

15 ans
31/12/97

OFFICE NOTARIAL
9, rue d'Astorg
75384 PARIS CEDEX 08

SIMPLE COPIE
sans caractère authentique

SIMPLE COPIE
sans caractère authentique

EDLQ91N.CH
A. ROQUELAURE/IR

Maitre , Notaire soussigné,
associé de la Société "Nicolas THIBIERGE, Georges
DAUBLON, André PONE, Pierre PECHETEAU, Eliane FREMEAUX
et Henri PALUD", Société Civile Professionnelle titulaire
d'un Office Notarial dont le siège est à PARIS (8ème) 9
Rue d'Astorg, a reçu en la forme authentique le présent
acte contenant :

CREDIT-BAIL IMMOBILIER

1°/ Madame Isabelle MACK, Clerc de Notaire,
domiciliée à PARIS (8ème) 9 Rue d'Astorg

AGISSANT au nom et pour le compte de :

La Société dénommée "SOCIETE GENERALE POUR LE
DEVELOPPEMENT DES OPERATIONS DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER"
"SOGEBAIL", Société Anonyme au capital de
1.316.870.000 Francs, ayant son siège social à PARIS
(9ème) 29 Boulevard Haussmann, immatriculée au Registre
du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro
B.775.675.077 (ancien numéro : 68.B.1832).

EN VERTU des pouvoirs qui lui ont
été conférés par Monsieur Gérard
DRUHEN-CHARNAUX aux termes d'une procuration
reçue en minute par Maître Eliane FREMEAUX,
Notaire associé à PARIS, le 26 Janvier 1996.

Ledit Monsieur DRUHEN-CHARNAUX ayant
lui même agi en qualité de Directeur Général
de "SOGEBAIL", fonction à laquelle il a été
nommé et qu'il a acceptée suivant délibération
du Conseil d'Administration de ladite Société
en date du 14 Septembre 1993.

2°/ Monsieur Bertrand DECOUVOUX, domicilié à
MAISONS-ALFORT (Val-de-Marne), 27/31 avenue du Général
Leclercq,

AGISSANT au nom et pour le compte de :

La Société dénommée "AUXICOMI", Société Anonyme au capital de 21.750.000 Francs, ayant son siège social à MAISONS-ALFORT (Val-de-Marne), 27/31 Avenue du Général Leclerc, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL sous le numéro RCS CRETEIL B 329 121 404,

EN VERTU des pouvoirs qui lui ont été spécialement délégués aux termes d'un acte sous seing privé en date à PARIS du 20 Décembre 1990 dont l'original a été déposé au rang des minutes de l'Office Notarial "Pierre ROCHELOIS et Marie-Caroline BESINS, Notaires associés", à PARIS, le 2 Janvier 1991, par Monsieur Guy MAYAUD, Président du Conseil d'Administration de ladite société, au siège de laquelle il est domicilié,

Ledit Monsieur MAYAUD a été renouvelé auxdites fonctions avec faculté de délégation aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite Société en date du 31 Mai 1991, dont une copie certifiée conforme a été déposée au rang des minutes de l'Office Notarial "Pierre ROCHELOIS et Marie-Caroline BESINS, Notaires associés", à PARIS, le 16 Septembre 1991.

3°/ Monsieur Benoît MASSELOT, clerk de notaire, domicilié à PARIS (2ème), 21 Boulevard Poissonnière,

AGISSANT au nom et pour le compte de :

La Société dénommée "NATIOCREDIMURS SOCIETE EN NOM COLLECTIF", Société en Nom Collectif au capital de 150.000.000 Francs, ayant son siège social à PUTEAUX (Hauts de Seine), Immeuble "Le Métropole", 46/52 Rue Arago, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le numéro RCS NANTERRE B 332 199 462,

EN VERTU des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Bernard DESVAUX, domicilié au siège de la société ci-dessous dénommée, aux termes d'un acte sous seings privés en date à PUTEAUX du 2 Décembre 1997, dont l'original est demeuré ci-annexé.

Aux termes dudit acte Monsieur DEVAUX ayant agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Jean-René BRUNON, aux termes d'un acte reçu par l'Office

Notarial du 15 Boulevard Poissonnière à PARIS
(2ème) le 15 Juillet 1992.

Ledit Monsieur BRUNON ayant agi en
qualité de Président du Conseil
d'Administration de la Société "NATIO
LOCATION" société anonyme au capital de
31.000.000 Francs, dont le siège est à PUTEAUX
(Hauts de Seine), Immeuble "Le Métropole",
46/52 Rue Arago immatriculée au Registre du
Commerce et des Sociétés de NANTERRE sous le
numéro B 310 188 784.

Fonction à laquelle il a été nommé
aux termes d'une délibération du Conseil
d'Administration de ladite société en date du
23 Juin 1992, dont une copie certifiée
conforme a été déposée aux rang des minutes de
l'Office notarial sis 15 Boulevard
Poissonnière à PARIS à PARIS (2ème) par acte
en date du 15 Juillet 1992.

Ladite société "NATIO LOCATION"
prise en sa qualité de gérante de la société
"NATIOCREDIMURS SOCIETE EN NOM COLLECTIF"
fonction à laquelle elle a été nommée, sans
limitation de durée, aux termes des statuts
établis par acte sous seings privés en date du
13 Mars 1985, dont l'un des originaux a été
déposé au rang des minutes de l'Office
Notarial du 15 Boulevard Poissonnière à PARIS
(2ème) par acte du 22 Mars 1985.

Observation étant ici faite que le
siège de la société NATIOCREDIMURS,
antérieurement à PARIS (8ème) 23, rue de
Marignan, a été transféré à compter du 15 Juin
1996 à PUTEAUX (hauts de Seine) Immeuble "Le
Métropole", 46/52 Rue Arago, aux termes d'une
délibération de l'Assemblée Générale Mixte de
ladite société en date du 11 Avril 1996, dont
une copie certifiée conforme a été déposée au
rang des minutes de l'Office notarial du 15
Boulevard Poissonnière à PARIS (2ème) par acte
du 25 Juin 1996.

4°/ Mademoiselle Sylvie BOURNAZEL, Fondé de
pouvoirs, domicilié(e) à NANTERRE (Hauts-de-Seine), 106
Rue des Trois Fontanot,

AGISSANT au nom et pour le compte de :

La Société dénommée "SLIBAIL IMMOBILIER", Société Anonyme, régie par les lois en vigueur, notamment par l'article 2 de la loi numéro 66-455 du 2 juillet 1966, modifié par l'ordonnance numéro 67-837 du 28 Septembre 1967, relative aux entreprises pratiquant le crédit-bail, ainsi que par ses statuts, au capital de deux cent vingt millions de francs (220.000.000,00 Francs), dont le siège social est à PARIS (2ème), 19 Boulevard des Italiens, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 682 039 086 (68 B 03908),

AGISSANT au nom et comme mandataire de :

Monsieur Hubert GAVEAU, Directeur Commercial, domicilié à NANTERRE (Hauts-de-Seine), 106 Rue des Trois Fontanot,

EN VERTU des pouvoirs qu'il lui a consentis aux termes d'un acte sous seings privés en date à NANTERRE, du 2 Décembre 1997, demeuré ci-annexé après mention,

Dans lequel pouvoir Monsieur GAVEAU a agi au nom et comme mandataire, avec faculté de substituer, de Monsieur Claude VIVIEN, Directeur Général de ladite Société, alors domicilié à PARIS (9ème), 34 Rue Laffitte, et actuellement domicilié à NANTERRE (Hauts-de-Seine), 106 Rue des Trois Fontanot, aux termes d'un acte reçu en minute par Maître Jean-Louis REGNIER, Notaire associé à PARIS, le 22 Mai 1995,

Dans lequel pouvoir Monsieur VIVIEN a agi lui-même en raison de la fonction qu'il exerce et dans laquelle il a été confirmé, sans limitation de durée, avec faculté de substituer, avec les pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de ladite Société, y compris les pouvoirs pour ester en justice, aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite Société, en date du 16 Février 1995, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée annexée après mention à la minute d'un acte en constatant le dépôt, reçu par Maître Jean-Louis REGNIER, Notaire sus-nommé, le 22 Mai 1995.

La Société sus-dénommée agréée en vue de son accession au bénéfice du régime fiscal des SICOMI par arrêté du Ministère des Finances en date du 3 Octobre 1968, et dont

l'option pour le maintien du bénéfice de ce régime fiscal, dans les conditions prévues au deuxième alinéa du I de l'article 96 de la loi N° 90.1168 (loi de finances pour 1991) a été enregistrée le 4 Juillet 1991 par le Ministère de l'Economie, des Finances et du Budget,

Constituée originellement sous la dénomination de "SOCIETE LYONNAISE IMMOBILIERE POUR LE COMMERCE ET L'INDUSTRIE - SLICOMI", et ayant :

- changé sa dénomination en celle de "SLIBAILSICOMI" aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire des associés de ladite Société, en date du 9 Novembre 1982, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée annexée après mention à la minute d'un acte en constatant le dépôt, reçu par Maître Jean-Louis REGNIER, Notaire sus-nommé, le 21 Décembre 1992,

- pris sa dénomination actuelle aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire des associés de ladite Société, en date du 29 Janvier 1996, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée annexée après mention à la minute d'un acte en constatant le dépôt, reçu par Maître Jean-Louis REGNIER, Notaire sus-nommée, le 4 Mars 1996.

5°/ Madame Françoise DESSENON, Clerc de Notaire, domiciliée à PARIS (8ème), 9 Rue d'Astorg,

AGISSANT au nom et pour le compte de :

La Société dénommée "UCABAIL IMMOBILIER", Société Anonyme au capital de 372.000.000 Francs, ayant son siège social à GUYANCOURT (Yvelines) Immeuble C.N.C.A. Provence - 83, Boulevard des Chênes, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES sous le numéro B 340.446.707.

EN VERTU des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Alain MEYRAN, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à GUYANCOURT (Yvelines) du 3 Janvier 1996 dont l'original a été déposé au rang des minutes de Maître FREMEAUX, Notaire associé à PARIS, le 10 Janvier 1996.

Ledit Monsieur MEYRAN ayant lui-même agi en qualité de Directeur Général de la Société "UCABAIL IMMOBILIER", anciennement dénommée "FINAMUR", fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée suivant délibération du Conseil d'Administration de ladite Société en date du 4 Novembre 1988.

Lesdites sociétés agissant, sans solidarité entre elles, dans les proportions suivantes :

* SOGEBAIL (chef de file)	: 20 %
* AUXICOMI	: 20 %
* NATIOCREDIMURS	: 20 %
* SLIBAIL IMMOBILIER	: 20 %
* UCABAIL IMMOBILIER	: 20 %

Lesdites Sociétés ci-après dénommées dans le corps de l'acte "CREDIT-BAILLEUR".

D'UNE PART

6°/ Monsieur Michel RULQUIN, président de sociétés, domicilié au siège de la société ci-dessous dénommée,

AGISSANT au nom et pour le compte de :

La Société dénommée "RULQUIN DISTRIBUTION", Société Anonyme au capital de 10.000.000 de Francs, dont le siège social est à TOMBLAINE (Meurthe et Moselle), 60 rue Salvador Allendé, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANCY sous le numéro B 771 802287,

EN VERTU des pouvoirs qui lui ont été conférés par une délibération du Conseil d'Administration de ladite Société en date du 1er Juillet 1997, dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-annexée.

Ladite Société ci-après dénommée dans le corps de l'acte "CREDIT-PRENEUR".

D'AUTRE PART

P R E A M B U L E

Pour la clarté du présent acte, il est ici précisé que le contrat de crédit-bail immobilier se présente de la manière suivante :

E X P O S E

TITRE UN - CONVENTIONS PRELIMINAIRES

CHAPITRE I - ENGAGEMENTS DU CREDIT-BAILLEUR

CHAPITRE II - ENGAGEMENTS DU CREDIT-PRENEUR

CHAPITRE III - CADUCITE DES CONVENTIONS PRELIMINAIRES

TITRE DEUX - CREDIT-BAIL IMMOBILIER

CHAPITRE I

Article 1 - Crédit-bail immobilier

Article 2 - Durée du crédit-bail

Article 3 - Faculté de résiliation par le CREDIT-PRENEUR

Article 4 - Etat des lieux - Mise aux normes

- A - Etat des lieux
- B - Mise aux normes

Article 5 - Responsabilités susceptibles de découler tant de l'usage de l'immeuble loué que de sa structure

CHAPITRE II - CONDITIONS

Article 6 - Conditions d'occupation

- A - Affectation des locaux
- B - Jouissance des locaux
- C - Autorisations d'exploitation
- D - Servitudes éventuelles

Article 7 - Travaux en cours de crédit-bail

- A - Entretien - Réparations
- B - Travaux d'équipement - Agrandissement
Extension
- C - Changements de distribution
- D - Responsabilité du CREDIT-PRENEUR du

fait des travaux
E - Visites de surveillance

Article 8 - Garnissage

Article 9 - Nantissement - Contrôle de la situation financière du CREDIT-PRENEUR

A - Nantissement
B - Contrôle de la situation financière du CREDIT-PRENEUR

Article 10 - Sous-location

Article 11 - Cession du droit au crédit-bail

A - Cession du droit au crédit-bail
B - Redressement ou liquidation judiciaire
Dissolution de la société crédit-preneuse

Article 12 - Obligation du CREDIT-BAILLEUR en cas de vente de l'immeuble

Article 13 - Contributions - Impôts - Taxes
Charges

A - Contributions
B - Impôts et Taxes
C - Charges des visites de contrôle et de vérification

Article 14 - Taxe sur la Valeur Ajoutée

Article 15 - Frais - Droits - Emoluments

CHAPITRE III - SECURITE - ASSURANCES - SINISTRES

Article 16 - Sécurité

Article 17 - Assurances

I - Assurances construction

II - Assurances pendant la durée du crédit-bail

A - Contenu des garanties devant impérativement être souscrites
B - Modalités de mise en place des garanties
C - Dispositions diverses

Article 18 - Sinistres - Reconstruction

- A - Sinistre partiel
- B - Sinistre total
- C - Autorisation de reconstruction
- D - Reconstruction - Remise en état
- E - Dispositions relatives aux loyers

CHAPITRE IV - CHARGES FINANCIERES

Article 19 - Frais de mise en place - Préloyers

- 1°/ Frais de mise en place
- 2°/ Préloyers

Article 20 - Assiette de calcul du loyer

Article 21 - Loyer du crédit-bail

- A - Détermination du loyer
- B - Indexation du loyer
- C - Disparition des taux retenus

Article 22 - Exigibilité du loyer - Tableau financier définitif - Etat récapitulatif et tableau établis conformément aux dispositions du décret numéro 95-617 du 6 Mai 1995

Article 23 - Paiement de la taxe sur la valeur ajoutée et des charges et impôts

Article 24 - Intérêts de retard

CHAPITRE V - RESILIATION DU CREDIT-BAIL

Article 25 - Résiliation par le CREDIT-BAILLEUR

Article 26 - Redressement ou liquidation judiciaire - Dissolution de la société crédit-preneuse

Article 27 - Défaut d'obtention du certificat de conformité

Article 28 - Indemnité de résiliation du crédit-bail

CHAPITRE VI - EXPROPRIATION - REQUISITION

Article 29 - Expropriation de l'immeuble

- A - Expropriation totale
- B - Expropriation partielle
- C - Contestation sur l'indemnité d'expropriation

Article 30 - Réquisition de l'immeuble

TITRE TROIS - PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Article 31 - Promesse de vente

Article 32 - Prix de vente

A - Détermination du prix de vente

B - Majoration éventuelle du prix de vente

TITRE QUATRE - GARANTIES

Article 33 - Nantissement du contrat de
crédit-bail

Article 34 - Garantie SOFARIS

Article 35 - Mandat de gestion

TITRE CINQ - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 36 - Publication

Article 37 - Pouvoirs

Article 38 - Evaluations

Article 39 - Déclarations

Article 40 - Clause unique d'information et de
continuité

Article 41 - Attribution de juridiction

Article 42 - Autorisation par le CREDIT-PRENEUR

Article 43 - Election de domicile

Les parties, préalablement aux conventions faisant l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

E X P O S E

- I -

Le CREDIT-PRENEUR désire disposer pour les besoins de son activité, mais sans en assumer la propriété, d'un immeuble à usage d'atelier et de stockage, situé à MILLERY (Meurthe et Moselle)

En vue du financement de cette opération, il s'est adressé au CREDIT-BAILLEUR dont l'objet, défini par la loi numéro 66-455 du 2 juillet 1966 relative aux entreprises pratiquant le crédit-bail, est la location d'immeubles non équipés à usage professionnel.

- II -

Le CREDIT-PRENEUR a demandé au CREDIT-BAILLEUR, savoir :

* d'acquérir à cet effet un terrain situé sur le territoire de la Commune de MILLERY (Meurthe et Moselle),

* de financer les travaux de construction de l'immeuble dans le cadre d'un contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée,

* de lui louer le tout, dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier, pour une durée de quinze (15) années.

Le CREDIT-BAILLEUR a accédé à la demande du CREDIT-PRENEUR.

- III -

Le permis de construire l'immeuble, faisant l'objet du présent crédit-bail, a été délivré à la SCI LE CHAPITRE, vendeur du terrain, par Monsieur le Maire de la Commune de MILLERY le 9 Décembre 1996, sous le numéro 54 369 96 M0006.

Ce permis a fait l'objet d'un transfert au nom de la société RULQUIN DISTRIBUTION, CREDIT-PRENEUR, par arrêté de Monsieur le Maire de la Commune de MILLERY en date du 12 Novembre 1997 portant le numéro 54 369 96 M 0006.

Le CREDIT-PRENEUR déclare que, conformément aux dispositions de l'article R.421-39 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire sus-visé a été affiché, savoir :

* en mairie et sur le terrain : ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat dressé par Maître Dominique MUGNIER, Huissier de Justice à NANCY, le 23 Mai 1997.

Le CREDIT-PRENEUR déclare et garantit au CREDIT-BAILLEUR que le permis de construire sus-visé n'a fait l'objet à ce présent jour :

* d'aucun recours contentieux de la part des tiers,

* d'aucun recours administratif (gracieux ou hiérarchique),

* d'aucune annulation, ni d'aucun retrait.

Le CREDIT-PRENEUR s'oblige à faire constater par exploit d'huissier l'affichage en Mairie et sur le terrain de l'arrêté de transfert du permis de construire sus-visé, et à en justifier à SOGEBAIL.

- IV -

Aux termes d'un acte reçu par Maître Christian DEMENOIS, notaire à POMPEY (Meurthe et Moselle) en date de ce jour (le 3 Décembre 1997)

Le CREDIT-BAILLEUR a acquis de :

la SCI LE CHAPITRE, Société Civile Immobilière dont le siège est à MONTREUI SOUS BOIS (Seine Saint Denis), 27 rue Léon Loiseau, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le numéro RCS BOBIGNY D 380 905 509,

Le terrain d'assiette objet du présent contrat de crédit-bail.

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant le prix toutes taxes comprises de TROIS MILLIONS CENT UN MILLE SEPT CENT VINGT CINQ FRANCS ET QUATRE VINGT CENTIMES (3.101.725,80 Francs), correspondant à un prix hors taxe sur la valeur ajoutée de DEUX MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE NEUF CENT DOUZE FRANCS (2.571.912 Francs) ; ledit prix payé comptant audit acte qui en contient quittance.

Tous les frais, droits et émoluments de la vente ont été supportés par l'acquéreur.

Audit acte, les parties ont fait les déclarations habituelles et d'usage en pareille matière.

Une expédition de cet acte sera publiée au Bureau des Hypothèques avant, ou au plus tard, en même temps que les présentes.

- V -

Le CREDIT-BAILLEUR a sollicité de différents organismes attributeurs des aides à hauteur d'un montant d'environ TROIS MILLIONS SIX CENT MILLE FRANCS (3.600.000 Francs), parmi lesquelles figurent notamment :

- Une subvention d'un montant de UN MILLION HUIT CENT MILLE FRANCS (1.800.000 Francs), du Conseil Régional de Lorraine,

- Une prime à l'aménagement du territoire d'un montant de UN MILLION HUIT CENT MILLE FRANCS (1.800.000 Francs), du Ministère de l'Aménagement du Territoire de la Ville et de l'Intégration.

Dans le cas où ces aides seraient accordées et perçues par le CREDIT-BAILLEUR, ce dernier s'engage à en reverser l'intégralité au CREDIT-PRENEUR sous forme d'avoir sur loyers, ainsi qu'il sera dit ci-après à l'article 21.

Dans l'hypothèse où le CREDIT-BAILLEUR serait amené à reverser aux organismes le montant de ces aides pour non respect par le CREDIT-PRENEUR des obligations lui incombant, aux termes des arrêtés qui seront rendus et/ou des conventions qui seront signées, ou pour quelque cause que ce soit, ce dernier s'oblige à rembourser le CREDIT-BAILLEUR selon les modalités définies ci-après à l'article 21.

Enfin, le CREDIT-PRENEUR décharge le CREDIT-BAILLEUR de toute responsabilité si les aides ne pouvaient être obtenues pour quelque raison que ce soit. Dans ce cas le crédit-bail se poursuivrait sur la totalité de l'investissement défini sous l'article 20 ci-après.

En outre, le CREDIT-PRENEUR déclare être parfaitement informé que ces demandes d'aides sont actuellement en cours d'instruction et requiert expressément le CREDIT-BAILLEUR de régulariser la présente opération sans attendre la délivrance de la décision d'octroi desdites aides, ce dont il s'engage à faire son affaire personnelle. A ce titre, il dégage d'ores et déjà le CREDIT-BAILLEUR de toute responsabilité si lesdites aides n'étaient pas octroyées.

CELA EXPOSE, il est passé ainsi qu'il suit aux conventions faisant l'objet des présentes.

TITRE UN

CONVENTIONS PRELIMINAIRES A LA PERIODE DE LOCATION

Les présentes conventions préliminaires régiront les rapports entre les parties à compter de ce jour et jusqu'à la date d'achèvement des travaux de constructions de l'immeuble, telle qu'elle résultera du procès-verbal de livraison des locaux prévu au contrat de maîtrise d'ouvrage délégué ci-après analysé.

CHAPITRE I

ENGAGEMENTS DU CREDIT-PRENEUR

1°/ Délégation de maîtrise d'ouvrage

Suivant acte sous seings privés en date à PARIS de ce présent jour, dont un exemplaire avec le cahier des spécifications techniques particulières demeurera joint et annexé à la minute des présentes,

Les parties aux présentes ont conclu un contrat de délégation de maîtrise d'ouvrage, duquel il résulte notamment ce qui suit :

* Les travaux devront être réalisés sous la responsabilité du CREDIT-PRENEUR, agissant en qualité de maître d'ouvrage délégué, conformément aux prescriptions du permis de construire, ainsi qu'aux plans et devis descriptif établis par l'architecte et agréés par le CREDIT-BAILLEUR.

* Le coût des travaux est fixé à un montant maximum de vingt deux millions trois cent quatre vingt trois mille quatre vingt huit francs (22.383.088 Francs) hors taxe sur la valeur ajoutée, en ce compris tous accessoires quelconques.

* Le coût des travaux sera remboursable par le CREDIT-BAILLEUR au CREDIT-PRENEUR au fur et à mesure de l'avancement desdits travaux sur comptes-rendus valant factures.

* Les travaux devront être poursuivis sans discontinuer de façon à être achevés au plus tard le 30 Juin 1999,

* La livraison des travaux sera effectuée entre les parties, dès l'achèvement des ouvrages, aux termes d'un procès-verbal qui constatera, en même temps, la conformité du bâtiment réalisé avec les plans et

devis descriptif déposés à l'appui de la demande de permis de construire et de toute demande complémentaire ou modificative.

* Le maître d'ouvrage délégué sera tenu d'obtenir le certificat de conformité prévu par la réglementation sur le permis de construire, à ses frais, risques et périls.

Le maître d'ouvrage délégué s'engage :

* à souscrire, tant pour son compte que pour celui du maître d'ouvrage, les polices d'assurances suivantes :

a) Une police "dommages ouvrage"

Garantissant - sans franchise - à hauteur du coût définitif de la construction :

- le préfinancement, sans recherche préalable de responsabilité, les travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1.792-1 du Code Civil, y compris les travaux de génie civil, ainsi que :

- les dommages matériels, entraînant la mise en jeu de la garantie de bon fonctionnement visée à l'article 1.792-3 du Code Civil, lorsqu'ils rendent les éléments d'équipement inaptes à remplir les fonctions qui leur sont dévolues,

- les dommages immatériels consécutifs à un dommage matériel garanti subis par le propriétaire et/ou l'occupant,

- les dommages causés par les travaux neufs aux parties préexistantes dans le cas où les travaux neufs portent sur un immeuble existant.

b) Une police "responsabilité décennale des constructeurs non réalisateurs"

Garantissant la responsabilité de l'assuré lorsqu'elle est engagée à raison de dommages matériels à la construction au sens des articles 1.792 et 1.792-2 du Code Civil.

Le contrat devra être étendu :

- à la responsabilité du fait des éléments d'équipement,

- aux dommages immatériels consécutifs à un dommage matériel subis par le propriétaire et/ou l'occupant.

Il pourra comporter une franchise tout au plus égale à vingt cinq fois l'indice FEDERATION NATIONALE DU BATIMENT (F.N.B).

c) Une police "tous risques chantier"

- * Prévoyant la prise en charge des travaux de réparation des dommages de toute nature pouvant survenir au bâtiment.

La garantie devra notamment ne pas être subordonnée à la mise en jeu de la responsabilité des intervenants.

La couverture devra être acquise pendant la durée des travaux jusqu'à la réception ou prise de possession et, postérieurement, pendant une période de maintenance d'un an.

La somme assurée devra être suffisante pour permettre à tout instant une remise en état des ouvrages.

La franchise ne devra pas excéder cinquante mille francs par sinistre.

- * Prévoyant également la garantie des dommages causés, en cours de travaux, aux parties préexistantes, par les travaux neufs dans le cas où les travaux neufs portent sur un immeuble existant.

- * Le maître d'ouvrage délégué, qui sera aussi le CREDIT-PRENEUR dans le cadre de l'opération de crédit-bail qui sera passée avec le maître d'ouvrage pour l'immeuble construit, reconnaît que son attention a été spécialement attirée sur la nécessité de prévoir une garantie des préloyers et/ou des frais financiers couvrant :

1 - soit le coût des intérêts supplémentaires perçus par le CREDIT-BAILLEUR dans la mesure où celui-ci aura effectivement déboursé (ou devra déboursier au vu de mémoires ou factures antérieures à la date du sinistre) des sommes pour le compte du CREDIT-PRENEUR,

sommes sur lesquelles le CREDIT-BAILLEUR perçoit normalement des préloyers (jusqu'à la mise en place du contrat de crédit-bail),

2 - soit la perte de recette financière que subira le CREDIT-PRENEUR lorsqu'il aura réglé ou aura à régler des montants de travaux ou honoraires sur sa trésorerie (avant la mise en place du contrat de crédit-bail),

3 - soit la combinaison des coûts dé-finis aux alinéas 1 et 2 ci-dessus, si le préfinancement est réalisé par le CREDIT-BAILLEUR et le cocontractant et qui résulteraient d'un retard de livraison de l'immeuble au CREDIT-BAILLEUR, entraînant la mise en place différée du contrat de crédit-bail.

d) Une police "responsabilité civile"

Couvrant les conséquences de la responsabilité que le cocontractant et/ou le maître d'ouvrage pourraient encourir à l'égard d'autrui, du fait du chantier, pour la durée de la responsabilité légale.

* à accomplir auprès des assureurs les formalités requises pour souscrire les polices d'assurances visées aux paragraphes ci-dessus, conformément au mandat qui est donné au maître d'ouvrage délégué par le maître d'ouvrage,

* à fournir sous sa seule responsabilité les renseignements nécessaires aux assureurs,

* à faire auprès des compagnies d'assurances les déclarations prévues dans ces polices tant en cours de travaux que lors de la réception,

* à régler directement aux assureurs les primes et ajustements de primes résultant du coût total définitif de construction ainsi que les frais et taxes y relatifs, y compris les compléments de primes, frais et taxes. La souscription par le cocontractant des assurances visées aux paragraphes ci-dessus ne pourra en aucune manière l'exonérer, même partiellement, de l'obligation de résultat contractée envers le maître d'ouvrage,

* à faire son affaire personnelle, en cas de sinistre, de la différence entre le coût de la reconstruction intégrale des ouvrages et le montant des indemnités réglées par la compagnie d'assurances,

* à fournir au maître d'ouvrage, préalablement au début des travaux, et en tout état de cause au plus tard le 28 Février 1998, les attestations "tous risques chantier" et "responsabilité civile" ainsi que l'attestation de demande de mise en place des polices "dommages ouvrage" et "constructeur non réalisateur" conformes aux modèles fournis par le maître d'ouvrage,

* à fournir au maître d'ouvrage, dans un délai maximum de trois mois après la réception de l'ouvrage, l'attestation définitive "dommages ouvrage" et "constructeur non réalisateur". Dans le cas où l'attestation définitive ne pourrait être fournie dans ce délai, le maître d'ouvrage serait autorisé à négocier directement avec l'assureur "dommages ouvrage" afin d'obtenir la délivrance de cette attestation, moyennant le paiement par le maître d'ouvrage des compléments de primes nécessaires, étant entendu que ces primes complémentaires seront automatiquement intégrées dans l'assiette du crédit-bail servant de calcul pour les loyers.

S'il apparaît, en définitive, que l'assureur "dommages ouvrage" pressenti par le maître d'ouvrage délégué refusait ou n'était pas en mesure de garantir l'immeuble dans les conditions prévues ci-avant, et de fournir l'attestation correspondante, le maître d'ouvrage mettrait en place les assurances nécessaires dans le cadre des polices groupe souscrites par la SOCIETE GENERALE ("dommages ouvrage" et "constructeur non réalisateur" N° 6745961 P et "tous risques chantier" N° 6745975 E) et incorporerait le montant des primes correspondantes à l'assiette du crédit-bail.

Enfin, le CREDIT-PRENEUR vérifiera l'étendue et la validité des polices d'assurances souscrites par les différents intervenants à la construction, et notamment par les maître d'oeuvre, bureaux d'études, contrôleurs techniques, coordonnateurs, entrepreneurs, en vertu des obligations légales qui leur en sont faite et notamment en couverture des présomptions de responsabilité ressortant des articles 1.792 et suivants du Code Civil.

2°/ Réalisation de la construction

La coordination du chantier, tant au niveau de la conception, de l'étude et de l'élaboration du projet que de la réalisation de la construction devra être confiée à un (des) coordonnateur(s) -au sens de l'article L. 235-3 du Code du Travail- choisi par le CREDIT-PRENEUR, après vérification de sa compétence, et qui devra être convenablement assuré.

Le CREDIT-PRENEUR représentera le maître de l'ouvrage sur le chantier et devra veiller à ce que les constructions soient édifiées conformément aux marchés, aux prescriptions réglementaires, aux obligations du permis de construire, aux principes généraux de prévention dans le respect des dispositions du Code du Travail et de tous les textes réglementaires applicables au chantier.

Il est convenu, en raison de la nature proprement financière de la présente convention, du rôle du CREDIT-PRENEUR dans le domaine de la conception de l'ouvrage, du choix de sa localisation et des intervenants et du suivi de la construction, que le CREDIT-BAILLEUR n'entend pas participer à la conception et au suivi technique et de sécurité des constructions, ni de la prévention des risques, ni supporter aucune responsabilité à ce titre. Pour tout ce qui a trait à cet aspect de l'opération de crédit-bail, le CREDIT-PRENEUR assume -vis-à-vis des tiers- l'entière responsabilité technique et de sécurité de l'opération de construction et s'engage à garantir le CREDIT-BAILLEUR s'il venait à être poursuivi à cet effet.

Le CREDIT-PRENEUR s'oblige à remettre au CREDIT-BAILLEUR, au plus tard un mois après l'ouverture du chantier, copie de la déclaration préalable prévue aux articles L 235.2, R 238.1 et R 238.2 du Code du Travail et conforme à l'arrêté du 7 Mars 1995.

Enfin, le CREDIT-PRENEUR s'oblige expressément à remettre au CREDIT-BAILLEUR, outre le procès-verbal de réception, la déclaration d'achèvement des travaux et le certificat de conformité sus-visés, dès la fin du chantier le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage établi par le coordonnateur en matière de sécurité et de santé en application de l'article R 238-38 du Code du Travail.

CHAPITRE II

CADUCITE DES CONVENTIONS PRELIMINAIRES

Les présentes deviendraient caduques, si bon semble au CREDIT-BAILLEUR, dans l'hypothèse où les constructions prévues ne seraient pas achevées à la date convenue pour des raisons d'ordre technique ou juridique, non imputables au CREDIT-BAILLEUR, telles que le refus du maître d'ouvrage délégué d'exercer sa mission, recours contre le permis de construire, impossibilité matérielle d'édifier les constructions prévues au contrat de délégation de maîtrise d'ouvrage.

Il en serait de même dans l'hypothèse où les travaux de construction ne seraient pas achevés conformément au contrat de délégation de maîtrise d'ouvrage (immeuble non utilisable ou non exploitable en l'état, manquements graves aux prescriptions du permis de construire, etc ...).

Dans ces cas, les présentes pourraient être résiliées à la demande du CREDIT-BAILLEUR. Cette résiliation prendrait effet un mois après la réception d'une mise en demeure adressée au CREDIT-PRENEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, contenant déclaration par le CREDIT-BAILLEUR de son intention d'user de la présente clause de résiliation.

Cette résiliation entraînera, de plein droit et sans formalité quelconque, le paiement par le CREDIT-PRENEUR au CREDIT-BAILLEUR d'une indemnité égale au total des sommes déboursées par ce dernier au titre de la présente opération majoré d'une somme égale à un pour cent (1,00 %) de son montant.

Cette indemnité, dont le quantum est expressément convenu entre les parties, aura le caractère de dommages-intérêts forfaitaires pour compenser le préjudice subi par le CREDIT-BAILLEUR en raison de la non-réalisation de l'opération de crédit-bail et sera exigible le jour même de l'expiration du délai précité.

Toutefois et jusqu'à la date effective de la résiliation, le CREDIT-PRENEUR pourra se porter acquéreur auprès du CREDIT-BAILLEUR du terrain acheté par celui-ci, moyennant un prix égal à l'ensemble des sommes ci-dessus, et s'exonérer ainsi du paiement de l'indemnité de résiliation.

La demande de réalisation de cette faculté d'acquérir offerte au CREDIT-PRENEUR ne sera valable que si elle est accompagnée de la consignation, entre les mains du CREDIT-BAILLEUR, d'une somme suffisante pour couvrir tant le prix de la vente calculé comme indiqué ci-dessus, que les frais, droits, taxes et émoluments entraînés par la réalisation de cette vente.

De plus, les préloyers, loyers, frais d'études, commission d'engagement ou autres charges financières quelconques stipulées ci-après à la charge du CREDIT-PRENEUR, échus à la date de résiliation et effectivement payés par le CREDIT-PRENEUR, demeureront définitivement acquis au CREDIT-BAILLEUR qui ne sera tenu à aucune restitution ; ceux échus à la date de résiliation mais non effectivement payés par le CREDIT-PRENEUR deviendront immédiatement exigibles.

De même, le CREDIT-PRENEUR conservera à sa charge, sans pouvoir en réclamer la restitution au CREDIT-BAILLEUR, la totalité des frais, avances ou autres dépenses quelconques qu'il aurait pu engager, pour son propre compte ou pour le compte du CREDIT-BAILLEUR, en vue de la réalisation de l'opération de crédit-bail ou de l'exécution des obligations mises à sa charge.

TITRE DEUX

CREDIT-BAIL IMMOBILIER

CHAPITRE I

Article 1 - Crédit-bail immobilier

Par les présentes, le représentant du CREDIT-BAILLEUR, ès qualités,

Fait bail et donne à loyer, dans le cadre des dispositions de la Loi N° 66-455 du 2 Juillet 1966 modifiée, sur le crédit-bail,

Au profit du CREDIT-PRENEUR, ce qui est accepté par son représentant, ès qualités,

Les biens immobiliers dont la désignation après achèvement des travaux est la suivante :

DESIGNATION

Un immeuble à usage d'atelier, de stockage, et de bureaux, d'une surface hors oeuvre nette de 9538 mètres carrés environ, sis à MILLERY (Meurthe et Moselle),

Edifié sur un terrain cadastré savoir :

- * Section ZE numéro 42, lieudit "Seignon", pour une contenance de un hectare quatre vingt quinze ares (1ha 95a)
- * Section ZE numéro 41, lieudit "Seignon", pour une contenance de un hectare quatre vingt quinze ares quarante huit centiares (1ha 95a 48ca)

Soit au total 3ha 90a 48ca

Précision étant ici faite que les parcelles cadastrées Section ZE numéros 41 et 42 proviennent de la division, savoir :

. la parcelle ZE numéro 42 de la division de la parcelle ZE numéro 35, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage portant le numéro 177N, établi le 8 Octobre 1997, et vérifié par les services du cadastre le 9 Octobre 1997,

. et la parcelle ZE numéro 41 de la division de la parcelle ZE numéro 34, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage portant le numéro 176T, établi le 2 Octobre 1997, et vérifié par les services du cadastre le 3 Octobre 1997,

Les originaux de ces documents d'arpentage seront publiés au Bureau des Hypothèques compétent en même temps que l'acte de vente reçu par Maître DEMENOIS, notaire à POMPEY, ce jour le 3 Décembre 1997,

Article 2 - Durée du crédit-bail

Le présent crédit-bail est consenti pour une durée de quinze (15) années qui commencera à courir à la date d'achèvement des travaux de construction de l'immeuble, telle qu'elle résultera du procès-verbal de livraison des travaux prévu au contrat de délégation de maîtrise d'ouvrage sus-analysé.

Article 3 - Faculté de résiliation par le CREDIT-PRENEUR

Conformément aux prescriptions de l'article 1er-2 de la Loi N° 66-455 du 2 Juillet 1966 modifiée et complétée, les dispositions de l'article 3-1 du Décret N° 53-960 du 30 Septembre 1953 conférant au preneur de locaux à usage commercial ou industriel la faculté de donner congé à la fin de chaque période triennale ne sont pas applicables aux présentes conventions de crédit-bail.

Toutefois, et sous réserve de ce qui sera dit ci-après pour les cas de sinistre ou expropriation, le CREDIT-PRENEUR aura la faculté, à partir de la fin de la huitième année de crédit-bail, et sous réserve qu'il ait effectivement obtenu le certificat de conformité de l'immeuble, de résilier les présentes conventions, moyennant :

* un préavis de neuf mois donné au CREDIT-BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception adressée au siège du CREDIT-BAILLEUR,

* le versement simultané au CREDIT-BAILLEUR de l'indemnité forfaitaire de résiliation stipulée à l'article 28 ci-après.

La résiliation ne pourra, en tout état de cause, intervenir qu'à la fin de l'année civile en cours.

La résiliation ainsi demandée devra être constatée par un acte authentique qui sera reçu par l'Office Notarial dénommé en tête des présentes et publié au Bureau des Hypothèques compétent. Les frais de cet acte authentique et de sa publication seront supportés par le CREDIT-PRENEUR, étant expressément convenu, en tant que de besoin, que faute par le CREDIT-PRENEUR de signer cet acte authentique et d'en payer les frais, sa demande de résiliation sera considérée comme nulle et non avenue.

Article 4 - Etat des lieux - Mise aux normes

A - Etat des lieux

De convention expresse, il ne sera pas établi d'état des lieux lors de l'entrée en jouissance.

En conséquence, le CREDIT-PRENEUR sera réputé avoir pris l'immeuble, objet du crédit-bail, en parfait état d'entretien.

La signature par le CREDIT-PRENEUR, pris tant en sa qualité de maître d'ouvrage délégué qu'en sa qualité de futur preneur, du procès-verbal de réception des travaux ci-dessus, emportera de sa part et de plein droit reconnaissance de la conformité de l'immeuble avec les plans et devis et de la finition des travaux selon les prescriptions et stipulations desdits devis.

En conséquence, le CREDIT-PRENEUR prendra l'immeuble, objet du présent crédit-bail, dans l'état où il se trouvera lors de l'entrée en jouissance et il ne pourra élever aucune réclamation à cet égard contre le CREDIT-BAILLEUR. Il s'interdit d'exercer contre le CREDIT-BAILLEUR aucun recours à raison des malfaçons, vices ou défauts apparents ou cachés quand bien même ils empêcheraient l'usage de l'immeuble loué.

Le CREDIT-BAILLEUR ne sera pas garant de l'état de l'immeuble même à raison des vices de construction et autres, apparents ou cachés, soit de l'état du sol ou du sous-sol à raison des fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous ledit

immeuble, présence d'amiante, pyralène, des mitoyennetés, soit encore d'erreurs ou d'omission dans la désignation de l'immeuble ou la contenance du terrain, même excédant un/vingtième (1/20^e) et ce, quelle que soit la date d'achèvement des constructions.

En outre, le CREDIT-PRENEUR s'oblige à dénoncer au CREDIT-BAILLEUR, dans le mois de leur constatation, tous défauts ou vices qu'il décèlerait dans la construction.

Le CREDIT-PRENEUR, à qui tous pouvoirs sont donnés à cet effet, devra aussitôt exercer à ses frais, tous recours contre les entreprises, contre le maître d'oeuvre ou tout autre tiers concerné.

Le CREDIT-PRENEUR devra tenir le CREDIT-BAILLEUR informé en lui adressant copie de toute pièce utile.

Toutefois, le CREDIT-BAILLEUR aura la faculté de demander à tout moment au CREDIT-PRENEUR de se désaisir de son instance à son profit, et ce, sans réserve et à première demande, étant ici précisé que les frais en découlant resteront de toute manière à la charge du CREDIT-PRENEUR.

Cependant, le CREDIT-PRENEUR pourra demander au CREDIT-BAILLEUR, que la procédure soit interrompue pour éviter les frais, dans la mesure où le CREDIT-PRENEUR ferait son affaire personnelle de la reprise des défauts et des désordres constatés.

B - Mise aux normes

Le CREDIT-PRENEUR devra se conformer, dans le cadre tant de son activité que de la gestion de l'immeuble loué, aux exigences fixées pour les normes nationales ou européennes, notamment en matière de sécurité et de santé.

Il devra s'assurer de la compatibilité de tout matériau ou matériel situé dans l'immeuble avec ces mêmes normes, qu'il s'agisse de bien meuble ou immeuble par destination.

Il ne pourra réclamer au CREDIT-BAILLEUR aucune modification ni aucun travaux pour mise aux normes de l'immeuble ou d'un équipement dudit immeuble, objet du présent crédit-bail, même si cette mise aux normes résulte d'une exigence législative ou réglementaire.

Il devra satisfaire à toute réglementation et notamment au dispositif de recherche, vérification,

contrôle périodique ou travaux résultant du décret n°96-97 du 7 février 1996 précisant les règles de protection contre les risques liés à l'exposition à l'amiante : le CREDIT-BAILLEUR transférant au CREDIT-PRENEUR toutes les obligations résultant de cette réglementation et ce, en conformité de l'article 10 du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 sus-énoncé.

Le CREDIT-PRENEUR devra assumer, à ses frais et sans aucun recours contre le CREDIT-BAILLEUR, le coût de tous travaux qui devraient être réalisés pour satisfaire à toutes dispositions légales ou réglementaires, le tout de façon que le CREDIT-BAILLEUR ne soit jamais recherché.

Article 5 - Responsabilités susceptibles de découler tant de l'usage de l'immeuble loué que de sa structure

Toutes les décisions ayant trait au choix de l'emplacement, de la nature, de la configuration et de la destination de l'immeuble, objet des présentes, ont été prises par le CREDIT-PRENEUR. Le CREDIT-BAILLEUR n'a assumé aucune part dans ces décisions et s'est borné, sur la demande du CREDIT-PRENEUR, à assurer, dans la limite ci-dessus fixée, le financement des opérations rendues nécessaires par les décisions en cause.

Pendant toute la durée du présent contrat, le CREDIT-PRENEUR détiendra l'usage, la direction et le contrôle de l'immeuble loué. Il en est, dès lors réputé gardien et cet immeuble se trouve placé sous sa responsabilité exclusive, responsabilité qu'il devra assurer dans son intégralité sans pouvoir exercer quelque recours que ce soit, pour quelque cause que ce soit, contre le CREDIT-BAILLEUR.

Le CREDIT-PRENEUR assumera seul et satisfera toutes obligations pouvant être mises à la charge des propriétaires d'immeubles par tout texte légal ou réglementaire national ou européen.

Quant aux dommages susceptibles d'être causés, tant au CREDIT-PRENEUR qu'aux tiers, du fait de la structure même de l'immeuble loué (et notamment celle des sols), dont il convient ici de rappeler qu'il a été choisi par ce dernier, ils seront intégralement pris en charge par ce dernier, lequel ne pourra, comme dans l'hypothèse précédente, exercer contre le CREDIT-BAILLEUR quelque recours que ce soit pour quelque cause que ce soit.

S'il était exercé dans les locaux une activité pouvant entraîner des risques de pollution, notamment dans le sous-sol, il est convenu, à titre de condition essentielle et déterminante de l'engagement du CREDIT-BAILLEUR, ce qu'accepte expressément le CREDIT-PRENEUR, ce qui suit :

* Le CREDIT-PRENEUR assumera la charge, dans le strict respect de la législation actuelle et future applicable au type d'activité et d'installation exercée, de l'élimination des déchets et la récupération des matériaux de façon à éviter tout effet nocif et afin que le CREDIT-BAILLEUR ne puisse jamais être recherché en raison de dommages causés à autrui.

* Le CREDIT-PRENEUR informera le CREDIT-BAILLEUR de toute mise en demeure formelle de l'Administration visant à obtenir la mise en conformité de l'Immeuble avec les législations et réglementations nationales ou communautaires et les accords internationaux (sous réserve de leur intégration et applicabilité en droit français) relatifs à la protection de l'environnement et concernant notamment les rejets dans l'eau, dans le sol ou dans le sous-sol, les émissions dans l'air, le bruit, le traitement des déchets, le stockage de produits inflammables ou dangereux, les PBC (Polychlorobiphényles) et PCT (Polychloroterphényles), l'amiante, les règles de protection et de sécurité des travailleurs dans l'enceinte de l'Immeuble.

- de tout accident ou incident résultant de l'exploitation de l'Immeuble et susceptible d'avoir des conséquences dommageables sur l'environnement ou susceptible de créer un risque de dommage à l'environnement et devant faire l'objet d'une déclaration à l'inspection des installations classées au titre de l'article 38 du décret numéro 77-1133 du 21 septembre 1977 pris pour l'application de la Loi du 13 juillet 1976 et tout texte subséquent.

- de toutes décisions ou injonctions judiciaires consécutives à des plaintes déposées par des tiers ou par une autorité administrative visant à réparer un dommage quelconque à l'environnement ou visant à faire cesser une nuisance quelconque découlant de l'activité.

- de toute obligation de remise en état de tout ou partie de l'Immeuble consécutive à une cessation temporaire ou définitive d'une quelconque activité ou consécutive à la modification d'une quelconque activité menée dans l'Immeuble.

* Le CREDIT-PRENEUR sera considéré comme détenteur de ces déchets, s'ils existent, et renonce à tout recours contre le CREDIT-BAILLEUR à cet égard, s'engageant à le mettre au contraire hors de cause de tous litiges et à ce que ledit CREDIT-BAILLEUR ne puisse jamais être impliqué, en cas de vente ultérieure de l'immeuble (qu'il s'agisse de levée d'option par le CREDIT-PRENEUR ou tout ayant-droit ou encore de vente à un tiers à la suite de la résiliation du présent crédit-bail).

* Toutes les dépenses nécessaires pour l'application de toutes lois, tous règlements et plus largement pour toutes conséquences de l'activité du CREDIT-PRENEUR, seront à la charge du CREDIT-PRENEUR ou ses ayants-droit, si elles sont réclamées au CREDIT-BAILLEUR.

* En cas de résiliation du crédit-bail pour quelque cause que ce soit, il sera, si l'activité exercée par le CREDIT-PRENEUR peut être considérée comme génératrice de pollution, procédé à un audit de façon à connaître l'état du sol et du sous-sol, et ce, aux frais exclusifs du CREDIT-PRENEUR.

* Tous les frais et honoraires que le CREDIT-BAILLEUR serait amené à engager au titre de ce qui vient d'être exposé au présent article et pour le respect des conditions y exposées ainsi que toute consignation à laquelle serait assujetti le CREDIT-BAILLEUR constitueront une charge du CREDIT-PRENEUR.

* Lors de la levée d'option au profit du CREDIT-PRENEUR ou tout ayant-droit, les déclarations ci-dessus faites seront réitérées par l'ACQUEREUR vis-à-vis du CREDIT-BAILLEUR devenu vendeur.

CHAPITRE II

CONDITIONS

Le présent crédit-bail est consenti par le CREDIT-BAILLEUR sous les charges et conditions générales stipulées aux articles 6 à 15 ci-après, que le représentant du CREDIT-PRENEUR oblige celui-ci à exécuter et accomplir sous peine des sanctions stipulées au Chapitre V ci-après.

Article 6 - Conditions d'occupation

A - Affectation des locaux

Les locaux, objet des présentes, sont destinés à usage d'atelier et de stockage.

Le CREDIT-PRENEUR devra leur conserver cette même destination pendant toute la durée du crédit-bail et s'interdit de les affecter, même temporairement, à un autre usage.

B - Jouissance des locaux

Le CREDIT-PRENEUR devra jouir des lieux loués en bon administrateur.

Le CREDIT-PRENEUR s'oblige au respect de toute réglementation, actuelle ou future, relative à l'activité par lui exercée et plus spécialement aux règles de sécurité, notamment celles relatives à la protection des personnes et à la prévention des risques.

Il s'interdit expressément d'utiliser, pour la destination ci-dessus précisée, l'immeuble objet du présent crédit-bail, tant qu'il n'aura pas justifié au CREDIT-BAILLEUR de l'accomplissement des formalités requises, ainsi que de l'autorisation éventuellement nécessaire, prévues notamment à l'article R.123-46 du Code de la Construction et de l'Habitation relatif à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

La sécurité des personnes et des biens, du fait des locaux, objet du présent crédit-bail, incombe au CREDIT-PRENEUR.

Il devra, agissant tant pour son propre compte que pour celui du CREDIT-BAILLEUR, souscrire auprès de tout organisme agréé un abonnement pour des visites périodiques de contrôle, dès lors qu'il s'agit de satisfaire à toute législation ou réglementation.

Les vérifications effectuées à ce titre devront porter sur l'intégralité de l'ensemble des bâtiments, aménagements, installations et équipements soumis, à un titre quelconque, à toute réglementation sur la sécurité des personnes et des biens.

C - Autorisations d'exploitation

Le CREDIT-PRENEUR fera son affaire personnelle

de l'obtention de toutes autorisations administratives éventuellement nécessaires à l'exploitation de son activité dans les locaux objet du présent crédit-bail.

A cet égard, il est précisé que le CREDIT-PRENEUR a obtenu un récépissé de déclaration délivré par la Préfecture de la Meurthe et Moselle le 7 Octobre 1996, sous le numéro 17 089, en application de la loi du 19 Juillet 1976, pour la création d'une usine de cosmétiques à MILLERY, Pôle d'Activités des Sablons..

D - Servitudes éventuelles

Le CREDIT-PRENEUR supportera toutes les servitudes de quelque nature qu'elles soient qui pourraient grever l'immeuble donné en crédit-bail, sans recours contre le CREDIT-BAILLEUR en réduction des loyers ou autres charges financières du crédit-bail. Il profitera, en contrepartie, des servitudes actives pour ledit immeuble, s'il en existe, à ses frais, risques et périls exclusifs, et à charge de participer, le cas échéant, à la réfection et à l'entretien des équipements dont il bénéficie.

Article 7 - Travaux en cours de crédit-bail

A - Entretien - Réparations

Le CREDIT-PRENEUR s'oblige à maintenir et à restituer en fin de crédit-bail les lieux loués en bon état d'entretien et de réparations locatives ou autres (telles que notamment les réparations et réfections de clôtures, portes, fenêtres, parquets, plafonds, serrures, éléments d'équipement, toilettes, etc...).

Le CREDIT-PRENEUR sera tenu, en outre, d'exécuter pour le compte du CREDIT-BAILLEUR, à ses frais, risques et périls exclusifs et sans recours ni répétition contre le CREDIT-BAILLEUR, toutes les grosses réparations qui deviendraient nécessaires au cours du crédit-bail, y compris notamment celles que l'article 606 du Code Civil met en principe à la charge du propriétaire et qui, s'incorporant à l'immeuble, deviennent de plein droit sa propriété.

Le CREDIT-PRENEUR devra spécialement maintenir en bon état d'entretien et de fonctionnement les équipements et installations nécessaires à l'utilisation normale des locaux loués, notamment l'installation de chauffage, de climatisation, le ou les ascenseurs ou le monte-charge, le réseau sprinkler dès lors que les locaux loués sont dotés de tels équipements.

A cet égard, il est expressément convenu que le CREDIT-PRENEUR ne pourra, sans l'accord préalable et écrit du CREDIT-BAILLEUR, financer le remplacement éventuel des équipements sus-visés dans le cadre d'un contrat qui conférerait la propriété temporaire de ceux-ci au bailleur de fonds (notamment dans le cadre d'un contrat de crédit-bail mobilier).

Il sera également tenu d'exécuter toutes réparations quelconques qui pourraient s'avérer nécessaires par suite de vices, défauts ou malfaçons dans la construction, qu'ils soient apparents ou cachés, et alors même qu'aucun signe extérieur n'aurait révélé la nécessité de les entreprendre.

Pour l'exécution des travaux visés aux trois alinéas ci-dessus, le CREDIT-PRENEUR ne pourra prétendre au bénéfice des dispositions du deuxième alinéa de l'article 1724 du Code Civil.

En outre, le CREDIT-PRENEUR ne pourra jamais demander au CREDIT-BAILLEUR, pendant le cours du crédit-bail, l'exécution de travaux, aménagements ou réparations quelconques.

Les travaux ci-dessus seront pris en charge par le CREDIT-PRENEUR sans recours ni répétition contre le CREDIT-BAILLEUR et sans pouvoir opérer aucune compensation de leur montant avec les sommes dues au CREDIT-BAILLEUR à un autre titre.

Il est précisé en outre que les obstacles qui pourraient affecter les modalités de prise en charge du coût des travaux par le CREDIT-PRENEUR ne sauraient préjudicier au principe de cette prise en charge.

B - Travaux d'équipement - Agrandissement - Extension

Le CREDIT-PRENEUR pourra effectuer à ses frais, risques et périls exclusifs et sans recours ni répétition contre le CREDIT-BAILLEUR, dans les lieux loués, tous travaux d'équipement et d'installation nécessaires ou spécifiques à leur utilisation professionnelle.

Il ne pourra, qu'avec l'accord préalable exprès et écrit du CREDIT-BAILLEUR, réaliser dans l'immeuble objet du présent crédit-bail, dans la limite des autorisations administratives éventuellement nécessaires, tous agrandissements, extension ou surélévation qui lui paraîtront nécessaires ou utiles à ses besoins.

Il devra, par ailleurs, effectuer tous travaux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires quelconques et, en particulier, par celles relatives à la sécurité des personnes et des biens et effectuer, en conséquence, les éventuels travaux qui pourraient être prescrits, à la suite de leurs visites de contrôle, par les organismes ou par les diverses administrations concernées.

Les travaux visés aux trois alinéas ci-dessus devront être exécutés aux risques et périls exclusifs du CREDIT-PRENEUR et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé par le CREDIT-BAILLEUR.

Le CREDIT-PRENEUR souscrira toutes polices d'assurances que la nature ou l'importance des travaux rendrait nécessaires.

Le coût de tels travaux, y compris les primes d'assurances, les honoraires d'architecte ou de bureau d'études techniques, sera supporté par le CREDIT-PRENEUR sans recours ni répétition contre le CREDIT-BAILLEUR, qui ne sera tenu ni au paiement de leur coût, ni au remboursement des impenses.

Les adjonctions immobilières résultant des travaux ci-dessus seront réputées propriété du CREDIT-PRENEUR pendant toute la durée du crédit-bail. Cependant, nonobstant le report de l'accession du CREDIT-BAILLEUR à la propriété des ouvrages ainsi réalisés, le CREDIT-PRENEUR ne pourra, pendant toute la durée du crédit-bail, sans l'autorisation expresse et écrite du CREDIT-BAILLEUR, enlever, détruire ou supprimer les travaux par lui ainsi réalisés.

D'autre part, ces adjonctions immobilières deviendront de plein droit la propriété du CREDIT-BAILLEUR en fin de crédit-bail ; en conséquence, le CREDIT-PRENEUR devra, lors de sa sortie, pour quelque cause que ce soit et notamment pour arrivée du crédit-bail à son terme ou résiliation anticipée, laisser tous travaux, embellissements, améliorations ou constructions de nature immobilière qu'il aura éventuellement faits dans l'immeuble, sans pouvoir exiger de ce chef aucune indemnité ni le remboursement de ses impenses, et sans pouvoir opérer aucune compensation avec les sommes dues par lui au CREDIT-BAILLEUR.

Néanmoins, le CREDIT-BAILLEUR pourra toujours (sauf pour les travaux expressément autorisés par lui) demander à la sortie du CREDIT-PRENEUR, le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais, risques et périls du CREDIT-PRENEUR.

Par contre, les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, demeureront toujours la propriété du CREDIT-PRENEUR et devront être enlevés par lui, lors de sa sortie, à charge de remettre les lieux en état après cet enlèvement.

C - Changements de distribution

Tous changements de distribution par démolitions, percements de murs, de poutres ou de planchers, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite de la part du CREDIT-BAILLEUR, et éventuellement, de l'obtention d'un permis de construire.

Les travaux prévus ci-dessus qui seraient ainsi autorisés par le CREDIT-BAILLEUR devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du CREDIT-PRENEUR, et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé par le CREDIT-BAILLEUR.

De tels travaux constituant des travaux d'aménagement ou d'amélioration, leur coût ainsi que les primes des polices d'assurances que le CREDIT-PRENEUR aura souscrites à cette occasion, les honoraires de l'architecte ou du bureau d'études techniques, seront supportés en totalité par le CREDIT-PRENEUR, sans recours ni répétition contre le CREDIT-BAILLEUR et sans pouvoir opérer aucune compensation avec les sommes dues au CREDIT-BAILLEUR à un autre titre.

Toutefois, dans le cas où de tels travaux, du fait de leur importance ou de leur nature, devraient être pris en compte par le CREDIT-BAILLEUR pour des raisons fiscales ou comptables, la prise en charge des dépenses correspondantes par le CREDIT-PRENEUR revêtira la forme d'un complément spécifique de loyer.

D - Responsabilité du CREDIT-PRENEUR du fait des travaux

Le CREDIT-PRENEUR, ayant l'initiative des travaux sus-visés et la responsabilité de leur qualification juridique, assumera seul les conséquences financières ou fiscales que pourrait entraîner pour le CREDIT-BAILLEUR leur exécution qu'ils aient ou non été autorisés par le CREDIT-BAILLEUR, même dans le cas où ils résulteraient d'une obligation légale ou réglementaire. En conséquence, le CREDIT-PRENEUR s'oblige à rembourser au CREDIT-BAILLEUR le montant de tous frais, impôts et taxes ou redressements fiscaux, primes d'assurances ou autres charges que le CREDIT-BAILLEUR

supporterait du fait de l'exécution des travaux à la charge du CREDIT-PRENEUR.

De même, celui-ci devrait rembourser au CREDIT-BAILLEUR le montant de tous travaux nécessaires que le CREDIT-BAILLEUR devrait exécuter par suite de la carence du CREDIT-PRENEUR.

E - Visites de surveillance

Pendant toute la durée du crédit-bail, le CREDIT-PRENEUR devra laisser les représentants du CREDIT-BAILLEUR visiter les lieux loués à tout moment pour s'assurer de leur état et fournir, à première demande du CREDIT-BAILLEUR, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du crédit-bail.

Article 8 - Garnissage

Les lieux loués devront être garnis, en tout temps, de matériel, agencement, mobilier et marchandises, en quantité et valeur suffisantes, pour garantir le CREDIT-BAILLEUR du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du présent crédit-bail.

Article 9 - Nantissement - Contrôle de la situation financière du CREDIT-PRENEUR

A - Nantissement

Le CREDIT-PRENEUR s'interdit de donner en nantissement les droits qu'il détient en vertu du présent contrat de crédit-bail.

En cas de contravention à la présente clause, le présent crédit-bail sera, si bon semble au CREDIT-BAILLEUR, résilié en vertu de la clause stipulée à l'article 25 ci-après, sans préjudice pour le CREDIT-BAILLEUR de la faculté de poursuivre, s'il le préfère, la nullité du nantissement conféré au mépris de la présente clause.

B - Contrôle de la situation financière du CREDIT-PRENEUR

Le CREDIT-PRENEUR sera tenu de communiquer annuellement à la Société SOGEBAIL, chef de file des CREDIT-BAILLEUR une copie du bilan et du compte de résultat de l'exercice écoulé ainsi que le texte du rapport de la Gérance ou du Conseil d'Administration

ou de Surveillance à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes dudit exercice social.

Ces documents devront être produits dans le mois qui suivra leur ratification par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Article 10 - Sous-location

La sous-location de l'immeuble présentement remis en crédit-bail, est possible à des personnes physiques ou morales, aux fins d'y exploiter l'activité précisée à l'article 6 paragraphe A ci-dessus.

Les sous-locations pourront être soit totales au profit d'une seule personne physique ou morale, soit partielles au profit de plusieurs personnes physiques ou morales.

Elles devront faire l'objet d'un accord préalable et écrit du CREDIT-BAILLEUR.

En tout état de cause, les sous-locations ne pourront en aucun cas être opposées au CREDIT-BAILLEUR à quelque titre que ce soit.

* le ou les sous-locataire(s) devra(ont) respecter toutes les clauses et conditions du contrat de crédit-bail, sans aucune exception ni réserve,

* la ou les sous-location(s) ne devra(ont), en aucun cas, être d'une durée supérieure à celle du crédit-bail.

Il devra être expressément stipulé, dans le ou les contrat(s) de sous-location, que la résiliation du contrat de crédit-bail, pour quelque raison que ce soit, entraînera, de plein droit, la résiliation de la ou des sous-location(s).

* le CREDIT-PRENEUR devra faire connaître au CREDIT-BAILLEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, les nom et qualités de ou des sous-locataire(s) et lui faire tenir, dans la huitaine de sa signature, un exemplaire original de chaque convention de sous-location,

* les locaux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties, en tout état de cause, en cas de sous-location partielle, la ou les sous-location(s) ne sera(ont) pas opposable(s) au CREDIT-BAILLEUR.

Le CREDIT-PRENEUR s'oblige à assumer, vis-à-vis de son sous-locataire total ou de son/ses sous-locataire(s) partiel(s), le paiement de toutes indemnités éventuelles de quelque nature que ce soit, en particulier celles pouvant être dues par le CREDIT-PRENEUR à son sous-locataire en application des dispositions du Décret numéro 53-960 du 30 Septembre 1953 sur la propriété commerciale.

Le CREDIT-PRENEUR s'oblige à faire son affaire personnelle de tout rapport avec son/ses sous-locataire(s).

Le CREDIT-PRENEUR devra rembourser au CREDIT-BAILLEUR toutes sommes que celui-ci serait amené à payer à tout sous-locataire, au cas de sa propre défaillance, à titre d'indemnité d'éviction, soit à l'expiration du contrat de crédit-bail si la promesse de vente qui le complète n'était pas levée, soit à tout moment au cas de sa résiliation pour quelque cause que ce soit.

Article 11 - Cession du droit au crédit-bail

A - Cession du droit au crédit-bail

Le CREDIT-PRENEUR ne pourra céder son droit au présent crédit-bail, en totalité ou en partie, qu'avec le consentement exprès et par écrit du CREDIT-BAILLEUR, sous peine de nullité de la cession consentie au mépris de la présente clause, et même de résiliation du présent contrat de crédit-bail, si bon semble au CREDIT-BAILLEUR.

La cession éventuelle du présent crédit-bail emportera obligatoirement et de plein droit transfert au profit du cessionnaire du bénéfice de la promesse de vente ci-après consentie au CREDIT-PRENEUR.

En cas de cession du droit au crédit-bail, le CREDIT-PRENEUR cédant sera solidairement tenu avec son cessionnaire de toutes les obligations mises à sa charge par les présentes, et notamment du paiement des loyers à leur échéance et de l'entière exécution de toutes les clauses du présent crédit-bail.

En conséquence, tous les crédits-preneurs successifs, même ceux qui, ayant cédé leur droit au crédit-bail, n'occuperaient plus les lieux loués, seront tenus solidairement entre eux à l'égard du CREDIT-BAILLEUR du paiement des loyers et charges et de l'exécution de toutes les clauses et conditions du crédit-bail, de telle sorte que le CREDIT-BAILLEUR puisse agir contre tous les locataires successifs ou l'un quelconque d'ent-

re eux, tenus solidairement du tout, sans pouvoir se voir opposer le bénéfice de discussion ou de division.

En outre, la cession ne dégagera pas les cautions de leurs obligations à l'égard du CREDIT-BAILLEUR, de telle sorte qu'elles resteront solidairement tenues avec le cédant et le cessionnaire, de toutes les obligations mises à la charge du CREDIT-PRENEUR par le présent crédit-bail.

Les stipulations qui précèdent s'appliquent à tous les cas de cession sous quelque forme que ce soit comme à l'apport du droit au crédit-bail à toute société de quelque forme que ce soit, que cet apport soit fait à une société nouvelle ou à une société préexistante.

La cession ou l'apport en société devra être réalisé en présence du CREDIT-BAILLEUR ou lui dûment appelé au moyen d'une simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à son siège social quinze jours au moins à l'avance.

La cession ou l'apport sera constaté par acte authentique dont une copie exécutoire sera délivrée sans frais au CREDIT-BAILLEUR pour lui servir de titre exécutoire contre le ou les cessionnaires.

La cession partielle ou totale du présent contrat de crédit-bail donnera lieu à la perception par le CREDIT-BAILLEUR de frais de transfert, dont le montant est fixé à la somme, hors taxe sur la valeur ajoutée de DIX MILLE FRANCS (10.000,00 Francs) pour une opération domiciliée sur une Agence de la SOCIETE GENERALE, ou de VINGT CINQ MILLE FRANCS (25.000,00 Francs) pour une opération domiciliée sur une autre banque.

Ces frais seront à la charge du cessionnaire et exigibles le jour de la cession du présent contrat.

B - Redressement ou liquidation judiciaire - Dissolution de la société crédit-preneuse

La cession du droit au crédit-bail dans le cadre des procédures collectives ne pourra être effectuée qu'en conformité des dispositions de la Loi numéro 85-98 du 25 Janvier 1985 et de la loi numéro 94-475 du 10 Juin 1994, et après avoir été dûment autorisée.

En cas de dissolution de la société preneuse, la cession du droit au crédit-bail ne pourra être effectuée que sous les conditions stipulées au paragraphe A

qui précède et sous réserve des dispositions de l'article 393 de la Loi N° 66-537 du 24 Juillet 1966.

Article 12 - Obligation du CREDIT-BAILLEUR en cas de vente de l'immeuble

Conformément aux dispositions de l'article 1er-I de la Loi N° 66-455 du 2 Juillet 1966 modifiée, le CREDIT-BAILLEUR s'oblige, en cas de vente ou cession des biens objet du présent crédit-bail pendant la durée de celui-ci, à imposer à son acquéreur, cessionnaire ou ayant-cause, l'exécution de toutes les clauses et conditions des présentes conventions du crédit-bail.

Article 13 - Contributions - Impôts - Taxes
Charges

A - Contributions

Le CREDIT-PRENEUR acquittera directement ou remboursera au CREDIT-BAILLEUR, en sus du loyer, ses contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle ou autres et satisfera à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le CREDIT-BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet ; Il devra en justifier au CREDIT-BAILLEUR à toute réquisition et spécialement en fin de crédit-bail.

B - Impôts et Taxes

En outre, le CREDIT-PRENEUR acquittera ou remboursera au CREDIT-BAILLEUR, en sus du loyer :

* Tous impôts, taxes et contributions, foncières ou autres, de toute nature, auxquels les locaux loués ou la location elle-même pourraient être assujettis ainsi que toutes taxes municipales ou charges de ville ou d'Etat et redevances quelconques, assises ou à asseoir sur lesdits locaux.

* Tous impôts, droits et redevances qui pourraient être créés ultérieurement sous quelque forme que ce soit en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus, quel qu'en soit le mode d'imposition et quand bien même ces impôts revêtiraient la forme d'une taxation sur le capital du CREDIT-BAILLEUR représenté par les locaux présentement donnés en crédit-bail.

* Plus généralement, toutes charges quelconques de quelque nature qu'elles soient qui seraient ou pourraient devenir exigibles sur les locaux loués ou la

location, le tout de manière que les loyers ci-après fixés soient perçus par le CREDIT-BAILLEUR nets de toutes charges réelles quelconques, à la seule exclusion des impôts susceptibles de grever, du chef du CREDIT-BAILLEUR, les revenus de la location qui sont et demeureront à la charge du CREDIT-BAILLEUR.

Le CREDIT-PRENEUR, débiteur final des impôts, taxes et charges grevant les locaux loués ou la location, aura la faculté de contester le montant ou le principe de toute imposition dont il devra supporter directement ou indirectement la charge, mais il ne pourra formuler cette contestation qu'auprès des administrations ou collectivités intéressées à ses frais, risques et périls exclusifs au nom du CREDIT-BAILLEUR qui lui délègue, par les présentes, en tant que de besoin, tous pouvoirs utiles à cet effet. Toutes réclamations ou contestations qui seraient formulées par le CREDIT-PRENEUR auprès du CREDIT-BAILLEUR seraient considérées comme inopérantes, le CREDIT-BAILLEUR n'entendant pas prendre lui-même la charge de contestations éventuelles auprès des administrations ou organismes. Toutefois une telle contestation ne pourra avoir pour effet de retarder la date d'exigibilité de ces charges.

Tous remboursements d'impôts ou taxes, comme tous dégrèvements qui pourraient être obtenus, bénéficieront au CREDIT-PRENEUR exclusivement.

C - Charges des visites de contrôle et de vérification

Les charges diverses résultant des contrôles ou vérifications auxquels l'immeuble, objet du présent crédit-bail, et ses aménagements, ainsi que les installations et équipements qu'ils contiennent, peuvent être assujettis de par les diverses réglementations qui leur sont applicables, et notamment celles sur la sécurité des personnes et des biens, seront directement et intégralement assumées par le CREDIT-PRENEUR, seul responsable de la sécurité du fait des locaux, objet du présent crédit-bail et de leur utilisation.

Le tout, de façon à ce que le CREDIT-BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Article 14 - Taxe sur la Valeur Ajoutée

De convention expresse entre les parties, le présent crédit-bail sera soumis à la taxe sur la valeur ajoutée conformément à la réglementation en vigueur et ainsi exonéré de tous droits d'enregistrement sur bail.

Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée grevant chaque terme de loyer, au taux en vigueur à chaque échéance, sera supporté par le CREDIT-PRENEUR en sus du loyer et autres charges ci-après stipulées.

En ce qui concerne la taxe sur la valeur ajoutée payée par le CREDIT-BAILLEUR sur immobilisation, et conformément au Décret N° 72-102 du 4 Février 1972, le CREDIT-BAILLEUR fera toutes formalités et toutes démarches nécessaires pour en obtenir le remboursement dans les moindres délais.

Pendant une durée forfaitaire de quatre mois à compter de chaque paiement effectué par le CREDIT-BAILLEUR au titre de la présente opération, le CREDIT-PRENEUR sera tenu de lui payer, en sus des charges financières ci-après stipulées, et à titre de loyer complémentaire, des intérêts calculés au taux de T.M.M. + 1,30 point l'an, hors taxe sur la valeur ajoutée, sur le montant du crédit de taxe sur la valeur ajoutée correspondant à ce décaissement.

Ces intérêts, majorés de la taxe sur la valeur ajoutée pouvant les grever, seront payables à la fin de chaque mois civil.

Article 15 - Frais - Droits - Emoluments

Tous les frais, droits et émoluments du présent contrat de crédit-bail, et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par le CREDIT-PRENEUR ainsi que son représentant l'y oblige.

CHAPITRE III

SECURITE - ASSURANCES - SINISTRES

Article 16 - Sécurité

La sécurité des personnes et des biens, du fait de l'immeuble, objet du présent crédit-bail et de son utilisation, incombe au CREDIT-PRENEUR exploitant.

Le CREDIT-PRENEUR déclare que l'immeuble loué étant à usage d'atelier et de stockage, il ne constitue pas un "établissement recevant du public" au sens des articles R.123-2 et R.123-18 à 20 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour le cas où il viendrait à constituer un tel établissement, il s'engage à respecter et faire respecter scrupuleusement par toute personne à son

service la réglementation relative au type et à la catégorie de cet établissement.

A cet effet, il s'oblige notamment :

* à faire maintenir, entretenir et vérifier à ses frais, pendant toute la durée du crédit-bail, tous les équipements et installations dont sont dotés les locaux loués, aux époques et de la manière indiquées dans les textes ci-dessus visés,

* à n'apporter à ces locaux aucune modification en méconnaissance des dispositions de ces textes,

* à ouvrir et à tenir à jour ou à faire ouvrir et tenir à jour un registre de sécurité,

* à faire procéder périodiquement au cours du crédit-bail aux vérifications prévues à l'article R.123-43 du Code de la Construction et de l'Habitation, par l'organisme de son choix agréé dans les conditions prévues audit article.

Dans l'hypothèse où, par suite du non-respect des obligations ci-dessus, le CREDIT-BAILLEUR viendrait à être poursuivi, de quelque manière que ce soit, le CREDIT-PRENEUR devrait lui rembourser le montant de toute condamnation qui serait prononcée contre lui, ainsi que les frais et honoraires qu'il aurait dû engager pour la défense.

Article 17 - Assurances

I - Assurances construction

Il sera souscrit, comme stipulé dans les conventions préliminaires au crédit-bail, une police "tous risques chantier" et, pour satisfaire aux obligations de la Loi N° 78-12 du 4 Janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, une police "dommages ouvrage" et une police "constructeur non réalisateur".

Le CREDIT-PRENEUR relèvera le CREDIT-BAILLEUR de toutes condamnations qui pourraient éventuellement être prononcées contre ce dernier en cas d'inexistence ou d'insuffisance de garantie desdites polices. Il prendra en outre à sa charge les frais et honoraires que le CREDIT-BAILLEUR aura éventuellement exposés pour sa défense.

Le CREDIT-PRENEUR devra aviser par écrit le CREDIT-BAILLEUR, dans les quarante huit heures de sa

survenance, de tout sinistre susceptible de mettre en jeu la garantie de la police d'assurance "dommages ouvrage".

Il devra également procéder, dans les conditions et délais prévus par les polices d'assurances, à toutes déclarations aux compagnies. Le CREDIT-BAILLEUR lui donne d'ores et déjà, en tant que de besoin, mandat pour ce faire.

Il devra en outre faire le nécessaire afin d'obtenir des compagnies d'assurances le règlement rapide des indemnités dues par celles-ci.

Le CREDIT-PRENEUR s'engage par ailleurs à reconstituer, à ses frais exclusifs, la garantie de façon que le montant de celle-ci soit au moins équivalent à ce qu'il était avant la survenance du sinistre et permette, en tout état de cause, une reconstitution intégrale des locaux loués, et à en justifier au CREDIT-BAILLEUR à première demande de celui-ci.

II - Assurances pendant la durée du crédit-bail

A - Contenu des garanties devant impérativement être souscrites

* Assurance de l'immeuble

Les locaux loués et tous les aménagements et installations de nature immobilière dont ils sont dotés sont assurés pour un montant indexé permettant à tout moment leur reconstruction ou remplacement à l'identique, contre tous dégâts causés notamment par l'incendie, la foudre, les explosions, la tempête, les ouragans, la neige sur toiture, le franchissement du mur du son, la grêle, les chutes d'aéronefs, les chocs de véhicules terrestres, l'électricité ou les fluides, y compris les dégâts provenant d'actes de terrorisme ou de sabotage, de grèves, d'émeutes ou de mouvements populaires.

Cette couverture devra être complétée par une garantie de "Pertes Indirectes" vingt pour cent.

Sont également garantis, les honoraires d'experts, les frais de démolition et de déblai consécutifs à un sinistre ainsi que le montant des primes de la police d'assurance "dommages ouvrage" qui serait à souscrire à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état de l'immeuble.

*** Assurance des objets mobiliers, du matériel et des marchandises**

Le CREDIT-PRENEUR souscrira sa propre police pour assurer les objets mobiliers, le matériel et les marchandises se trouvant dans les locaux pris en location auprès du CREDIT-BAILLEUR et devront contenir une renonciation des assureurs à tous recours contre le CREDIT-BAILLEUR.

*** Assurances pertes de loyers - privation de jouissance**

Les garanties du contrat couvrent au moins deux années de charges financières de crédit-bail.

L'indemnité que le CREDIT-BAILLEUR pourrait percevoir de la compagnie d'assurances à ce titre serait reversée par lui au CREDIT-PRENEUR dans la mesure où les charges stipulées au présent contrat de crédit-bail auraient effectivement été réglées par ce dernier.

*** Assurances responsabilité civile du fait de l'immeuble**

La responsabilité civile du CREDIT-BAILLEUR aussi bien que celle du CREDIT-PRENEUR à l'égard de tous les tiers, y compris, le cas échéant, des sous-locataires, seront garanties contre :

- Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile que pourra encourir le CREDIT-BAILLEUR, propriétaire des locaux, et/ou le CREDIT-PRENEUR, du fait de l'immeuble, objet du contrat de location (articles 1.382, 1.383, 1.384 alinéa 1er et 1.386 du Code Civil), sont garanties, sans limitation de somme pour les dommages corporels dans la limite des "dommages exceptionnels", et pour le montant maximum de trente millions de francs pour les dommages matériels.

Les dommages immatériels, tels que troubles de voisinage, consécutifs ou non à un dommage corporel ou matériel garanti sont la charge des assureurs.

- Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile que pourra encourir le CREDIT-BAILLEUR, propriétaire des locaux, et/ou le CREDIT-PRENEUR, du fait de l'immeuble, objet du contrat de location, provenant d'incendie, d'explosion ou de fluide (article 1.384 alinéa 2 du Code Civil Recours des voisins et des tiers), sont garanties, sans limitation de somme pour les dommages corporels dans la limite des "dommages exceptionnels", et pour le montant maximum de trente millions de francs pour les dommages matériels.

Les dommages immatériels, tels que troubles de voisinage, consécutifs ou non à un dommage corporel ou matériel garanti sont la charge des assureurs.

B - Modalités de mise en place des garanties

Les différentes garanties d'assurances indiquées ci-dessus, à l'exception de la garantie sur existants, seront souscrites par le CREDIT-PRENEUR sous sa seule responsabilité auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables, à charge pour lui d'en maintenir la validité pendant toute la durée du contrat de crédit-bail. Il devra acquitter régulièrement les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents.

Les compagnies d'assurances auprès desquelles seront souscrites les différentes garanties décrites ci-avant devront s'engager expressément dans chacune des polices souscrites :

- à prévenir le CREDIT-BAILLEUR par écrit, un mois avant toute annulation ou réduction des garanties qui serait sollicitée par le CREDIT-PRENEUR, sans que ce dernier ait simultanément fourni l'accord exprès du CREDIT-BAILLEUR,
- à aviser le CREDIT-BAILLEUR de tout retard dans le paiement des primes et ne suspendre les garanties accordées qu'un mois après réception par le CREDIT-BAILLEUR de cet avis,
- à notifier au CREDIT-BAILLEUR avec un préavis d'un mois toute résiliation de police devant intervenir à leur initiative,
- à régler au CREDIT-BAILLEUR seul, sauf autorisation expresse de ce dernier, toutes indemnités afférentes aux loyers et aux dommages immobiliers,
- à ne pas se prévaloir à l'égard du CREDIT-BAILLEUR d'une éventuelle omission, insuffisance de déclaration ou fausse déclaration du CREDIT-PRENEUR, et, en conséquence, à n'opposer au CREDIT-BAILLEUR ni nullité, ni règle proportionnelle, ni déchéance en cas de manquement de l'assuré à ses obligations commis postérieurement au sinistre,
- à renoncer à tout recours contre le CREDIT-BAILLEUR en cas de sinistre endommageant les objets mobiliers, le matériel et les marchandises contenus dans l'immeuble faisant l'objet du crédit-bail,

- à ne pas se prévaloir d'une éventuelle clause limitant l'indemnité au coût des matériaux dans le cas où le bâtiment serait édifié sur terrain d'autrui.

Pour permettre le contrôle par le CREDIT-BAILLEUR des assurances souscrites par le CREDIT-PRENEUR, celui-ci s'engage à faire régulariser par ses assureurs l'attestation "ANNEXE M" à la lettre d'engagement dont le modèle a été remis au CREDIT-PRENEUR dès avant ce jour.

Cette attestation devra être remise au CREDIT-BAILLEUR quinze jours au plus tard avant la réception de l'ouvrage avec les entreprises.

Le CREDIT-PRENEUR autorise expressément le CREDIT-BAILLEUR :

- à se faire communiquer directement par les assureurs du CREDIT-PRENEUR les polices qu'il aura souscrites en application des présentes, sans que le fait pour le CREDIT-BAILLEUR d'user de cette faculté puisse être considéré comme une immixtion de celui-ci dans la souscription desdites polices,

- à communiquer aux assureurs du CREDIT-PRENEUR copie des stipulations des articles "Assurances" et "Sinistres Reconstruction" du présent contrat de crédit-bail.

En cas de manquement du CREDIT-PRENEUR à satisfaire aux obligations d'assurance du présent article et notamment en cas de refus de ses assureurs de régulariser l'attestation "ANNEXE M", de réduction ou résiliation des garanties, le service technique du CREDIT-BAILLEUR, informé par le Courtier, adresse une lettre de mise en demeure au CREDIT-PRENEUR par voie de lettre recommandée avec demande d'accusé de réception afin d'obtenir la production de ce document, l'informant qu'à défaut de produire cette attestation "ANNEXE M" sous huitaine, la police sera mise en place par le CREDIT-BAILLEUR en application des dispositions du présent crédit-bail.

Passé ce délai de huit jours, le Courtier du CREDIT-BAILLEUR mettra lui-même en place les garanties ci-dessus, en dehors de la garantie concernant les biens meubles et les marchandises. Les primes d'assurances seront alors refacturées au CREDIT-PRENEUR en sus de ses loyers.

C - Dispositions diverses

* Responsabilité du CREDIT-PRENEUR dans la souscription des assurances

Etant donné que le CREDIT-BAILLEUR ne saurait, compte-tenu des éléments de fait particuliers à chacun des immeubles qu'il donne en location, décider lui-même du montant des capitaux qui devraient servir de base à chacune des polices à souscrire pour que soient obtenues les garanties mentionnées ci-dessus, il est expressément stipulé que ce montant sera convenu entre les compagnies d'assurances et le CREDIT-PRENEUR, sous la seule responsabilité de ce dernier, sans pouvoir être inférieur au montant de l'investissement.

Le CREDIT-PRENEUR assumera, vis-à-vis du CREDIT-BAILLEUR, toutes les conséquences pouvant en résulter, notamment en cas d'absence ou d'insuffisance de la couverture d'assurance, ainsi que d'erreur, d'omission ou de réticence dans les déclarations faites aux assureurs.

En conséquence, dans le cas où le montant des indemnités allouées par les compagnies d'assurances, à la suite d'un sinistre quelconque, serait insuffisant pour assurer la réparation pécuniaire intégrale des dommages causés par ce sinistre, notamment :

- soit parce que le risque, dont la survenance aurait causé le dommage, n'aurait pas été assuré par le CREDIT-PRENEUR pour un motif quelconque,

- soit parce que le montant des capitaux garantis par les polices souscrites se trouverait inférieur à celui qui aurait dû normalement être souscrit pour que ces indemnités assurent cette réparation intégrale,

- soit parce que ce montant étant suffisant, les compagnies d'assurances, pour quelque cause que ce soit, ne verseraient que des indemnités inférieures à celles auxquelles donneraient droit lesdites assurances,

- soit parce que des "franchises" seraient laissées par le ou les assureurs à la charge des bénéficiaires des indemnités,

Le CREDIT-PRENEUR sera redevable envers le CREDIT-BAILLEUR de la différence entre le montant de la réparation pécuniaire intégrale des dommages causés par ledit sinistre et celui des indemnités allouées par les compagnies d'assurances.

*** Obligations du CREDIT-PRENEUR en cas de sinistre**

Le CREDIT-PRENEUR devra aviser par écrit le CREDIT-BAILLEUR, dans les quarante huit heures de sa survenance, de tout sinistre subi ou provoqué par les locaux, objet du contrat de crédit-bail. Il devra également faire, dans les conditions et délais prévus par chaque police d'assurances, toutes déclarations aux compagnies d'assurances. Le CREDIT-BAILLEUR lui donne d'ores et déjà, en tant que de besoin, mandat de faire ces déclarations.

Il devra également faire le nécessaire afin d'obtenir des compagnies d'assurances le règlement rapide des indemnités et notamment, soit pour son propre compte, soit pour le compte du CREDIT-BAILLEUR qui lui donne dès à présent tous mandats utiles à cet effet, effectuer toutes démarches, accomplir toutes formalités, provoquer toutes expertises, y assister ; en cas de difficultés, exercer toutes poursuites, contraintes et diligences.

Tous les droits, frais et honoraires quelconques, y compris les honoraires d'avocats, qui pourraient rester dus à raison de l'accomplissement des obligations mentionnées ci-dessus, seront acquittés directement par le CREDIT-PRENEUR.

Le CREDIT-PRENEUR devra également acquitter au BAILLEUR, les frais de gestion du sinistre qui s'élèveront à UN pour cent (1 %) du montant du sinistre, sans pouvoir être supérieurs à VINGT CINQ MILLE FRANCS (25.000,00 Francs), hors taxe sur la valeur ajoutée.

Article 18 - Sinistres - Reconstruction

Par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, la destruction partielle, même par cas fortuit ou de force majeure de l'immeuble loué, n'autorisera pas le CREDIT-PRENEUR à demander ni la résiliation du crédit-bail, ni le paiement d'une quelconque indemnité.

Le CREDIT-PRENEUR sera tenu de remettre en état les lieux sinistrés, à ses frais, risques et périls exclusifs, après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires.

Le CREDIT-BAILLEUR reversera au CREDIT-PRENEUR, sur justification des travaux effectués, toutes indemnités qu'il pourra percevoir des Compagnies d'assurances ou de quelque organisme que ce soit, sous

déduction toutefois de tous impôts et taxes pouvant éventuellement grever ces indemnités.

Si la remise en état des lieux ne peut être effectuée pour défaut des autorisations administratives nécessaires, le CREDIT-PRENEUR aura la faculté :

* soit de demander la résiliation du crédit-bail, sans attendre l'expiration du délai minimum prévu à l'article 3 ci-avant, et moyennant le paiement au CREDIT-BAILLEUR d'une indemnité égale à la totalité du prix, ci-après stipulé sous l'article ..., de la vente de l'immeuble prévue à l'article 32, déterminé au jour de la résiliation,

* soit de réaliser la promesse de vente consentie à son profit, dans les conditions précisées à l'article 31, et moyennant le prix stipulé à l'article 32, et ce, même avant l'expiration du délai minimum ci-après prévu,

* soit de poursuivre le présent crédit-bail sur la partie utilisable de l'immeuble. Dans cette hypothèse, le CREDIT-PRENEUR devra verser au CREDIT-BAILLEUR une indemnité représentant la dépréciation de l'immeuble déterminée au jour du sinistre du commun accord des parties ou, à défaut, à dire d'expert désigné par la partie la plus diligente.

Le montant du loyer sera réduit dans la proportion du montant de cette indemnité (nette de tous impôts et taxes pouvant la grever) par rapport au prix stipulé à l'article 32 ci-après de la vente de l'immeuble promise au CREDIT-PRENEUR, déterminé au jour du versement de ladite indemnité. Le prix de vente stipulé à l'article 32 sera lui-même réduit du montant de l'indemnité perçue (net de tous impôts et taxes pouvant le grever).

Ces réductions prendront effet à partir du jour du versement de l'indemnité par le CREDIT-PRENEUR et non à partir du jour du sinistre.

Dans les trois cas ci-dessus prévus (résiliation du crédit-bail, levée anticipée de la promesse de vente ou poursuite du crédit-bail sur la partie restante de l'immeuble), si le CREDIT-BAILLEUR perçoit des indemnités des Compagnies d'assurances ou d'un organisme quelconque, il les reversera au CREDIT-PRENEUR sous déduction de tous impôts et taxes pouvant éventuellement grever ces indemnités.

B - Sinistre total

En cas de sinistre entraînant la destruction

totale de l'immeuble, le présent crédit-bail sera résilié de plein droit, mais seulement à l'expiration des délais ci-après stipulés au profit du CREDIT-PRENEUR, pour exercer éventuellement la faculté d'option qui lui est réservée et sauf renonciation expresse et écrite de la main du CREDIT-PRENEUR au bénéfice de cette faculté.

Néanmoins, de convention expresse entre les parties et par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, une telle résiliation entraînera l'obligation pour le CREDIT-PRENEUR de payer au CREDIT-BAILLEUR une indemnité égale au prix de vente de l'immeuble, tel que stipulé sous l'article 32 déterminé au jour de la résiliation, majoré, le cas échéant, des frais éventuels de remise en état du terrain après sinistre (notamment destruction et enlèvement des vestiges). En contrepartie, le CREDIT-BAILLEUR reversera au CREDIT-PRENEUR le montant de toutes indemnités perçues des Compagnies d'assurances ou de quelque organisme que ce soit, sous déduction de tous impôts et taxes pouvant éventuellement grever ces indemnités.

Toutefois, et nonobstant les dispositions qui précèdent, le CREDIT-PRENEUR aura la faculté :

- * soit de réaliser la promesse de vente dans les conditions indiquées au paragraphe A ci-dessus,

- * soit (et par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil) de poursuivre le présent crédit-bail en faisant procéder à la reconstruction des locaux à ses frais, risques et périls exclusifs, après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires.

Le CREDIT-PRENEUR devra faire part de son option dans un délai de six mois à compter du jour du sinistre, au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Dans l'hypothèse où le CREDIT-PRENEUR opterait pour la continuation du crédit-bail, les autorisations administratives nécessaires devraient être obtenues par le CREDIT-PRENEUR dans le délai d'un an à partir du jour de la notification de son option ; à défaut, le crédit-bail serait résilié de plein droit dans les conditions ci-dessus prévues, à moins que le CREDIT-PRENEUR ne préfère, dans le même délai d'un an, opter pour la réalisation de la promesse de vente.

Quelle que soit l'option du CREDIT-PRENEUR, le CREDIT-BAILLEUR lui reversera le montant des indemnités perçues des Compagnies d'assurances ou de tous autres

organismes, sous déduction de tous impôts et taxes pouvant grever ces indemnités.

Le reversement au CREDIT-PRENEUR de toutes indemnités pouvant lui revenir en vertu des dispositions du présent article 18 n'aura lieu qu'après le paiement effectif par le CREDIT-PRENEUR de toutes les sommes qu'il devrait au CREDIT-BAILLEUR au titre du présent contrat, le CREDIT-BAILLEUR se réservant toutefois la faculté d'effectuer de plein droit la compensation entre ces sommes.

C - Autorisation de reconstruction

Dans tous les cas prévus aux paragraphes A et B ci-dessus, le CREDIT-PRENEUR est tenu d'obtenir les autorisations administratives éventuellement nécessaires. Il est précisé que le CREDIT-PRENEUR sera également tenu d'obtenir, le cas échéant, les autorisations résultant du règlement de copropriété et/ou des documents régissant la zone de laquelle dépend l'immeuble remis en crédit-bail.

D - Reconstruction - Remise en état

Dans tous les cas prévus au présent article, la reconstruction de l'immeuble entièrement détruit ou la remise en état de l'immeuble partiellement sinistré, sera réalisée par le CREDIT-PRENEUR :

* sur la base d'un devis de travaux et de plans établis par le CREDIT-PRENEUR à ses frais et sous sa responsabilité,

* et sous le contrôle et la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé par le CREDIT-BAILLEUR et dont les honoraires seront inclus dans les frais de reconstruction ou de remise en état.

E - Dispositions relatives aux loyers

Dans tous les cas de sinistre où le CREDIT-PRENEUR a opté pour la réparation ou la reconstruction de l'immeuble loué et donc pour la poursuite du crédit-bail, le CREDIT-PRENEUR continuera à supporter pendant la période courue depuis la date du sinistre jusqu'à la reconstruction effective, la totalité des loyers, charges et accessoires stipulés au présent acte.

En contrepartie, l'indemnité que le CREDIT-BAILLEUR pourrait percevoir des Compagnies d'assurances au titre de la garantie "Pertes de loyers" ou de la garantie "Privation de jouissance" (ou de toute autre garantie équivalente), lorsque ces garanties

auront bien été souscrites par le CREDIT-PRENEUR dans les conditions précisées à l'article 17 ci-dessus, sera reversée par le CREDIT-BAILLEUR au CREDIT-PRENEUR.

CHAPITRE IV

CHARGES FINANCIERES

Le présent crédit-bail est respectivement consenti et accepté moyennant les charges financières (frais de mise en place, préloyers, loyers et autres redevances) précisées ci-après.

Article 19 - Frais de mise en place - Préloyers

1°)- Frais de mise en place

Une somme forfaitaire, hors taxe sur la valeur ajoutée, de CENT DIX MILLE FRANCS (110.000 Francs) a été versée par le CREDIT-PRENEUR au CREDIT-BAILLEUR dès avant ce jour.

2°) - Préloyers

Des préloyers calculés sur la base ci-dessous précisée, sont dus pour la période courue depuis le premier décaissement par le CREDIT-BAILLEUR d'une somme quelconque au titre de la présente opération jusqu'au jour de la prise d'effet du présent crédit-bail.

Le montant de ces préloyers sera calculé au taux de T.M.M. + 1,30 point l'an sur les sommes déboursées par le CREDIT-BAILLEUR pour la réalisation de la présente opération de crédit- bail, tant au titre de l'acquisition du terrain, que du coût des travaux de construction de l'immeuble, en principal et accessoires ainsi que de toute redevance, frais ou autres sommes versées à l'occasion de la présente opération de crédit-bail.

Ledit montant, majoré de la taxe sur la valeur ajoutée le grevant, sera réglé à la fin de chaque mois civil directement par le CREDIT-PRENEUR par prélèvement sur son compte ouvert à la SOCIETE GENERALE ainsi qu'il sera dit ci-après.

Article 20 - Assiette de calcul du loyer (investissement)

Le loyer stipulé ci-dessous sera calculé en fonction des éléments suivants, représentant les sommes investies par le CREDIT-BAILLEUR dans la présente opération de crédit-bail, et qui seront ci-après exprimés sous le terme "investissement" :

* Le prix, hors taxe sur la valeur ajoutée, d'acquisition du terrain payé par le CREDIT-BAILLEUR,

* Le montant des frais, droits et émoluments, hors taxe sur la valeur ajoutée, supportés par le CREDIT-BAILLEUR à l'occasion de cette acquisition,

* Le coût, hors taxe sur la valeur ajoutée, des travaux de construction de l'immeuble, tel que fixé dans le contrat de délégation de maîtrise d'ouvrage sus-visé,

* Les primes d'assurances construction directement payées par le CREDIT-BAILLEUR.

Le montant de cet investissement ne saurait en aucun cas être supérieur à la somme hors taxe sur la valeur ajoutée de VINGT CINQ MILLIONS DE FRANCS (25.000.000 Francs).

Aucun dépassement de la somme maximum ci-dessus précisée ne pourra être exigé du CREDIT-BAILLEUR, même dans le cas où ladite somme s'avérerait, pour quelque cause, que ce soit, insuffisante pour la réalisation de la présente opération.

Article 21 - Loyer du crédit-bail

A - Détermination du loyer

Le loyer du présent crédit-bail sera dû par le CREDIT-PRENEUR au CREDIT-BAILLEUR à compter du jour de la signature par le CREDIT-BAILLEUR du procès-verbal de livraison des travaux de construction.

Il est expressément précisé à cet égard que le terme de "loyer", utilisé aux présentes pour la commodité du langage, doit être assimilé à une redevance financière couvrant l'amortissement et la rémunération au taux convenu des capitaux investis par le CREDIT-BAILLEUR pour la réalisation de la présente opération.

En conséquence, et sauf disposition législative expresse visant le crédit-bail immobilier, les loyers

ci-dessous convenus ne pourront souffrir aucune modification ni aucune révision pour quelque motif que ce soit, qu'il tienne à un état de fait dépendant du CREDIT- PRE-NEUR ou à des textes législatifs réglementant, temporairement ou non, le montant ou le taux des loyers des locaux à usage commercial ou industriel, ni enfin aucune révision basée sur les dispositions du Décret N° 53-960 du 30 Septembre 1953, et des textes qui l'ont modifié ou complété, régissant les rapports entre les bailleurs et les locataires de locaux à usage commercial.

Le loyer sera composé de la somme des deux éléments suivants:

1er élément

Le premier élément sera composé de l'amortissement financier permettant d'amortir l'intégralité de l'investissement sur la durée du contrat, le rythme d'amortissement retenu permettant d'obtenir des loyers constants.

2ème élément

- Le second élément sera composé des intérêts calculés sur l'encours financier restant dû après amortissement de la période au taux nominal annuel égal à six virgule quatre vingt cinq pour cent l'an (6,85 % l'an).

B - Comptabilisation des aides perçues par le CREDIT-BAILLEUR

Ainsi que cela a été précisé au paragraphe -V- de l'exposé qui précède, il a été sollicité diverses aides.

Dans la pratique, la gestion de ces aides sera assurée de la manière suivante, par le CREDIT-BAILLEUR.

A la prise d'effet du présent contrat de crédit-bail immobilier, telle qu'elle est définie à l'article 2 ci-dessus, un barème sera établi sur le montant brut de l'investissement générant le calcul des loyers facturés taxe sur la valeur ajoutée incluse.

A la perception desdites aides par le CREDIT-BAILLEUR, un barème sera établi sur le montant des ces aides et pour la durée restant à courir du contrat, permettant ainsi d'établir des avoirs hors taxe sur la valeur ajoutée, venant en déduction des loyers.

Ces avoirs seront calculés selon la même périodicité que le loyer de crédit-bail.

Dans l'hypothèse où le CREDIT-BAILLEUR serait amené à reverser, pour quelque cause que ce soit, tout ou partie desdites aides, les avoirs correspondants cesseraient d'être établis à compter de la date de reversement et ne viendraient plus en déduction du loyer facturé. En outre, le CREDIT-PRENEUR serait amené à rembourser au CREDIT-BAILLEUR la fraction déjà amortie à cette date desdites aides.

Article 22 - Exigibilité du loyer - Tableau financier définitif - Etat récapitulatif et tableaux établis conformément aux dispositions du Décret numéro 95-617 du 6 Mai 1995

Le loyer ainsi déterminé est exigible trimestriellement et d'avance les premier Janvier, Avril, Juillet et Octobre de chaque année.

Toutefois, le premier terme de loyer exigible lors de la prise d'effet du présent contrat de crédit-bail a été calculé prorata temporis ; de même, le dernier terme de loyer sera également calculé prorata temporis.

Lors de la prise d'effet du crédit-bail, et dès que le CREDIT-BAILLEUR aura reçu les justificatifs nécessaires au règlement de l'ensemble de l'investissement, le CREDIT-BAILLEUR établira un barème définitif mentionnant la date d'exigibilité et le montant de chaque terme de loyer.

Si, toutefois, pour une raison quelconque, les justificatifs correspondant au règlement de l'investissement du CREDIT-BAILLEUR n'étaient pas parvenus à ce dernier dans un délai de trois mois à compter de la prise d'effet du contrat de crédit-bail, le CREDIT-BAILLEUR pourrait arrêter le montant de l'investissement aux sommes effectivement décaissées à cette date (après un avis adressé au CREDIT-PRENEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception) et l'informerait que les règlements qui n'auraient pas été pris en compte resteraient à sa charge.

En outre, conformément aux dispositions du décret n° 95-617 du 6 mai 1995 pris en application de l'article 57 de la loi numéro 95-115 du 4 février 1995, le CREDIT-BAILLEUR établira lors de la prise d'effet du présent contrat :

1°) Un état récapitulatif comportant notamment ;

* la date de conclusion et la durée du contrat,

* le prix convenu pour l'acquisition de l'immeuble à l'issue du contrat ou les informations permettant de déterminer celui-ci,

* le prix des éléments non amortissables et des éléments amortissables figurant à l'actif du bilan du CREDIT-BAILLEUR ainsi que les frais d'acquisition de l'immeuble,

* le lieu de situation,

2°) Un tableau de décomposition faisant apparaître pour chaque loyer, la quote-part de loyer relative à l'amortissement du capital prise en compte pour la fixation du prix de vente ainsi que son affectation au financement respectif : des frais d'acquisition, des éléments amortissables et des éléments non amortissables.

Le CREDIT-BAILLEUR adressera au CREDIT-PRENEUR une lettre-avenant au crédit-bail à laquelle seront annexés l'état récapitulatif, les tableaux financiers et le barème définitifs : le CREDIT-PRENEUR devra retourner cette lettre-avenant au CREDIT-BAILLEUR après l'avoir approuvée, dans les quinze jours de sa réception, à défaut de quoi la lettre-avenant sera réputée approuvée.

La lettre-avenant au crédit-bail sus-visée, à laquelle seront annexés les états, tableaux et barème sus-visés prévus par le décret n° 95-617 du 6 mai 1995, fera l'objet d'un dépôt au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, le CREDIT-BAILLEUR et le CREDIT-PRENEUR donnant, dès à présent, tous pouvoirs à cet effet à tout Principal ou Sous-Principal Clerc du Notaire soussigné.

Dans le cas où l'économie du présent contrat viendrait à être modifiée après sa prise d'effet du contrat de crédit-bail, en raison de changements dans la situation du CREDIT-PRENEUR ou des biens donnés en crédit-bail, un état récapitulatif modifié serait établi par le CREDIT-BAILLEUR.

Article 23 - Paiement de la taxe sur la valeur ajoutée et des charges et impôts

Le CREDIT-PRENEUR paiera au CREDIT-BAILLEUR, à chaque échéance d'un terme de loyer, le montant de la taxe sur la valeur ajoutée grevant ce terme de loyer au taux en vigueur à la date d'échéance.

Le CREDIT-PRENEUR réglera directement aux Compagnies d'assurances les primes de toutes les

assurances souscrites sur les locaux loués ainsi qu'il est indiqué ci-dessus, y compris celles exigibles au titre des polices souscrites pour le compte du CREDIT-BAILLEUR.

Le CREDIT-PRENEUR justifiera de tous ces paiements à première réquisition du CREDIT-BAILLEUR.

En outre, le CREDIT-PRENEUR remboursera au CREDIT-BAILLEUR le montant de tous impôts, taxes, charges et frais quelconques, ainsi que, le cas échéant, les charges susceptibles d'être dues au titre d'une Zone, d'un Lotissement ou d'un Règlement de copropriété concernant les biens remis en crédit-bail, que le CREDIT-BAILLEUR aurait pu payer lui-même, relatifs aux locaux loués ou à la location, majorés, le cas échéant, de la taxe sur la valeur ajoutée pouvant grever de tels remboursements.

Tous les versements, la taxe sur la valeur ajoutée et, d'une façon générale, toutes les sommes dues par le CREDIT-PRENEUR au CREDIT-BAILLEUR en vertu du présent contrat, seront recouvrés par le CREDIT-BAILLEUR par prélèvement sur le compte du CREDIT-PRENEUR ouvert à la SOCIETE GENERALE, Agence de NANCY sous le numéro 000 2059 0902 clé RIB 66.

Article 24 - Intérêts de retard

Après expiration d'un délai de quinze jours à compter de l'envoi des factures de loyer et de toutes autres demandes de paiement par le CREDIT-BAILLEUR, leur non-paiement rendra le CREDIT-PRENEUR redevable envers le CREDIT-BAILLEUR d'intérêts de retard calculés prorata temporis au Taux Moyen Mensuel du Marché Monétaire au jour le jour ("T.M.M") majoré de CINQ points l'an, sans pouvoir être inférieur à 12 % l'an, depuis la date d'exigibilité jusqu'à celle du règlement, majorés de la taxe sur la valeur ajoutée au taux alors en vigueur, le tout sans préjudice de la faculté pour le CREDIT-BAILLEUR de poursuivre la résiliation du crédit-bail.

Par ailleurs, le non-paiement d'un loyer donnera lieu, à sa date d'exigibilité, au titre des frais de gestion des impayés, à la perception par le CREDIT-BAILLEUR d'une somme forfaitaire, hors taxe sur la valeur ajoutée, de CINQ CENTS Francs (500,00 Francs).

CHAPITRE V

RÉSILIATION DU CREDIT-BAIL

Article 25 - Résiliation par le CREDIT-BAILLEUR

En cas d'inexécution de l'une quelconque des obligations mises par le présent contrat à la charge du CREDIT-PRENEUR, le crédit-bail sera résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, si bon semble au CREDIT-BAILLEUR, deux mois après la notification au CREDIT-PRENEUR, d'un commandement de payer ou d'une mise en demeure, resté totalement ou en partie sans effet, et contenant déclaration par le CREDIT-BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, étant précisé que toute offre de paiement ou d'exécution faite après l'expiration du délai de deux mois restera sans effet.

Dans ce cas, l'expulsion du CREDIT-PRENEUR ou de ses cessionnaires pourra être ordonnée par simple ordonnance de référé du Président du Tribunal de Grande Instance, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel.

Le CREDIT-PRENEUR devra alors restituer sans délai au CREDIT-BAILLEUR les lieux loués, en bon état de réparation et d'entretien, et justifier du paiement de tous ses impôts, taxes et prestations, ainsi que de ses primes d'assurances.

Il devra payer au CREDIT-BAILLEUR, outre les loyers arriérés, l'indemnité de résiliation stipulée à l'article 28 ci-après.

Article 26 - Redressement ou liquidation judiciaire - Dissolution de la société preneuse

En cas de procédure collective à l'encontre du CREDIT-PRENEUR, et sous réserve de l'application des dispositions de la loi numéro 85-98 du 25 Janvier 1985 et de la loi numéro 94-475 du 10 Juin 1994, le présent crédit-bail pourra être résilié à la demande du CREDIT-BAILLEUR.

En cas de dissolution de la société crédit-preneuse, le présent crédit-bail ne sera résilié que si le CREDIT-BAILLEUR l'exige.

Dans tous les cas, cette résiliation entraînera, de plein droit, le paiement par le CREDIT-PRENEUR de l'indemnité de résiliation stipulée à l'article 28 ci-après.

Article 27 - Défaut d'obtention du certificat de conformité

Le CREDIT-PRENEUR s'oblige à faire toute diligence en vue de l'obtention du certificat de conformité prévu par la réglementation sur le permis de construire, dans le délai de deux ans à compter de l'achèvement des travaux de construction, ainsi qu'il est dit dans le contrat de délégation de maîtrise d'ouvrage.

Si la délivrance de ce certificat est subordonnée par l'Administration à l'exécution de travaux modificatifs ou complémentaires, le CREDIT-PRENEUR devra les exécuter à ses frais, afin que le certificat de conformité puisse être obtenu dans le délai de deux ans précité.

Passé ce délai de deux ans, le CREDIT-PRENEUR sera redevable envers le CREDIT-BAILLEUR d'une indemnité fixée forfaitairement pour chaque mois de retard à un pour cent du loyer annuel alors en vigueur.

Le défaut de délivrance du certificat de conformité ne pourra être retenu, ni par le CREDIT-BAILLEUR, ni par le CREDIT-PRENEUR, comme motif de résiliation.

Toutefois, si la résiliation du crédit-bail intervenait pour tout autre motif à la demande de l'une ou l'autre des parties, et notamment pour défaut de paiement par le CREDIT-PRENEUR de l'indemnité forfaitaire ci-dessus stipulée, le montant de l'indemnité de résiliation serait majoré dans les conditions prévues à l'article 28 ci-après.

Dans tous les cas, le CREDIT-PRENEUR ferait son affaire personnelle du paiement de tous redressements fiscaux qui pourraient être mis à la charge du CREDIT-BAILLEUR au cas où il serait considéré comme n'ayant pas rempli son engagement de construire dans les conditions et délai prévus par l'article 691 du Code Général des Impôts.

Article 28 - Indemnité de résiliation du crédit-bail

La résiliation du présent crédit-bail avant son expiration conventionnelle pour quelque raison que ce soit, et notamment en exécution de la clause prévue à l'article 25 ci-dessus ou pour toute autre cause prévue ou non dans le présent contrat, y compris la résiliation à la demande du CREDIT-PRENEUR, entraînera de plein

droit et sans formalité quelconque, le paiement par le CREDIT-PRENEUR d'une indemnité calculée en fonction du prix de vente, dont il sera parlé à l'article 32 ci-après, déterminé à la date de la résiliation effective.

A titre de condition essentielle des présentes conventions, cette indemnité, liée au caractère particulier du crédit-bail, aura le caractère de dommages-intérêts forfaitaires pour compenser le préjudice subi par le CREDIT-BAILLEUR par la résiliation anticipée du crédit-bail.

Toutefois, il ne serait dû aucune indemnité par le CREDIT-PRENEUR si l'annulation du crédit-bail était la conséquence de la réalisation de la promesse de vente consentie ci-après par le CREDIT-BAILLEUR.

De même, aucune indemnité ne serait également due par le CREDIT-PRENEUR en cas d'expropriation totale.

Le montant de l'indemnité sera égal à la moitié du prix de vente dans tous les cas de résiliation. Il sera porté au trois quarts du même prix de vente au cas où, à la date de la résiliation du crédit-bail, le certificat de conformité de l'immeuble n'aurait pas encore été délivré.

Observation étant ici faite que les dispositions incluses dans le présent article ne feront pas novation à celles stipulées à l'article 18 ci-dessus pour les cas de sinistre affectant l'immeuble, lesquelles dispositions de l'article 18 demeureront expressément en vigueur.

Tous les frais, droits et taxes notamment la taxe sur la valeur ajoutée, pouvant s'appliquer à ladite indemnité, qui est stipulée hors taxes, seront à la charge du CREDIT-PRENEUR.

CHAPITRE VI

EXPROPRIATION - REQUISITION

Article 29 - Expropriation de l'immeuble

A - Expropriation totale

En cas d'expropriation totale de l'immeuble, le crédit-bail se trouvera résilié de plein droit.

Toutefois, à compter de l'ordonnance emportant transfert de propriété et jusqu'à la date de prise de possession effective de l'immeuble par l'Autorité expropriante, le CREDIT-PRENEUR sera redevable envers le

CREDIT-BAILLEUR, d'une indemnité d'occupation égale au montant des loyers exigibles au cours de cette période.

Si l'indemnité d'expropriation allouée au CREDIT-BAILLEUR, après déduction de tous impôts et taxes pouvant grever du chef de ce dernier la perception de cette indemnité, est d'un montant supérieur à celui du prix de vente défini à l'article 32 ci-après, déterminé au jour du paiement de l'indemnité, le CREDIT-BAILLEUR reversera au CREDIT-PRENEUR la différence entre ces deux montants.

Dans le cas contraire, le CREDIT-PRENEUR sera redevable de cette différence envers le CREDIT-BAILLEUR.

B - Expropriation partielle

En cas d'expropriation partielle de l'immeuble donné en crédit-bail, le crédit-bail continuera à produire son plein et entier effet sur la partie de l'immeuble restant disponible.

Le loyer sera réduit en proportion du rapport du montant de l'indemnité d'expropriation, net de tous impôts et taxes pouvant le grever, avec le prix de vente défini à l'article 32 ci-après, déterminé à la date du versement de ladite indemnité.

Cette réduction ne prendra effet qu'à partir du jour de l'encaissement par le CREDIT-BAILLEUR de l'indemnité d'expropriation.

Le même prix de vente défini à l'article 32 ci-dessous sera lui-même réduit du montant de l'indemnité perçue (net de tous impôts et taxes pouvant le grever).

C - Contestation sur l'indemnité d'expropriation

La fixation du montant des indemnités pouvant être dues en cas d'expropriation totale ou partielle de l'immeuble présentement donné en crédit-bail, ne pourra être convenue par le CREDIT-BAILLEUR qu'en présence du CREDIT-PRENEUR ou lui dûment appelé.

Le CREDIT-PRENEUR devra faire connaître sa position à cet égard au plus tard huit jours avant l'expiration du délai accordé au CREDIT-BAILLEUR pour accepter ou refuser le montant de l'indemnité d'expropriation, et, en tout cas, au plus tard, un mois après qu'il lui aura fait connaître par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, son intention d'accepter les offres faites. Cet avis du CREDIT-PRENEUR

devra être donné au CREDIT-BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

Le CREDIT-PRENEUR ne pourra opposer un refus aux offres acceptées par le CREDIT-BAILLEUR, qu'en se conformant aux prescriptions ci-après.

En cas de contestation sur le montant des indemnités, le CREDIT-PRENEUR, à qui tous pouvoirs sont donnés à cet effet, devra exercer tout recours judiciaire utile et tenir le CREDIT-BAILLEUR au courant du déroulement de la procédure en lui transmettant une copie des pièces de cette procédure.

En cas d'expropriation totale, le CREDIT-PRENEUR ne pourra opposer un refus aux offres acceptées par le CREDIT-BAILLEUR que dans la mesure où il aura versé, dans un délai d'un mois prévu au deuxième alinéa ci-dessus, entre les mains du CREDIT-BAILLEUR, une somme égale à la valeur résiduelle définie à l'article 32 ci-après, déterminée au dernier jour du semestre civil au cours duquel le versement aura été effectué.

Dans ce cas et pendant la durée de la consignation, il ne sera dû aucun loyer ni indemnité au profit du CREDIT-BAILLEUR. La somme déposée en consignation sera nantie au profit du CREDIT-BAILLEUR en garantie des sommes qui pourraient lui être dues au titre du présent contrat. La somme consignée ne sera pas rémunérée, sa rémunération consistant en l'abandon de tous loyers ou indemnités par le CREDIT-BAILLEUR.

S'agissant d'une expropriation partielle, la contestation du montant de l'indemnité offerte sera toujours réservée au CREDIT-PRENEUR dans les conditions ci-dessus stipulées, sans obligation de consignation ou autres, mais il demeure bien entendu que la réduction du loyer prévue au présent article paragraphe B ci-dessus, ne devra intervenir que lorsque le CREDIT-BAILLEUR aura effectivement perçu le montant de l'indemnité d'expropriation.

Article 30 - Réquisition de l'immeuble

En cas de réquisition ou occupation totale ou partielle de l'immeuble présentement donné en crédit-bail, par toute autorité ou organisme compétent survenant pendant le cours du présent crédit-bail, ledit crédit-bail continuera à produire son plein et entier effet. Les loyers convenus continueront à être exigibles sans aucune diminution. L'indemnité de réquisition ou d'occupation qui sera payée reviendra en totalité au CREDIT-PRENEUR.

TITRE TROIS

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Article 31 - Promesse de vente

Conformément aux dispositions de l'article 1er-2° de la Loi N° 66-455 du 2 Juillet 1966, modifiée sur les opérations de crédit-bail, les présentes conventions doivent permettre au CREDIT-PRENEUR de devenir, s'il le désire, propriétaire des locaux présentement donnés en crédit-bail.

A cet effet, le représentant du CREDIT-BAILLEUR promet au CREDIT-PRENEUR, ce qui est accepté par son représentant, mais seulement en tant que promesse, de lui vendre l'immeuble, objet du présent crédit-bail.

La présente promesse de vente est consentie pour une durée commençant à courir à compter de la fin de la huitième année civile suivant la prise d'effet du crédit-bail pour prendre fin à l'expiration conventionnelle de celui-ci.

La demande de réalisation devra être faite pour la date d'expiration du crédit-bail ou en cours de crédit-bail pour la fin d'une année civile, au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au CREDIT-BAILLEUR en son siège social, six mois au moins à l'avance ; elle devra, sous peine de nullité, être suivie dans les trois (3) mois, de la consignation entre les mains du CREDIT-BAILLEUR d'une somme suffisante pour couvrir, tant le prix de la vente que les frais et droits entraînés par la réalisation de la vente.

Cette promesse de vente deviendra caduque, si bon semble au CREDIT-BAILLEUR, en cas de non-exécution par le bénéficiaire de toutes les clauses et stipulations du crédit-bail, sans aucune exception.

La vente sera consentie moyennant un prix déterminé au jour de la réalisation de la vente par acte authentique, conformément aux dispositions de l'article 32 ci-après.

Ce prix sera payable comptant à la signature de cet acte.

La vente, si elle est réalisée, sera constatée par acte authentique.

L'entrée en jouissance aura lieu par la prise de possession réelle et effective.

La vente aura lieu aux conditions habituelles et de droit en pareille matière.

Toutefois, par application des dispositions de l'article 1627 du Code Civil, le CREDIT-BAILLEUR ne sera tenu à aucune garantie, même pour les vices cachés, et ce, par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1641 du Code Civil.

Les frais, droits et émoluments de la vente seront supportés par l'acquéreur.

Article 32 - Prix de vente

A - Détermination du prix de vente

Le prix de la vente promise ci-dessus sera égal, à l'expiration conventionnelle du crédit-bail, à UN FRANC (1,00 Franc).

Pour les années antérieures, le prix de vente, sera la valeur actualisée à la date de la vente, de toutes les sommes dues (loyers et valeur résiduelle en fin de crédit-bail) jusqu'à l'échéance du contrat.

Le taux actuariel d'actualisation sera égal au taux de rendement des emprunts à court terme publié par la Caisse des Dépôts et Consignations.

La valeur retenue sera la dernière publiée trois mois avant la date prévisionnelle de levée d'option.

En tout état de cause, ce montant ne pourra être inférieur à l'encours financier restant dû à la date de levée d'option.

Ces valeurs seront calculées en fonction de la date de prise d'effet du contrat de telle sorte que, compte tenu de l'encaissement à leur date d'exigibilité des loyers annuels de base, le prix de vente applicable à la fin de chaque année civile assure un taux annuel équivalent au taux actuariel de l'opération.

Il est expressément convenu que le prix de vente ainsi déterminé forme dans l'esprit des parties, avec les loyers réglés à leur date contractuelle d'exigibilité, un tout pour l'expression des conditions financières du présent contrat. En conséquence, si pour une raison quelconque, le CREDIT-BAILLEUR était contraint de

consentir une réduction du loyer contractuel sur un ou plusieurs termes ou des délais pour son paiement, le prix de vente serait recalculé en prenant en compte d'une part les sommes réellement encaissées et leur date de paiement, et d'autre part les loyers qu'aurait perçus le CREDIT-BAILLEUR à leur date contractuelle d'exigibilité en l'absence de toute réduction du loyer ou délai de paiement, le tout de manière à ce que le CREDIT-BAILLEUR perçoive, au moyen du prix ainsi recalculé, la rentabilité découlant de la stricte application des dispositions du présent contrat.

Conformément aux dispositions du décret numéro 95-617 du 6 Mai 1995 pris en application de l'article 57 de la loi numéro 95-115 du 4 Février 1995, le CREDIT-BAILLEUR établira un état récapitulatif comportant notamment le prix convenu pour l'acquisition de l'immeuble à l'issue du contrat ou les informations permettant de déterminer celui-ci, et un tableau de décomposition faisant apparaître notamment pour chaque terme de loyer, la quote-part de ce dernier prise en compte pour la fixation du prix de vente ci-dessus fixé ainsi qu'il est prévu aux termes de l'article 22 du présent contrat.

B - Majoration éventuelle du prix de vente

Le prix de vente, déterminé ainsi qu'il est précisé au paragraphe A ci-dessus, sera, le cas échéant, majoré du montant de toutes sommes que le CREDIT-BAILLEUR pourrait être appelé à reverser à l'Administration Fiscale au titre de la régularisation de la déduction de la taxe sur la valeur ajoutée ayant grevé antérieurement le montant de son investissement, en exécution des dispositions de l'article 210 paragraphe 2 de l'Annexe II du Code Général des Impôts, tel que modifié et complété notamment par le Décret N° 79-1163 du 29 Décembre 1979 et décret n° 95-1328 du 28 Décembre 1995.

En contrepartie de cette majoration, le CREDIT-BAILLEUR délivrera à l'acquéreur l'attestation prévue au dernier alinéa du paragraphe I de l'article 210 sus-énoncé, qui permettra à l'acquéreur de déduire la taxe sur la valeur ajoutée dont le montant figurera sur l'attestation dans les conditions prévues pour les acquisitions de biens constituant des immobilisations.

Cette éventuelle majoration du prix sera appliquée dans tous les cas de vente de l'immeuble, objet du présent crédit-bail, tels que prévus au présent contrat, que ce soit en exécution de la promesse de vente ci-dessus ou en exécution de l'une quelconque des autres dispo-

sitions du contrat, en particulier, celles relatives aux sinistres.

En outre et de convention expresse entre les parties, il est stipulé que :

1°) dans le cas de sinistre partiel entraînant la réduction du loyer et du prix de vente, le CREDIT-PRENEUR devra verser au CREDIT-BAILLEUR, en sus de l'indemnité représentant le montant de la dépréciation de l'immeuble, dont le montant servira de base au calcul de la réduction du loyer et du prix de vente, le montant de toutes sommes que le CREDIT-BAILLEUR pourrait être appelé à reverser à l'Administration Fiscale en exécution des prescriptions de l'article 210 de l'Annexe II du Code Général des Impôts modifiées ainsi qu'il a été dit ci-dessus,

2°) dans le cas d'expropriation totale, sur l'indemnité d'expropriation qui sera versée au CREDIT-BAILLEUR, il sera prélevé en premier lieu le montant de toutes sommes que le CREDIT-BAILLEUR pourrait être appelé à reverser à l'Administration Fiscale au titre de la régularisation de la déduction de la taxe sur la valeur ajoutée ayant grevé antérieurement l'investissement ; seul le reliquat de l'indemnité d'expropriation, après ce prélèvement, sera pris en considération pour déterminer la différence avec le prix de vente fixé dans les conditions du paragraphe A du présent article, différence devant faire le bénéfice ou la perte du CREDIT-PRENEUR,

3°) dans le cas d'expropriation partielle, le montant de l'indemnité d'expropriation, qui devra servir de base à la détermination du taux de réduction du loyer et du prix de vente, ne sera pris en considération qu'après déduction du montant de la taxe sur la valeur ajoutée que le CREDIT-BAILLEUR pourra être appelé à reverser par application de l'article 210 de l'Annexe II du Code Général des Impôts modifié.

Dans ces trois dernières hypothèses, le CREDIT-BAILLEUR délivrera au CREDIT-PRENEUR une attestation qui lui permettra, par application de l'article 210 sus-énoncé, de déduire le montant de la taxe reversée par le CREDIT-BAILLEUR dans les conditions prévues pour les acquisitions de biens constituant des immobilisations.

Il est expressément stipulé, à l'égard de toutes les dispositions figurant sous le présent paragraphe B, qu'elles s'appliqueront, le cas échéant, aussi bien au CREDIT-PRENEUR lui-même qu'à ses ayants-cause ou ses ayants-droit futurs à quelque titre que ce soit, et

également à ses cessionnaires éventuels, quand bien même le CREDIT-PRENEUR, son ou ses ayants-cause, ayants-droit ou cessionnaires ne pourraient, au moyen de l'attestation délivrée par le CREDIT-BAILLEUR, bénéficiaire du droit à déduction de la taxe ainsi reversée, et ce, pour quelque cause que ce soit, même non imputable au CREDIT-PRENEUR, ses ayants-cause, ayants-droit ou cessionnaires.

TITRE QUATRE

GARANTIES

Article 33 - Nantissement du contrat de crédit-bail

A la garantie du paiement du loyer et du remboursement de toutes les sommes mises à la charge du CREDIT-PRENEUR aux termes des présentes, et plus généralement de l'exécution de toutes les obligations à la charge dudit CREDIT-PRENEUR, ce dernier remet en gage et nantissement au CREDIT-BAILLEUR, qui accepte, l'ensemble des éléments incorporels résultant au profit du CREDIT-PRENEUR du présent contrat de crédit-bail, ensemble le droit au crédit-bail et le bénéfice de la promesse de vente sans exception ni réserve.

Au moyen de ce nantissement, le CREDIT-BAILLEUR aura et exercera sur les différents éléments du contrat de crédit-bail, tous les droits, actions, et privilèges conférés par la Loi aux créanciers nantis.

En conformité de l'article 2076 du Code Civil, l'efficacité du privilège résultant du nantissement conféré, sera assurée de la façon suivante :

* les parties requièrent le Notaire associé soussigné de ne délivrer qu'une copie authentique du présent acte ; celle-ci portera la mention "copie authentique spéciale et unique soumise au nantissement contenu dans cet acte",

* le CREDIT-PRENEUR s'engage à ne demander aucune autre copie authentique du présent acte.

Cette stipulation ne fera toutefois pas obstacle à la délivrance de la copie exécutoire au CREDIT-BAILLEUR.

Article 34 - Garantie "SOFARIS"

La présente opération bénéficie de la garantie de la Société SOFARIS, dont le siège est à PARIS (1er) 4 rue Cambon, dans les conditions définies aux termes d'une décision en date du 12 Juin 1997, dont une copie est demeurée ci-annexée.

Le CREDIT-PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance des conditions générales d'intervention de SOFARIS, ainsi que des conditions particulières imposées par cette dernière. Il devra respecter ces conditions, afin que la garantie conférée par SOFARIS puisse être maintenue pendant toute la durée de l'opération de crédit-bail immobilier.

Il est expressément convenu que les commissions revenant à SOFARIS à ce titre sont à la charge exclusive du CREDIT-PRENEUR. En conséquence, ces sommes seront appelées directement par SOFARIS auprès du CREDIT-PRENEUR, et prélevées automatiquement sur son compte bancaire.

Si pour une raison quelconque, le CREDIT-BAILLEUR devait se substituer au CREDIT-PRENEUR dans le paiement de ces commissions, le CREDIT-PRENEUR en devra le remboursement au CREDIT-BAILLEUR, ainsi qu'il s'y oblige dès à présent.

La garantie de SOFARIS étant une condition essentielle et déterminante de l'intervention du CREDIT-BAILLEUR, et le défaut de paiement à son échéance d'une des commissions dues à SOFARIS, comme le non respect de l'une quelconque des conditions de son intervention, entraînant de plein droit, et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, la déchéance de cette garantie, le CREDIT-BAILLEUR pourra résilier de plein droit le contrat de crédit-bail immobilier, si bon lui semble, à défaut de paiement à échéance d'une seule desdites commissions ou en cas de non respect d'une seule des conditions d'intervention de SOFARIS.

Le CREDIT-PRENEUR prend acte qu'en cas de levée d'option anticipée de la promesse de vente, les commissions de SOFARIS restant à courir suivant l'échéancier initial deviendront immédiatement exigibles à titre d'indemnité de résiliation.

Article 35 - Mandat de gestion

Les représentants des Sociétés "AUXICOMI",

"NATIOCREDIMURS SOCIETE EN NOM COLLECTIF", "SLIBAIL IMMOBILIER" et "UCABAIL IMMOBILIER" donnent par ces présentes mandat à la Société "SOGEBAIL" pour toute la durée de l'opération de crédit-bail, à l'effet de régulariser toutes garanties prévues aux présentes et d'effectuer toutes opérations d'administration et de gestion relatives audit crédit-bail et notamment :

- Encaisser toutes sommes au titre des préloyers hors taxe sur la valeur ajoutée, loyers, charges ordinaires ou extraordinaires, indemnités de résiliation, de résolution, prix de vente, contribution et impôts, etc...,

- Répartir entre les membres du pool les sommes encaissées et les débours à effectuer dans les proportions précisées ci-dessus.

- Exercer et exécuter toutes les prérogatives réservées au CREDIT-BAILLEUR et généralement faire tout ce qu'elle jugera nécessaire ou utile pour le bon déroulement de l'opération régie par le présent contrat.

- Gérer l'intégralité de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

La Société "SOGEBAIL", en sa qualité de chef de file, devra toutefois recueillir l'accord préalable des sociétés "AUXICOMI", "NATIOCREDIMURS SOCIETE EN NOM COLLECTIF", "SLIBAIL IMMOBILIER" et "UCABAIL IMMOBILIER", avant de prendre pour compte commun les décisions dépassant le cadre de gestion courante dudit contrat, notamment dans les cas suivants :

- Avenant d'extension,
- Cession du contrat de crédit-bail immobilier,
- Actions judiciaires éventuelles contre le CREDIT-PRENEUR,
- Règlements des sinistres empêchant la poursuite normale de l'activité dans les locaux objet du crédit-bail immobilier,
- Expropriation,
- Résiliation anticipée, etc...

Le représentant de la Société "SOGEBAIL" accepte expressément le mandat ainsi conféré pour la période de construction et la durée du contrat de crédit-bail.

Le représentant du CREDIT-PRENEUR prend acte des conventions ci-dessus et s'oblige :

- A verser à la Société "SOGEBAIL" toutes les sommes qu'il serait appelé à verser au CREDIT-BAILLEUR, en vertu du présent crédit-bail.

- A notifier à la Société "SOGEBAIL" toutes demandes de résiliation ou résolution du présent crédit-bail, comme à lui notifier toute cession ou apport en société du droit au présent crédit-bail.

TITRE CINQ

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 36 - Publication

Conformément aux dispositions du Décret N° 72-665 du 4 Juillet 1972, le présent crédit-bail immobilier et la promesse de vente dont il est assorti seront publiés au Bureau des Hypothèques compétent, suivant les modalités prévues aux articles 28 et 37 du Décret N° 55-22 du 4 Janvier 1955.

Les frais de cette publication seront supportés par le CREDIT-PRENEUR.

Article 37 - Pouvoirs - Effet relatif

Les parties agissant dans un intérêt commun confèrent tous pouvoirs nécessaires à tout Principal Clerc ou Sous-Principal Clerc de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet d'établir et signer tous actes complémentaires, modificatifs ou rectificatifs des présentes, afin de mettre celles-ci en harmonie avec tous documents hypothécaires, cadastraux et d'état-civil et faire toutes déclarations fiscales complémentaires (pour en assurer ainsi la publication).

Il est ici précisé que le CREDIT-BAILLEUR est propriétaire du terrain d'assiette de l'immeuble donné en crédit-bail ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Maître DEMENOIS, notaire à POMPEY (Meurthe et Moselle) le 3 Décembre 1997 dont une expédition sera publiée au bureau des Hypothèques compétent (avant ou au plus tard en même temps que les présentes).

Article 38 - Evaluations

Pour le calcul des frais uniquement, les parties déclarent :

* que le montant de l'investissement du CREDIT-BAILLEUR, pour la réalisation de la présente

opération de crédit-bail, est évalué à la somme hors taxe de VINGT CINQ MILLIONS DE FRANCS (25.000.000 Francs) et à la somme taxe sur la valeur ajoutée comprise de TRENTE MILLIONS CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (30.150.000 Francs),

* que l'assiette de la taxe de publicité foncière, calculée sur le montant cumulé des loyers hors taxes (soit la somme de TRENTE NEUF MILLIONS HUIT CENT NEUF MILLE FRANCS (39.809.000 Francs)) et réduite du montant de la quote-part des loyers hors taxe correspondant aux frais financiers versés par le CREDIT-PRENEUR au titre du présent contrat (soit la somme de QUATORZE MILLIONS HUIT CENT NEUF MILLE FRANCS (14.809.000 Francs)) est évaluée à VINGT CINQ MILLIONS DE FRANCS (25.000.000 Francs),

* que l'assiette du salaire de Monsieur le Conservateur calculée sur le montant, toutes taxes comprises, des loyers cumulés pour toute la durée du présent crédit-bail, y compris les préloyers et les charges extraordinaires, est évaluée à la somme de QUARANTE HUIT MILLIONS NEUF MILLE SIX CENT CINQUANTE QUATRE FRANCS (48.009.654 Francs),

* que le prix, moyennant lequel sera réalisée la promesse de vente stipulée ci-dessus, est évalué à la somme de UN FRANC (1,00 Franc),

Article 39 - Déclarations

Les représentants des Sociétés CREDIT-BAILLEUR et CREDIT-PRENEUR déclarent :

- que les Sociétés qu'ils représentent sont des sociétés françaises ayant leur siège social en France,

- qu'elles ne font l'objet d'aucune action en nullité ou en dissolution,

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en cessation de paiements et n'ont fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la Loi N° 67-563 du 13 Juillet 1967 sur le règlement judiciaire, la liquidation des biens, la faillite personnelle,

- qu'elles n'ont fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la Loi N° 85-98 du 25 Janvier 1985 et le Décret N° 85-1387 du 27 Décembre 1985 sur le redressement et la liquidation judiciaire des entreprises.

Article 40 - Clause unique d'information et de continuité

En tant que de besoin et conformément aux principes généraux du droit monétaire, il est rappelé que les créances de sommes d'argent, libellées et payables en vertu du présent contrat dans l'unité monétaire d'un pays membre de l'Union Européenne (Union Monétaire Nationale) seront considérées, de plein droit, comme libellées et payables en monnaie unique européenne conformément à la réglementation communautaire et nationale applicable.

Le taux et les conditions de conversion de l'Unité Monétaire Nationale seront ceux résultant de l'application résultant des dispositions de l'article 109 L du Traité de l'Union Européenne.

Il est convenu qu'en cas de modification de la composition du taux variable/taux ferme référence/indice INSEE..., de même qu'en cas de disparition de ce taux et/ou indice et de substitution d'un taux ou d'un indice de même nature ou équivalent, ainsi qu'en cas de modification affectant l'Organisme le publiant ou les modalités de publication, par suite notamment du passage à la monnaie unique européenne, le taux et/ou l'indice issu de cette modification ou de substitution s'appliquerait de plein droit.

Article 41 - Attribution de juridiction

De convention expresse, toutes contestations qui pourraient s'élever à l'occasion de l'exécution des présentes conventions de crédit-bail, seront soumises aux Tribunaux compétents de PARIS à qui attribution exclusive de juridiction est consentie en tant que de besoin.

Article 42 - Autorisation par le CREDIT-PRENEUR

Le CREDIT-PRENEUR autorise :

Le CREDIT-BAILLEUR à se faire communiquer toute information confidentielle le concernant détenue par les entités du GROUPE GENERALE/et ou courtiers lesquels sont en conséquence, autorisés de convention expresse à fournir lesdites informations.

Le CREDIT-BAILLEUR à communiquer toute information confidentielle le concernant à ces mêmes personnes.

Bien entendu, toutes les mesures seront prises pour assurer la confidentialité des informations qui seraient transmises au CREDIT-BAILLEUR.

Article 43 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les comparants ès qualités font élection de domicile aux sièges respectifs des sociétés qu'ils représentent.

DONT ACTE

Etabli sur soixante-treize (73) pages

Avec la participation, savoir :

* de Maître Pierre ROCHELOIS, Notaire à PARIS, conseil d'AUXICOMI,

* de Maître Pascal DUFOUR, Notaire à PARIS, conseil de NATIOCREDIMURS,

* de Maître Jean-Louis REGNIER, Notaire à PARIS, conseil de SLIBAIL IMMOBILIER,

* et de Maître Jean-Louis GRANDJEAN, notaire à NANCY, conseil du CREDIT-PRENEUR.

A PARIS (8ème arrondissement) 9, Rue d'Astorg,

Madame Agnès ROQUELAURE, Clerc de Notaire assermenté, habilité à cet effet, a donné lecture des présentes aux parties, recueilli leurs signatures et signé le présent acte,

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX SEPT

Le TROIS DECEMBRE

Le présent acte a été signé à la même date par le Notaire associé sus-nommé.

Suivent les signatures.

EXPEDITION

N° COMPTE : 183 900 S

RÉF. CLERC : C9

N° REP : 286 315 01

BUREAU HYP : NANCY

- 2 21 280

CH NANCY

Nbre de Pièces 1

Dossier N° 12480 12484

17 FEVRIER 2000

AVENANT A CREDIT-BAIL

par SOGEBAIL et AUTRES

au profit de la société "RULQUIN DISTRIBUTION"

N. THIBIERGE A. PÔNE P. PECHETEAU
E. FREMEAUX H. PALUD H. SARAZIN

NOTAIRES

9, RUE D'ASTORG 75384 PARIS CEDEX 08

TÉL : 01.40.17.86.00 - TÉLÉCOPIE : 01.42.66.54.29 - 01.42.65.13.32

1996-01-26
PARIS
NOTAIRE
AVTRULQUIN
286315 01
C9/VLM



AVTRULQUIN
286315 01
C9/VLM

Maître **Nicolas THIBIERGE**, Notaire soussigné,
associé de la Société « Nicolas THIBIERGE, André PONE, Pierre
PECHETEAU, Eliane FREMEAUX, Henri PALUD et Hervé SARAZIN »,
Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à
PARIS (8ème) 9 Rue d'Astorg, a reçu en la forme authentique le présent
acte contenant :

**AVENANT A CREDIT-BAIL IMMOBILIER SOGEBAIL ET AUTRES /
RULQUIN DISTRIBUTION**

1° Monsieur Florent LERAY, Clerc de Notaire, domicilié à PARIS
(Huitième Arrondissement), 9 Rue d'Astorg,

AGISSANT au nom et pour le compte de :

La Société dénommée "**SOCIETE GENERALE POUR LE
DEVELOPPEMENT DES OPERATIONS DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER**"
"**SOGEBAIL**", Société Anonyme, au capital de 1.417.493.200 FRF, ayant
son siège social à PARIS (9ème) 29 Boulevard Haussmann, identifiée sous
le numéro SIREN 775 675 077 RCS PARIS.

EN VERTU des pouvoirs qui lui ont été conférés par
Monsieur Gérard DRUHEN-CHARNAUX aux termes d'une
procuration reçue en minute par Maître Eliane FREMEAUX,
Notaire associé à PARIS, le 26 Janvier 1996.

Ledit Monsieur DRUHEN-CHARNAUX ayant lui même agi en qualité de Directeur Général de "SOGEBAIL", fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée suivant délibération du Conseil d'Administration de ladite Société en date du 14 Septembre 1993.

2°/ Madame Agnès ROQUELAURE, Clerc de Notaire, domicilié à PARIS (8^{ème}) 9 Rue d'Astorg.

AGISSANT au nom et pour le compte de :

La Société dénommée « **AUXICOMI** » Société anonyme au capital de 21.750.000 Francs, ayant son siège social à MAISONS-ALFORT (Val de Marne) 27/31 Avenue du Général Leclerc, identifiée au SIREN sous le numéro 329 121 404 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL.

EN VERTU des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Gérard LEVY, Fondé de Pouvoirs, domicilié à MAISONS-ALFORT (Val de Marne) 27-31 Avenue du Général Leclerc., aux termes d'un acte sous seing privés en date à MAISONS-ALFORT du 17 Février 2000 dont l'original est demeuré ci-annexé après mention.

Monsieur Gérard LEVY ayant lui-même agi en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'un acte sous seing privé en date à MAISONS-ALFORT du 18 Mai 1999, dont l'original a été déposé au rang des minutes de l'Office Notarial « Pierre ROCHELOIS, Marie-Caroline BESINS, Chantal BENOIT et Sylvie GOUGUENHEIM, Notaires Associés » à PARIS le 28 Mai 1999,

Par Monsieur Jean-Marc DURAND, Directeur Général de ladite Société.

Monsieur Jean-Marc DURAND renouvelé dans ses sus-dites fonctions aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite Société en date du 21 Novembre 1997, dont une copie certifiée conforme a été déposée au rang des minutes de l'Office Notarial « Pierre ROCHELOIS et Marie-Caroline BESINS, Notaires Associés » à PARIS, le 8 Décembre 1997.

3°/ Madame Claire GELEGEN, Clerc de Notaire, domicilié à PARIS (8^{ème}) 9 Rue d'Astorg ;

AGISSANT au nom et pour le compte de :

La Société dénommée « **NATIOCREDIMURS SOCIETE EN NOM COLLECTIF** », Société en Nom Collectif au capital de 22.800 Euros, ayant son siège social à PUTEAUX (Hauts de Seine) Immeuble « Le Métropole » 46/52 Rue Arago, identifiée sous le numéro SIREN 332 199 462 RCS NANTERRE.

Agréée définitivement en qualité d'Etablissement de Crédit Société Financière, ainsi qu'il résulte d'une décision du Comité des Etablissements de Crédit en date à PARIS du 20 Mars 1985 et d'une lettre de la BANQUE DE France en date du 9 Mai 1985.

EN VERTU des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Bernard DESVAUX, domicilié au siège de la Société ci-dessus dénommée, aux termes d'un acte sous seings privés en date à PUTEAUX du 15 Février 2000 dont une copie est demeurée ci-annexée après mention.

Monsieur DESVAUX ayant agi en vertu de la délégation de pouvoirs qui lui a été conférée aux termes d'un acte aux minutes de l'Office Notarial à PARIS (2^{ème}) 15 boulevard Poissonnière, le 21 Janvier 1998,

Par Monsieur Jean-René BRUNON ayant agi en sa qualité de Président du Conseil d'Administration de la Société Anonyme dénommée « **NATIO LOCATION** » au capital de 31.000.000 Francs, dont le siège est à PUTEAUX (Hauts de Seine) Immeuble « Le Métropole », 46/52 Rue Arago, identifiée sous le numéro SIREN 310 188 784 RCS NANTERRE., nommé auxdites fonctions aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite Société en date du 23 Juin 1992, fonctions dans lesquelles il a été renouvelé aux termes d'une délibération dudit Conseil d'Administration en date du 27 Mai 1998.

Une copie certifiée conforme du procès-verbal de cette dernière délibération a été déposée au rang des minutes de l'Office Notarial à PARIS (2^{ème}) 15, Boulevard Poissonnière, suivant acte en date du 18 Novembre 1998.

La Société « **NATIO LOCATION** » prise en sa qualité de gérante statutaire de la Société « **NATIOCREDIMURS SOCIETE EN NOM COLLECTIF** ».

4°/ La Société dénommée « **SLIBAIL IMMOBILIER** », Société anonyme, régie par les lois en vigueur, notamment par l'article 2 de la loi numéro 66-455 du 2 Juillet 1966, modifié par l'ordonnance numéro 67-837 du 28 Septembre 1967, relative aux entreprises pratiquant le crédit-bail, ainsi

que par ses statuts, au capital de deux cent vingt millions de francs (220.000.000 de Francs) dont le siège social est à PARIS (2^{ème}) 19 Boulevard des Italiens, identifiée au répertoire des entreprises sous le numéro SIREN 682 039 086 RCS PARIS.

Agréée en vue de son accession au bénéfice du régime fiscal des SICOMI par arrêté du Ministère des Finances en date du 3 Octobre 1968, et dont l'option pour le maintien du bénéfice de ce régime fiscal, dans les conditions prévues au deuxième alinéa du I de l'article 96 de la loi N° 90-1168 (loi de finances pour 1991) a été enregistrée le 4 Juillet 1991 par le Ministère de l'Economie, des Finances et du Budget.

Constituée originellement sous la dénomination de « SOCIETE LYONNAISE IMMOBILIERE POUR LE COMMERCE ET L'INDUSTRIE – SLICOMI » et ayant :

- changé sa dénomination en celle de « SLIBAILSLICOMI » aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire des associés de ladite Société, en date du 9 Novembre 1982, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée annexée après mention à la minute d'un acte en constatant le dépôt, reçu par Maître Jean-Louis REGNIER, Notaire sus-nommé, le 21 Décembre 1992,

- pris sa dénomination actuelle aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire des associés de ladite Société, en date du 29 Janvier 1996, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée annexée après mention à la minute d'un acte en constatant le dépôt, reçu par Maître Jean-Louis REGNIER, Notaire sus-nommé le 4 Mars 1996.

Représentée par :

Madame Christine de MARTY, Clerc de Notaire, domiciliée à PARIS (1^{er}) 20 Rue des Pyramides..

AGISSANT au nom et comme mandataire de Monsieur Dominique PRETESEILLE, Directeur Commercial, domicilié à NANTERRE (Hauts de Seine) 106 Rue des Trois Fontanot, en vertu des pouvoirs qu'il lui a consentis aux termes d'un acte sous seings privés en date à NANTERRE du 16 Février 2000 dont une copie est demeurée ci-annexée après mention.

Dans lequel pouvoir Monsieur PRETESEILLE a agi au nom et comme mandataire, avec faculté de substituer, de Monsieur Philippe PENCREC'H, Président du Conseil d'Administration de ladite Société, domicilié à NANTERRE (Hauts de Seine) 106 Rue des Trois Fontanot, aux termes d'un acte reçu en minute par Maître Jean-Louis REGNIER, Notaire associé à PARIS, le 1^{er} Février 1999..

Dans lequel pouvoir Monsieur PENCREC'H a agi lui-même en raison de la fonction qu'il exerce et dans laquelle il a été renouvelé, aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite Société, en date du 22 Juin 1998, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est demeurée annexée après mention à la minute de l'acte reçu par Maître Jean-Louis REGNIER, Notaire sus-nommé, le 1^{er} Février 1999, ci-dessus plus amplement visé.

5°/ Monsieur Jérôme CANTONI, Clerc de Notaire, domicilié à PARIS (8^{ème}) 9 Rue d'Astorg.

AGISSANT au nom et pour le compte de :

La Société dénommée « **UCABAIL IMMOBILIER** » Société anonyme au capital de 372.000.000 Francs, ayant son siège social à GUYANCOURT (Yvelines) Immeuble C.N.C.A. Provence, 83 Boulevard des Chênes, identifiée sous le numéro 340 446 707 RCS VERSAILLES.

EN VERTU des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Dominique MILLOUR aux termes d'une procuration sous seing privé en date à GUYANCOURT (Yvelines) du 10 Septembre 1998 dont l'original a été déposé au rang des minutes de Maître FREMEAUX, Notaire associé à PARIS ? le 23 Septembre 1998.

Ledit Monsieur MILLOUR ayant lui-même agi en qualité de Président Directeur Général de la Société « **UCABAIL IMMOBILIER** » anciennement dénommée « **FINAMUR** », fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a acceptée suivant délibération du Conseil d'Administration de ladite Société en date du 28 Mai 1997.

Lesdites Sociétés agissant, sans solidarité entre elles, dans les proportions suivantes :

- * SOGEBAIL (chef de file) : 20 %
- * AUXICOMI 20 %
- * NATIOCREDIMURS 20 %
- * SLIBAIL IMMOBILIER 20 %
- * UCABAIL IMMOBILIER 20 %

Lesdites Sociétés ci-après dénommées dans le corps de l'acte "**LE CREDIT-BAILLEUR**".

D'UNE PART

6°/ Madame Marie-Paule BLOT, Clerc de Notaire, domiciliée à

PARIS (8^{ème}) 9 Rue d'Astorg.

AGISSANT au nom et pour le compte de :

La Société dénommée « **RULQUIN DISTRIBUTION** » Société anonyme au capital de 10.000.000 de Francs, dont le siège social est à TOMBLAINE (Meurthe et Moselle) 60 Rue Salvador Allendé, identifiée sous le numéro 771 802 287 RCS NANCY.

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration authentique en date du 14 Février 2000.

Ledit Monsieur RULQUIN ayant lui-même agit,

EN sa qualité de Président du Conseil d'Administration de ladite Société et en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite Société en date du 7 Janvier 2000.

Une copie du procès-verbal de ladite délibération ainsi qu'une copie de la procuration demeurera ci-annexée aux présentes après mention.

Ladite Société ci-après dénommée dans le corps de l'acte "**LE CREDIT PRENEUR**".

D'AUTRE PART

Les parties, préalablement aux conventions faisant l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

- I -

Aux termes d'un acte reçu par Maître THIBIERGE, Notaire à PARIS, le 3 Décembre 1997,

Le CREDIT-BAILLEUR a donné en crédit-bail dans le cadre des dispositions de la Loi du 2 juillet 1966 modifiée et complétée par l'Ordonnance du 28 septembre 1967 sur le crédit-bail à la Société "**RULQUIN DISTRIBUTION** », l'immeuble dont la désignation suit :

DESIGNATION

Un immeuble à usage d'atelier, de stockage et de bureaux d'une surface hors œuvre nette de 9.538 mètres carrés environ, sis à MILLERY (Meurthe et Moselle) édifié sur un terrain cadastré, savoir :

* Section ZE Numéro 42, lieudit « Seignon » pour une contenance de 1ha 95a,

* Section ZE Numéro 41, lieudit « Seignon » pour une contenance de 1ha 95a 48ca

Soit une contenance totale de 3ha 90a 48ca

L'investissement a été fixé à la somme VINGT CINQ MILLIONS DE FRANCS (25.000.000 de Francs) hors taxe.

Le contrat ce crédit-bail a été consenti pour une durée de quinze (15) ans commençant à courir à partir de la date d'achèvement des travaux de construction de l'immeuble, soit le 19 Mai 1999.

Ce contrat de crédit-bail a été consenti et accepté moyennant diverses autres charges et conditions que les parties déclarent parfaitement connaître et dispenser le notaire soussigné de rappeler aux présentes.

Une expédition du crédit bail a été publiée au Bureau des Hypothèques de NANCY, le 27 Janvier 1998, volume 1998P, numéro .1119.

- II -

Aux termes d'un acte reçu par Maître DEMENOIS, Notaire à POMPEY (Meurthe et Moselle), le 3 Décembre 1997, le CREDIT-BAILLEUR a acquis de la Société « SCI LE CHAPITRE » Société Civile Immobilière au capital de 1.000 Francs, ayant son siège social à MONTREUIL SOUS BOIS (Seine Saint Denis) 27 Rue Léon Loiseau, identifiée sous le numéro 380 905 919 RCS BOBIGNY, le terrain d'assiette, objet du crédit-bail sus-analysé.

Une expédition de la vente a été publiée au Bureau des Hypothèques de NANCY, le 26 Décembre 1997, volume 1997P, numéro 13547.

- III -

Désirant disposer d'installations plus importantes, sans toutefois en assumer la propriété, la Société RULQUIN DISTRIBUTION a demandé au CREDIT-BAILLEUR, savoir :

* d'acquérir à cet effet un terrain situé sur le territoire de la Commune de MILLERY (Meurthe et Moselle).

* de financer les travaux d'aménagement de l'immeuble dans le cadre d'un contrat de maîtrise d'ouvrage délégué,

* de lui louer le tout dans le cadre d'un avenant au contrat de crédit-bail immobilier se terminant le 18 Mai 2014.

Le CREDIT-BAILLEUR a accédé à la demande du CREDIT-PRENEUR.

- IV -

Aux termes d'un acte reçu par l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, en date de ce jour (le 17 Février 2000),

Le CREDIT-BAILLEUR a acquis de la « SCI LE CHAPITRE » société sus-dénommée,

Le terrain d'assiette, objet du présent avenant au contrat de crédit-bail.

Cette vente a été consentie et acceptée moyennant le prix de QUATRE VINGT DIX HUIT MILLE HUIT CENTS FRANCS (98.800 Francs) hors taxe sur la valeur ajoutée, payé comptant audit acte qui en contient quittance.

Tous les frais, droits et émoluments de la vente ont été supportés par l'acquéreur.

Audit acte, les parties ont fait les déclarations habituelles et d'usage en pareille matière.

Une expédition de cet acte sera publiée au Bureau des Hypothèques avant, ou au plus tard, en même temps que les présentes.

CELA EXPOSE, il est passé ainsi qu'il suit aux conventions faisant l'objet des présentes.

TITRE UN

CONVENTIONS PRELIMINAIRES A LA PERIODE DE LOCATION

Les présentes conventions préliminaires régiront les rapports entre les parties à compter de ce jour et jusqu' à la date d'achèvement des travaux de construction de l'immeuble, telle qu'elle résultera de la mise à disposition des locaux effectuée entre les parties prévue au contrat de maîtrise d'ouvrage délégué ci-après analysé.

ENGAGEMENTS DU CREDIT-PRENEUR

1°/ Délégation de maîtrise d'ouvrage

Suivant acte sous seings privés en date à PARIS de ce présent jour, dont un exemplaire avec le cahier des spécifications techniques particulières demeurera joint et annexé à la minute des présentes,

Les parties aux présentes ont conclu un contrat de délégation de maîtrise d'ouvrage, duquel il résulte notamment ce qui suit :

* Les travaux devront être réalisés sous la responsabilité du CREDIT-PRENEUR, agissant en qualité de maître d'ouvrage délégué, conformément aux prescriptions du permis de construire, ainsi qu'aux plans et devis descriptif établis par l'architecte et agréés par le CREDIT-BAILLEUR.

* Le coût des travaux est fixé à un montant maximum de DEUX MILLIONS NEUF CENT MILLE FRANCS (2.900.000 Francs) hors taxe sur la valeur ajoutée, en ce compris tous accessoires quelconques,

* Le coût des travaux sera remboursable par le CREDIT-BAILLEUR au CREDIT-PRENEUR au fur et à mesure de l'avancement desdits travaux sur comptes-rendus valant factures.

Les travaux devront être poursuivis sans discontinuer de façon à être achevés au plus tard le 31 Juillet 2000.

La mise à disposition des travaux sera effectuée entre les parties, dès l'achèvement des ouvrages, aux termes d'un procès-verbal qui constatera, en même temps, la conformité du bâtiment réalisé avec les plans et devis descriptif déposés à l'appui de la demande de permis de construire et de toute demande complémentaire ou modificative.

* Le maître d'ouvrage délégué sera tenu d'obtenir le certificat de conformité prévu par la réglementation sur le permis de construire, à ses frais, risques et périls.

2°/ Assurances afférentes aux travaux d'aménagement

Le CREDIT-PRENEUR s'oblige en qualité de Maître d'Ouvrage Délégué au titre des travaux d'aménagement ou d'extension :

* à souscrire tant pour son compte que pour celui du MAITRE D'OUVRAGE les polices d'assurances suivantes :

+ Une police "Dommages Ouvrage" garantissant sans franchise et sans recherche préalable de responsabilité,

. le préfinancement, à hauteur du coût définitif de la construction, des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'Article 1.792-1 du Code Civil, y compris les travaux de génie civil, ainsi que:

. le préfinancement des travaux de réparation des dommages matériels, entraînant la mise en jeu de la garantie de bon fonctionnement visée à l'Article 1.792-3 du Code Civil, lorsqu'ils rendent les éléments d'équipement inaptes à remplir les fonctions qui leur sont dévolues,

. les dommages immatériels consécutifs à un dommage matériel garanti subis par le propriétaire et/ou l'occupant.

. les dommages matériels causés aux existants lorsque les travaux portent sur un ouvrage préexistant.

+ Une police "Responsabilité Décennale des Constructeurs Non Réalisateurs" (Obligation légale Art L 241-1 et L 241-2 du Code des Assurances) garantissant la responsabilité de l'assuré lorsqu'elle est engagée à raison des dommages matériels à la construction au sens des Articles 1.792 et 1.792-2 du Code Civil.

Le contrat devra être étendu :

- . à la responsabilité du fait des éléments d'équipement,
- . à la responsabilité pour les dommages immatériels consécutif à un dommage matériel subis par le propriétaire et/ou l'occupant.
- . à la responsabilité pour les dommages matériels causés aux existants lorsque les travaux portent sur un ouvrage préexistant.

Il pourra comporter une franchise tout au plus égale à 25 fois l'indice FNB.

+ Une Police "Tous Risques Chantier"

. prévoyant la prise en charge des travaux de réparation des dommages de toute nature pouvant survenir au bâtiment.

La garantie devra notamment ne pas être subordonnée à la mise en jeu de la responsabilité des intervenants, lesquels auront chacun la qualité d'assuré.

La couverture devra être acquise pendant la durée des travaux jusqu'à la réception ou prise de possession et, postérieurement, pendant une période de maintenance d'un an.

La somme assurée devra être suffisante pour permettre à tout instant une remise en état des ouvrages.

La franchise ne devra pas excéder 50.000 F par sinistre.

La couverture devra également être étendue aux dommages matériels causés aux existants lorsque les travaux portent sur un ouvrage préexistant.

Le MAITRE D'OUVRAGE DELEGUE reconnaît que son attention a été spécialement attirée sur la nécessité de prévoir une garantie des frais financiers consécutifs à un sinistre garanti au titre de la police Tous Risques Chantier, couvrant :

1 - Soit le montant des intérêts supplémentaires, appelés "préloyer" jusqu'à la mise en place du contrat de crédit-bail, perçus par le CREDIT-BAILLEUR, Maître d'Ouvrage au titre des sommes déjà déboursée pour le compte du Maître d'Ouvrage Délégué, à la date du sinistre ou qu'il devra déboursier au vue de mémoires ou de factures antérieures au sinistre

2 - Soit la perte de recette financière que subira le Maître d'Ouvrage Délégué, futur locataire, lorsqu'il aura réglé des montants de travaux ou honoraires sur sa trésorerie propre (avant mise en place du contrat de crédit-bail.

3 - Soit la combinaison des coûts définitifs aux deux alinéas ci-dessus si le préfinancement est réalisé conjointement par le Maître d'Ouvrage et le Maître d'Ouvrage Délégué.

Et qui résulteraient d'un retard de livraison de l'immeuble au Maître d'Ouvrage différant donc la mise en place du contrat de crédit-bail.

+ Une Police de Responsabilité Civile " Travaux/Après Travaux " couvrant, les conséquences de la responsabilité que le cocontractant et/ou le MAITRE D'OUVRAGE pourraient encourir à l'égard d'autrui, du fait du chantier, pour la durée de la responsabilité légale.

Le MAITRE D'OUVRAGE DELEGUE s'est engagé par ailleurs :

* à transmettre au CREDIT-BAILLEUR, les attestations correspondant aux polices ci-dessus énoncées **et ce, en préalable à tout décaissement du CREDIT-BAILLEUR.**

* à accomplir auprès des Assureurs les formalités requises pour souscrire les polices d'assurances visées aux paragraphes ci-dessus, conformément au mandat qui est donné au MAITRE D'OUVRAGE DELEGUE par le MAITRE D'OUVRAGE

* à fournir sous sa seule responsabilité les renseignements nécessaires aux assureurs.

* à faire auprès des compagnies d'assurances les déclarations

prévues dans ces polices tant en cours de travaux et à la réception.

* à régler directement aux Assureurs les primes et ajustements de primes résultant du coût total définitif de construction ainsi que les frais et taxes y relatifs, y compris les compléments de prime, frais et taxes. La souscription par le cocontractant des assurances visées aux paragraphes ci-dessus ne pourra en aucune manière l'exonérer, même partiellement, de l'obligation de résultat contractée envers le MAITRE D'OUVRAGE.

* à faire son affaire personnelle, en cas de sinistre de la différence entre le coût de la reconstruction intégrale des ouvrages et le montant des indemnités réglées par la société d'assurances.

* à fournir au CREDIT-BAILLEUR, dans un délai maximum de trois mois après la réception de l'ouvrage, l'attestation définitive Dommages Ouvrage et CNR, conforme au modèle fourni par le MAITRE D'OUVRAGE

* Dans le cas où l'attestation définitive ne pourrait être fournie dans ce délai, le MAITRE D'OUVRAGE serait autorisé à négocier directement avec l'assureur Dommages Ouvrage afin d'obtenir la délivrance de cette attestation, moyennant le paiement par le MAITRE D'OUVRAGE des compléments de primes nécessaires, étant entendu que ces primes complémentaires seront automatiquement intégrées dans l'assiette du crédit-bail servant de calcul pour les loyers (ou refacturées en complément des loyers)

* S'il apparaît, en définitive, que l'assureur pressenti par le MAITRE D'OUVRAGE DELEGUE refusait ou n'était pas en mesure de garantir l'immeuble dans les conditions prévues ci avant, et de fournir l'attestation correspondante **et ce, dans les quinze (15) jours des présentes**, le MAITRE D'OUVRAGE, est d'ores et déjà autorisé à mettre en place les assurances nécessaires, dans le cadre des polices groupes souscrites par la SOCIETE (une police Tous Risques Chantiers N° 37503 5151110 F, une police Dommage Ouvrage et une police Constructeur Non Réalisateur N° 37503 5151112 H) et à incorporer le montant des primes correspondantes à l'assiette du crédit-bail.

3°/ Réalisation de la construction

La coordination du chantier, tant au niveau de la conception, de l'étude et de l'élaboration du projet que de la réalisation de la construction devra être confiée à un (des) coordonnateur(s) -au sens de l'article L 235-3 du Code du Travail- choisi par le CREDIT-PRENEUR, après vérification de sa compétence, et qui devra être convenablement assuré.

Le CREDIT-PRENEUR représentera le maître de l'ouvrage sur le chantier et devra veiller à ce que les constructions soient édifiées conformément aux marchés, aux prescriptions réglementaires, aux obligations du permis de construire, aux principes généraux de prévention dans le respect des dispositions du Code du Travail et de tous les textes

réglementaires applicables au chantier.

Il est convenu, en raison de la nature proprement financière de la présente convention, du rôle du CREDIT-PRENEUR dans le domaine de la conception de l'ouvrage, du choix de sa localisation et des intervenants et du suivi de la construction, que le CREDIT-BAILLEUR n'entend pas participer à la conception et au suivi technique et de sécurité des constructions, ni de la prévention des risques, ni supporter aucune responsabilité à ce titre. Pour tout ce qui a trait à cet aspect de l'opération de crédit-bail, le CREDIT-PRENEUR assume -vis-à-vis des tiers- l'entière responsabilité technique et de sécurité de l'opération de construction et s'engage à garantir le CREDIT-BAILLEUR s'il venait à être poursuivi à cet effet.

Le CREDIT-PRENEUR s'oblige à remettre au CREDIT-BAILLEUR, au plus tard un mois après l'ouverture du chantier, copie de la déclaration préalable prévue aux articles L 235.2, R 238.1 et R 238.2 du Code du Travail et conforme à l'arrêté du 7 Mars 1995.

Enfin, le CREDIT-PRENEUR s'oblige expressément à remettre au CREDIT-BAILLEUR, outre le procès-verbal de réception, la déclaration d'achèvement des travaux et le certificat de conformité sus-visés, dès la fin du chantier le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage établi par le coordonnateur en matière de sécurité et de santé en application de l'article R 238-38 du Code du Travail.

Observation étant ici faite que le CREDIT-PRENEUR déclare et garantit au CREDIT-BAILLEUR que les travaux d'aménagement ne nécessitent ni permis de construire, ni déclaration préalable.

CHAPITRE III

CADUCITE DES CONVENTIONS PRELIMINAIRES

Les présentes deviendraient caduques, si bon semble au CREDIT-BAILLEUR, dans l'hypothèse où les constructions prévues ne seraient pas achevées à la date convenue pour des raisons d'ordre technique ou juridique, non imputables au CREDIT-BAILLEUR, telles que le refus du maître d'ouvrage délégué d'exercer sa mission, recours contre le permis de construire, impossibilité matérielle d'édifier les constructions prévues au contrat de délégation de maîtrise d'ouvrage.

Il en serait de même dans l'hypothèse où les travaux de construction ne seraient pas achevés conformément au contrat de délégation de maîtrise d'ouvrage (immeuble non utilisable ou non exploitable en l'état, manquements graves aux prescriptions du permis de construire, etc ...).

Dans ces cas, les présentes pourraient être résiliées à la

demande du CREDIT-BAILLEUR. Cette résiliation prendrait effet un mois après la réception d'une mise en demeure adressée au CREDIT-PRENEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, contenant déclaration par le CREDIT-BAILLEUR de son intention d'user de la présente clause de résiliation.

Cette résiliation entraînera, de plein droit et sans formalité quelconque, le paiement par le CREDIT- PRENEUR au CREDIT-BAILLEUR d'une indemnité égale au total des sommes déboursées par ce dernier au titre de la présente opération majoré d'une somme égale à un pour cent (1,00 %) de son montant.

Cette indemnité, dont le quantum est expressément convenu entre les parties, aura le caractère de dommages-intérêts forfaitaires pour compenser le préjudice subi par le CREDIT-BAILLEUR en raison de la non-réalisation de l'opération de crédit-bail et sera exigible le jour même de l'expiration du délai précité.

Toutefois et jusqu'à la date effective de la résiliation, le CREDIT-PRENEUR pourra se porter acquéreur auprès du CREDIT-BAILLEUR du terrain acheté par celui-ci, moyennant un prix égal à l'ensemble des sommes ci-dessus, et s'exonérer ainsi du paiement de l'indemnité de résiliation.

La demande de réalisation de cette faculté d'acquérir offerte au CREDIT-PRENEUR ne sera valable que si elle est accompagnée de la consignation, entre les mains du CREDIT-BAILLEUR, d'une somme suffisante pour couvrir tant le prix de la vente calculé comme indiqué ci-dessus, que les frais, droits, taxes et émoluments entraînés par la réalisation de cette vente.

De plus, les préloyers, loyers, frais d'études, commission d'engagement ou autres charges financières quelconques stipulées ci-après à la charge du CRE- DIT-PRENEUR, échus à la date de résiliation et effectivement payés par le CREDIT-PRENEUR, demeureront définitivement acquis au CREDIT-BAILLEUR qui ne sera tenu à aucune restitution ; ceux échus à la date de résiliation mais non effectivement payés par le CREDIT-PRENEUR deviendront immédiatement exigibles.

De même, le CREDIT-PRENEUR conservera à sa charge, sans pouvoir en réclamer la restitution au CREDIT-BAILLEUR, la totalité des frais, avances ou autres dépenses quelconques qu'il aurait pu engager, pour son propre compte ou pour le compte du CREDIT- BAILLEUR, en vue de la réalisation de l'opération de crédit-bail ou de l'exécution des obligations mises à sa charge.

CELA EXPOSE, il est passé ainsi qu'il suit aux conventions faisant l'objet des présentes.

Le CREDIT-BAILLEUR et le CREDIT-PRENEUR conviennent

d'apporter au contrat de crédit-bail du 3 Décembre 1997, les modifications suivantes :

AVENANT AU CONTRAT DE CREDIT-BAIL DU 3 DECEMBRE 1997

- I -

Par suite de l'aménagement ci-dessus analysé, la désignation des biens donnés en crédit-bail, telle qu'elle est mentionnée dans le contrat de crédit-bail d'origine, est annulée et remplacée par le texte suivant

DESIGNATION

Un immeuble à usage d'atelier, de stockage et de bureaux, d'une surface hors œuvre nette de 9.538 m² environ , sis à MILLERY (Meurthe et Moselle) édifié sur un terrain cadastré, savoir :

- * Section ZE N° 42, lieudit « Seignon » pour 1ha 95a ,
- * Section ZE N° 41, lieudit « Seignon » pour 1ha 95a 48ca,
- * Section ZE N° 44, lieudit « Seignon » pour 12a 35ca

Soit un total de 4ha 02a 83ca

- II -

L'article 2 du contrat de crédit-bail d'origine intitulé "Durée" est complété ainsi :

Le contrat de crédit-bail initial est consenti pour une durée de quinze années, ayant commencé à courir le 19 Mai 1999 pour se finir le 18 Mai 2014.

Le présent avenant prend effet ce jour, le 17 Février 2000 et s'achèvera à la même date, soit le 18 Mai 2014.

- III -

Il est ajouté au contrat de crédit-bail d'origine, un article 17bis relatif aux assurances, dont le texte est le suivant :

Article 17bis – Assurances de l'aménagement

I – Assurances construction

Il a été souscrit une police « dommages-ouvrage » et une police «constructeur non réalisateur », pour satisfaire aux obligations de la Loi N°

78-12 du 4 Janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

Le CREDIT-PRENEUR relèvera le CREDIT-BAILLEUR de toutes condamnations qui pourraient éventuellement être prononcées contre ce dernier en cas d'inexistence ou d'insuffisance de garantie desdites polices. Il prendra en outre à sa charges les frais et honoraires que le CREDIT-BAILLEUR aura éventuellement exposés pour sa défense ;

Le CREDIT-PRENEUR devra aviser par écrit le CREDIT-BAILLEUR, dans les quarante huit heures de sa survenance, de tout sinistre susceptible de mettre en jeu la garantie de la police d'assurance « dommages ouvrage ».

Il devra également procéder, dans les conditions et délais prévus par les polices d'assurances, à toutes déclarations aux compagnies. Le CREDIT-BAILLEUR lui donne d'ores et déjà, en tant que de besoin, mandat pour ce faire.

Il devra, en outre, faire le nécessaire afin d'obtenir des compagnies d'assurances le règlement rapide des indemnités dues par celles-ci.

Le CREDIT-PRENEUR s'engage par ailleurs à reconstituer, à ses frais exclusifs, la garantie de façon que le montant de celle-ci soit au moins équivalent à ce qu'il était avant la survenance du sinistre et permette, en tout état de cause, une reconstitution intégrale des locaux loués, et à en justifier au CREDIT-BAILLEUR à première demande de celui-ci.

II – Assurances pendant la durée du crédit-bail

I) Contenu des garanties devant impérativement être souscrites

1) Assurance de l'immeuble et de l'ensemble des travaux, objet de la présente convention :

Les locaux loués et tous les aménagements et installations de nature immobilière dont ils sont dotés seront assurés, pour un montant indexé permettant à tout moment leur reconstruction ou remplacement à l'identique, contre tous dégâts, causés notamment par l'incendie, la foudre, les explosions, la tempête, les ouragans, la neige sur toiture, le franchissement du mur du son, la grêle, les chutes d'aéronefs, les chocs de véhicules terrestres, l'électricité ou les fluides, y compris les dégâts provenant d'actes de terrorisme ou de sabotage, de grèves, d'émeutes ou de mouvements populaires.

Cette couverture sera complétée par une garantie "Pertes Indirectes" de 10% minimum.

Seront également garantis les honoraires d'expert, les frais de démolition et de déblai consécutifs à un sinistre ainsi que le montant des primes de la police d'assurance "Dommages Ouvrage", qui serait à souscrire à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état des immeubles.

2) Assurance des objets mobiliers, du matériel et des marchandises :

Le CREDIT-PRENEUR fera aussi assurer les objets mobiliers, le matériel et les marchandises se trouvant dans les immeubles pris en location auprès du CREDIT-BAILLEUR.

La police souscrite devra contenir une renonciation des assureurs à tout recours contre le CREDIT-BAILLEUR.

3) Assurances Pertes de loyers - Privation de jouissance :

Une telle garantie, couvrant au moins deux années de charges financières de crédit-bail devra, également, être souscrite.

L'indemnité que le CREDIT-BAILLEUR pourrait percevoir de la compagnie d'assurance à ce titre sera reversée par lui au CREDIT-PRENEUR dans la mesure où les charges stipulées au contrat de crédit-bail auraient effectivement été réglées par ce dernier, conformément audit contrat de crédit bail.

4) Assurance Responsabilité Civile du fait de l'immeuble :

La Responsabilité Civile du CREDIT-BAILLEUR aussi bien que celle du CREDIT-PRENEUR à l'égard de tous les tiers, y compris le cas échéant, des sous locataires, seront garanties contre :

* Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile que pourra encourir le CREDIT-BAILLEUR, propriétaire des locaux et/ou le CREDIT-PRENEUR, du fait du bâtiment, objet du contrat de location (Art 1382, 1383, 1384 Alinéas 1er, 1386 du code civil), pour le montant minimum de 30 Millions de francs pour les dommages corporels et de 30 Millions de francs, pour les dommages matériels et immatériels, dont 10 Millions de francs par sinistre pour les dommages immatériels, consécutifs ou non.

* Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile que pourra encourir le CREDIT-BAILLEUR, propriétaire des locaux et/ou le CREDIT-PRENEUR, du fait de l'immeuble, objet du contrat de location, à raison d'incendie, d'explosion ou de fluide (Art 1384 Al 2 du code civil - "Recours des Voisins et des Tiers"), pour un montant minimum de 30 Millions de francs pour les dommages corporels et de 22 Millions de francs pour les autres dommages.

II) Modalités de mise en place des garanties

* L'ensemble des garanties ci-dessus énoncées, en dehors du mobilier et des marchandises, devront être souscrites par le CREDIT-PRENEUR, agissant tant pour son compte, que pour le compte du CREDIT-BAILLEUR propriétaire des locaux et ce pour l'ensemble de l'immeuble Y compris pour les travaux objets de la présente convention

* Les différentes garanties d'assurances indiquées ci-dessus seront souscrites par le CREDIT- PRENEUR sous sa seule responsabilité auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables, à charge pour lui d'en maintenir la validité pendant toute la durée du contrat de crédit-bail. Il devra acquitter régulièrement les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents.

* Les compagnies d'assurances auprès desquelles seront souscrites les différentes garanties décrites ci- avant devront s'engager expressément dans chacune des polices souscrites :

- à prévenir le CREDIT-BAILLEUR, par écrit, un mois avant toute annulation ou réduction des garanties qui serait sollicitée par le CREDIT-PRENEUR sans que ce celui-ci ait simultanément fourni l'accord exprès du CREDIT-BAILLEUR ;

- à aviser le CREDIT-BAILLEUR de tout retard dans le paiement des primes et ne suspendre les garanties accordées qu'un mois après réception par le CREDIT- BAILLEUR de cet avis; à notifier au CREDIT-BAILLEUR, avec un préavis d'un mois toute résiliation de la police devant intervenir à son initiative ;

- à régler au CREDIT-BAILLEUR seul, sauf autorisation expresse de cette dernière, toutes indemnités afférentes aux loyers et aux dommages immobiliers ;

- à ne pas se prévaloir à l'égard du CREDIT- BAILLEUR d'une éventuelle omission, insuffisance de déclaration ou fausse déclaration du CREDIT-PRENEUR et, en conséquence, à n'opposer au CREDIT-BAILLEUR ni nullité, ni règle proportionnelle, ni déchéance en cas de manquement de l'assuré à ses obligations commis postérieurement au sinistre ; la société d'assurance conservant, cependant, tous ses recours contre le CREDIT- PRENEUR, souscripteur de la police ;

- à renoncer à tous recours contre le CREDIT-BAILLEUR en cas de sinistre endommageant les objets mobiliers, le matériel et les marchandises contenus dans l'immeuble

- à ne pas se prévaloir d'une éventuelle clause limitant

l'indemnité au coût des matériaux dans le cas où le bâtiment serait édifié sur terrain d'autrui.

* Pour permettre le contrôle par le CREDIT- BAILLEUR des assurances souscrites par le CREDIT-PRENEUR, celui-ci s'engage à faire régulariser par ses assureurs l'attestation "ANNEXE M" à la lettre d'engagement.

Cette attestation devra être remise au CREDIT- BAILLEUR, avant le jour de la vente.

Il autorise expressément le CREDIT-BAILLEUR :

- à se faire communiquer directement par les assureurs du CREDIT-PRENEUR les polices qu'il aura souscrites en application des présentes sans que le fait pour le CREDIT-BAILLEUR d'user de cette faculté puisse être considéré comme une immixtion de celle-ci dans la souscription desdites polices

- à communiquer aux assureurs du CREDIT-PRENEUR copie de l'annexe Assurances de la lettre d'engagement

* En cas de manquement du CREDIT-PRENEUR à satisfaire aux présentes obligations d'assurance et, notamment en cas de refus de ses assureurs de régulariser l'attestation "Annexe M", de réduction ou résiliation des garanties, le CREDIT-PRENEUR pourra être mis en demeure, par voie de lettre recommandée avec accusé de réception, de produire, sous huitaine, une attestation conforme au modèle fourni par le CREDIT-PRENEUR : il sera prévenu qu'à défaut, l'assurance sera mise en place par le CREDIT-BAILLEUR, en application des stipulations du crédit-bail.

* Passé ce délai de huit jours, l'immeuble sera assuré par le CREDIT-BAILLEUR dans le cadre de son contrat, les garanties étant mises en place par GRAS SAVOYE.

Les primes d'assurance seront alors refacturées au crédit-preneur en plus de ses loyers.

III) Responsabilité du CREDIT-PRENEUR dans la souscription des assurances

Etant donné que le CREDIT-BAILLEUR ne saurait, compte tenu des éléments de fait particuliers à chacun des immeubles qu'il donne en location, décider lui-même du montant des capitaux qui devrait servir de base à chacune des polices à souscrire pour que soient obtenues les garanties mentionnées ci-dessus, il est expressément convenu que les montants garantis seront déterminés entre l'assureur et le CREDIT-PRENEUR, sous la seule responsabilité de ce dernier, sans pouvoir être inférieur au montant de l'investissement.

Le CREDIT-PRENEUR assumera, vis-à-vis du CREDIT-BAILLEUR, toutes les conséquences pouvant en résulter, notamment en cas d'absence ou d'insuffisance de la couverture d'assurance, ainsi que d'erreur, d'omission ou de réticence dans les déclarations faites aux assureurs.

En conséquence, dans le cas où le montant des indemnités allouées par les compagnies d'assurances, à la suite d'un sinistre quelconque, serait insuffisant pour assurer la réparation pécuniaire intégrale des dommages causés par ce sinistre, notamment :

- soit parce que le risque dont la survenance aurait causé le dommage n'aurait pas été assuré par le CREDIT-PRENEUR pour un motif quelconque,
- soit parce que le montant des capitaux garantis par les polices souscrites se trouverait inférieur à celui qui aurait dû normalement être souscrit pour que ces indemnités assurent cette réparation intégrale,
- soit parce que ce montant étant suffisant, les compagnies d'assurances, pour quelque cause que ce soit, ne verseraient que des indemnités inférieures à celles auxquelles donneraient droit lesdites assurances,
- soit parce que des franchises seraient laissées par le ou les assureurs à la charge des bénéficiaires des indemnités,

Le CREDIT-PRENEUR sera redevable envers le CREDIT-BAILLEUR de la différence entre le montant de la réparation pécuniaire intégrale des dommages causés par ledit sinistre et celui des indemnités allouées par les compagnies d'assurances.

* Lorsque les locaux donnés en crédit-bail dépendent d'un ensemble immobilier organisé en une copropriété, le CREDIT-PRENEUR s'engage impérativement à produire une copie de la police Multirisques souscrite par le syndic pour la copropriété.

IV - Obligation du CREDIT-PRENEUR en cas de sinistre

* Le CREDIT-PRENEUR devra aviser par écrit le CREDIT-BAILLEUR, dans les quarante huit heures de sa survenance, de tout sinistre subi ou provoqué par les locaux, objet du contrat de crédit-bail. Il devra également faire, dans les conditions et délais prévus par chaque police d'assurance, toutes déclarations aux compagnies d'assurance : le CREDIT-BAILLEUR lui donne d'ores et déjà, en tant que de besoin, mandat de faire ces déclarations. **Le CREDIT-PRENEUR s'interdit toute procédure ou action contre le CREDIT-BAILLEUR au titre du sinistre.**

* Il devra également faire le nécessaire afin d'obtenir des

compagnies d'assurances le règlement rapide des indemnités, et notamment soit pour son propre compte, soit pour le compte du CREDIT-BAILLEUR qui lui donne dès à présent tous mandats utiles à cet effet, effectuer toutes démarches, accomplir toutes formalités, provoquer toutes expertises, y assister ; en cas de difficultés, exercer toutes poursuites, contraintes et diligences.

* Cependant en cas de procédure judiciaire, le CREDIT-BAILLEUR devra préalablement être averti par le CREDIT-PRENEUR de toute action entreprise aussi bien en demande qu'en défense, le CREDIT-BAILLEUR ayant voix prépondérante quant au choix de l'avocat qui ne peut être désigné par le CREDIT-PRENEUR sans son accord. Tous les droits, frais et honoraires quelconques, y compris les honoraires d'avocat et ceux d'un architecte ou d'un bureau d'étude agréé par le CREDIT-BAILLEUR pour suivre les opérations d'expertise judiciaire, qui pourraient rester dus à raison de l'accomplissement des obligations mentionnées ci-dessus, seront acquittés directement par le CREDIT-PRENEUR.

* Le CREDIT-PRENEUR relèvera le CREDIT-BAILLEUR, de toutes condamnations qui pourraient éventuellement être prononcées contre ce dernier en cas d'inexistence ou d'insuffisance de garantie desdites polices et d'une manière plus générale en cas de refus de garantie total ou partiel de l'assureur. Il prendra en outre à sa charge les frais et honoraires que le CREDIT-BAILLEUR aura éventuellement exposé pour sa défense.

* En cas de sinistre mettant en jeu les polices d'assurance construction (Police Tous Risques Chantier ou Dommages-Ouvrage), le CREDIT-PRENEUR s'engage par ailleurs à reconstituer, à ses frais exclusifs, la garantie de façon que le montant de celle-ci soit au moins équivalent à ce qu'il était avant la survenance du sinistre et permette, en tout état de cause, une reconstitution intégrale des locaux donnés en crédit-bail, et à en justifier au CREDIT-BAILLEUR à première demande de celui-ci.

* En toute hypothèse, les indemnités versées à la suite d'un sinistre quelconque, seront préalablement perçues par le CREDIT-BAILLEUR, à charge pour ce dernier de les reverser dans un second temps au CREDIT-PRENEUR, sur justification de la réalisation complète des travaux et présentation des factures réglées.

- IV -

Il est ajouté au contrat de crédit-bail du 3 Décembre 1997 un CHAPITRE IV-bis dont le texte est le suivant :

CHAPITRE IV-bis

CHARGES FINANCIERES COMPLEMENTAIRES RELATIVES AU TRAVAUX D'EXTENSION

Le présent avenant à crédit-bail est respectivement consenti et

accepté moyennant les charges financières précisées ci-après.

Frais de montage

Une somme forfaitaire, hors taxe sur la ajoutée de 30.000 FRF sera réglée à SOGEBAIL par le CREDIT-PRENEUR, avec le premier loyer.

Préloyers

Des préloyers calculés sur la base ci-dessous précisée, sont dus pour la période courue depuis le premier décaissement par le CREDIT-BAILLEUR d'une somme quelconque au titre de la présente opération jusqu'au jour de la prise d'effet du présent avenant au crédit-bail.

Le montant de ces préloyers sera calculé au Taux de TMM majoré de UN VIRGULE TRENTE (1,30) point l'an sur les sommes déboursées par le CREDIT-BAILLEUR pour la réalisation de la présente opération, tant au titre de l'acquisition du terrain que du coût des travaux de construction de l'immeuble, en principal et accessoires ainsi que de toute redevance, frais ou autres sommes versées à l'occasion du présent avenant au crédit-bail.

Ledit montant, majoré de la taxe sur la valeur ajoutée le grevant, sera réglé à la fin de chaque mois civil directement par le CREDIT-PRENEUR par prélèvement sur son compte ouvert à la SOCIETE GENERALE ainsi qu'il sera dit ci-après.

Charges complémentaires sur TVA ou intérêts sur TVA

Sur les montants de taxe sur la valeur ajoutée grevant les sommes décaissées par le CREDIT-BAILLEUR, le CREDIT-PRENEUR versera à la fin de chaque mois civil des intérêts calculés à un taux annuel égal au Taux Moyen Mensuel du Marché Monétaire majoré de UN virgule TRENTE (1,30) POINT l'an sur le montant du crédit de taxe sur la valeur ajoutée correspondant à ce décaissement, pendant une durée forfaitaire de quatre mois à compter de chaque paiement effectué par le CREDIT-BAILLEUR au titre de la présente opération,.

Assiette de calcul du loyer complémentaire (investissement)

Le loyer stipulé ci-dessous sera calculé en fonction des éléments suivants, représentant les sommes investies par le CREDIT-BAILLEUR dans le présent avenant au crédit-bail, et qui seront ci-après exprimés sous le terme "investissement" :

▣ Le prix, hors taxe sur la valeur ajoutée, d'acquisition du terrain payé par le CREDIT-BAILLEUR,

▣ Le montant des frais, droits et émoluments, hors taxe sur la valeur ajoutée, supportés par le CREDIT-BAILLEUR à l'occasion de ces acquisitions,

▣ Le coût, hors taxe sur la valeur ajoutée, des travaux de l'immeuble tel que fixé dans le contrat de délégation de maîtrise d'ouvrage sus-visé

▣ Les primes d'assurances construction directement payées par le CREDIT-BAILLEUR.

Le montant de cet investissement ne saurait en aucun cas être supérieur à la somme hors taxe sur la valeur ajoutée de TROIS MILLIONS DE FRANCS FRANÇAIS (3.000.000 de FRF).

Aucun dépassement de la somme maximum ci-dessus précisée ne pourra être exigé du CREDIT-BAILLEUR, même dans le cas où ladite somme s'avérerait pour quelque cause que se soit, insuffisante pour la réalisation de la présente opération.

Loyer complémentaire

A - Détermination du loyer complémentaire

Le loyer complémentaire sera dû par le CREDIT-PRENEUR au CREDIT-BAILLEUR à compter de la date de prise d'effet du présent avenant, telle que fixée à l'article "Durée".

Il est expressément précisé à cet égard que le terme de "loyer", utilisé aux présentes pour la commodité du langage, doit être assimilé à une redevance financière couvrant l'amortissement et la rémunération au taux convenu des capitaux investis par le CREDIT-BAILLEUR pour la réalisation de la présente opération.

En conséquence, et sauf disposition législative expresse visant le crédit-bail immobilier, les loyers ci-dessous convenus ne pourront souffrir aucune modification ni aucune révision pour quelque motif que ce soit, qu'il tienne à un état de fait dépendant du CREDIT-PRENEUR ou à des textes législatifs réglementant, temporairement ou non, le montant ou le taux des loyers des locaux à usage commercial ou industriel, ni enfin aucune révision basée sur les dispositions du Décret N° 53-960 du 30 Septembre 1953, et des textes qui l'ont modifié ou complété, régissant les rapports entre les credit-bailleurs et les locataires de locaux à usage commercial.

Quote-part SOGEBAIL – UCABAIL IMMOBILIER – AUXICOMI – SLIBAIL IMMOBILIER

Les loyers, perçus trimestriellement et payables d'avance, sont composés d'un amortissement financier d'intérêts.

L'amortissement financier permet d'amortir l'intégralité de l'investissement sur la durée du contrat.

Le rythme d'amortissement retenu est celui permettant d'obtenir un loyer constant par an. Les intérêts sont calculés sur l'encours financier restant dû après amortissement de la période à un taux nominal annuel égal à 5,95 % (Ressources CODEVI).

Quote-part NATIOCREDIMURS

A compter de la prise d'effet du crédit-bail et jusqu'à son expiration conventionnelle, les loyers seront calculés selon un taux fixe arrêté à la date d'entrée en crédit-bail et défini par la formule suivante :

$$TNA = TEC_{10} + 1,50$$

TNA : Taux Nominal d'Avance,

TEC₁₀ : Taux de rendement actuariel d'une valeur du Trésor fictive dont la durée de vie serait à chaque instant égale à 10 ans.

Le TEC pris en compte sera la moyenne mensuelle du TEC₁₀ du mois précédant le mois d'entrée en crédit-bail.

Article 22bis - Exigibilité du loyer complémentaire - Tableau financier définitif - Etat récapitulatif et tableaux établis conformément aux dispositions du décret numéro 95-617 du 6 Mai 1995

Le loyer complémentaire ainsi déterminé est exigible trimestriellement et d'avance les premiers Janvier, Avril, Juillet et Octobre de chaque année.

Toutefois, le premier terme de loyer exigible lors de la prise d'effet du présent avenant à contrat de crédit-bail sera calculé prorata temporis ; de même, le dernier terme de loyer sera également calculé prorata temporis.

Lors de la prise d'effet de l'avenant à crédit-bail et dès que le CREDIT-BAILLEUR aura reçu les justificatifs nécessaires au règlement de l'ensemble de l'investissement, le CREDIT-BAILLEUR établira un barème définitif mentionnant la date d'exigibilité et le montant de chaque terme de loyer.

Si, toutefois, pour une raison quelconque, les justificatifs correspondant au règlement de l'investissement du CREDIT-BAILLEUR n'étaient pas parvenus à ce dernier dans un délai de trois mois à compter de la prise d'effet de l'avenant au contrat de crédit-bail, le CREDIT-BAILLEUR pourrait arrêter le montant de l'investissement aux sommes effectivement décaissées à cette date (après un avis adressé au CREDIT-PRENEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception) et l'informerait que les règlements qui n'auraient pas été pris en compte resteraient à sa charge.

En outre, conformément aux dispositions du décret n° 95-617 du 6 Mai 1995 pris en application de l'article 57 de la loi numéro 95-115 du 4 Février 1995, le CREDIT-BAILLEUR établira lors de la prise d'effet du présent contrat :

1°) Un état récapitulatif comportant notamment :

- * la date de conclusion et la durée du contrat,
- * le prix convenu pour l'acquisition de l'immeuble à l'issue du contrat ou les informations permettant de déterminer celui-ci,
- * le prix des éléments non amortissables et des éléments amortissables figurant à l'actif du bilan du CREDIT-BAILLEUR ainsi que les frais d'acquisition de l'immeuble,
- * le lieu de situation

2°) Un tableau de décomposition faisant apparaître pour chaque loyer, la quote-part de loyer relative à l'amortissement du capital prise en compte pour la fixation du prix de vente ainsi que son affectation au financement respectif : des frais d'acquisition, des éléments amortissables et des éléments non amortissables.

Le CREDIT-BAILLEUR adressera au CREDIT-PRENEUR une lettre-avenant au crédit-bail à laquelle seront annexés l'état récapitulatif, les tableaux financiers et le barème définitifs : le CREDIT-PRENEUR devra retourner cette lettre-avenant au CREDIT-BAILLEUR après l'avoir approuvée, dans les quinze jours de sa réception, à défaut de quoi la lettre-avenant sera réputée approuvée.

La lettre-avenant au crédit-bail sus-visée, à laquelle seront annexés les états, tableaux et barème sus-visés prévus par le décret n° 95-617 du 6 Mai 1995, fera l'objet d'un dépôt au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, le CREDIT-BAILLEUR et le CREDIT-PRENEUR donnant, dès à présent, tous pouvoirs à cet effet à tout Principal ou Sous-Principal Clerc du Notaire soussigné.

Dans le cas où l'économie du présent contrat viendrait à être modifiée après sa prise d'effet du contrat de crédit-bail, en raison de changements dans la situation du CREDIT-PRENEUR ou des biens donnés en crédit-bail, un état récapitulatif modifié serait établi par le CREDIT-BAILLEUR.

Article 23bis - Paiement de la taxe sur la valeur ajoutée et des charges et impôts

Le CREDIT-PRENEUR paiera au CREDIT-BAILLEUR, à chaque

échéancé d'un terme de loyer, le montant de la taxe sur la valeur ajoutée grevant ce terme de loyer au taux en vigueur à la date d'échéance.

Le CREDIT-PRENEUR règlera directement aux Compagnies d'assurances les primes de toutes les assurances souscrites sur les locaux loués ainsi qu'il est indiqué ci-dessus, y compris celles exigibles au titre des polices souscrites pour le compte du CREDIT-BAILLEUR.

Le CREDIT-PRENEUR justifiera de tous ces paiements à première réquisition du CREDIT-BAILLEUR.

En outre, le CREDIT-PRENEUR remboursera au CREDIT-BAILLEUR le montant de tous impôts, taxes, charges et frais quelconques, ainsi que, le cas échéant, les charges susceptibles d'être dues au titre d'une Zone, d'un Lotissement ou d'un Règlement de copropriété concernant les biens remis en crédit-bail, que le CREDIT-BAILLEUR aurait pu payer lui-même, relatifs aux locaux loués ou à la location, majorés, le cas échéant, de la taxe sur la valeur ajoutée pouvant grever de tels remboursements.

Tous les versements, la taxe sur la valeur ajoutée et, d'une façon générale, toutes les sommes dues par le CREDIT-PRENEUR au CREDIT-BAILLEUR en vertu du présent contrat, seront recouvrés par le CREDIT-BAILLEUR par prélèvement sur le compte du PRENEUR ouvert à la SOCIETE GENERALE, Agence de NANCY sous le numéro 000205909.02 CLE RIB 66.

Article 24bis - Intérêt de retard

Après l'expiration d'un délai de quinze (15) jours à compter de l'envoi des factures de loyer et toutes autres demandes de paiement par le CREDIT-BAILLEUR, leur non-paiement rendra le CREDIT-PRENEUR redevable envers le CREDIT-BAILLEUR d'intérêts de retard calculés prorata temporis au Taux Moyen Mensuel du Marché Monétaire au jour le jour majoré de cinq (5) points l'an, sans pouvoir être inférieur au taux de 12 %, depuis la date d'exigibilité jusqu'à celle du règlement, majorés de la taxe sur la valeur ajoutée au taux alors en vigueur, le tout sans préjudice de la faculté pour le CREDIT-BAILLEUR de poursuivre la résiliation du crédit-bail.

Par ailleurs, le non paiement d'un loyer donnera lieu, à sa date d'exigibilité, au titre des frais de gestion des impayés, à la perception, par le CREDIT-BAILLEUR, d'une somme forfaitaire hors taxe sur la valeur ajoutée de CINQ CENTS FRANCS (500 Francs).

-VIII -

Les trois premiers alinéas de l'article 31 du contrat de crédit-bail d'origine, intitulé "Promesse de vente" sont modifiés de la manière suivante :

Conformément aux dispositions de l'article 1er-2° de la Loi N° 66-455 du 2 Juillet 1966 sur les opérations de crédit-bail, les présentes conventions doivent permettre au CREDIT-PRENEUR de devenir, s'il le désire, propriétaire des locaux présentement donnés en crédit-bail (l'immeuble initial et son extension).

A cet effet, le représentant du CREDIT-BAILLEUR promet au CREDIT-PRENEUR ce qui est accepté par son représentant, mais seulement en tant que promesse, de lui vendre l'immeuble, objet du présent crédit-bail (l'immeuble initial et son extension).

La présente promesse de vente portant tant sur l'immeuble initial que sur l'extension objet des présentes est consentie pour une durée commençant à courir à compter de la fin de la huitième (8ème) année civile suivant la prise d'effet du crédit-bail immobilier pour se terminer à l'expiration conventionnelle du crédit-bail immobilier d'origine.

La demande de réalisation de la promesse est réalisable moyennant un préavis de deux (2) mois ; elle devra, sous peine de nullité, être suivie dans les trois (3) mois de la consignation auprès de SOGEBAIL, d'une somme suffisante pour couvrir le prix de vente et les frais liés à la réalisation de cette vente.

-IX -

Il est ajouté à l'article 32- A intitulé " Détermination du prix de vente" Un paragraphe A bis, dont le texte est le suivant :

A bis "Détermination du prix de vente de l'immeuble" constituant l'extension.

Le prix de vente de l'immeuble constituant l'extension sera égal, à l'expiration conventionnelle du crédit-bail, à UN FRANC FRANÇAIS (1,00 FRF), avant indexation.

Pour les années antérieures, le prix de vente, sera la valeur actualisée à la date de la vente, de toutes les sommes dues (loyers et valeur résiduelle en fin de crédit-bail) jusqu'à l'échéance du contrat.

Le taux actuariel d'actualisation sera égal au Taux de Rendement en bourse des Emprunts à Court Terme publié par la Caisse des Dépôts et Consignations.

La valeur retenue sera la dernière publiée deux mois avant la date prévisionnelle de levée d'option.

En tout état de cause, ce montant ne pourra être inférieur à l'encours financier restant dû à la date de levée d'option majoré de cinq

(5 %) pour cent.

Conformément aux dispositions du décret numéro 95-617 du 6 Mai 1995 pris en application de l'article 57 de la loi numéro 95-115 du 4 Février 1995, le CREDIT-BAILLEUR établira un état récapitulatif comportant notamment le prix convenu pour l'acquisition de l'immeuble à l'issue du contrat ou les informations permettant de déterminer celui-ci, et un tableau faisant apparaître notamment pour chaque terme de loyer, la quote-part de ce dernier prise en compte pour la fixation du prix de vente ci-dessus fixé ainsi qu'il est prévu aux termes de l'article 22 du présent contrat.

- X -

GARANTIES

Nantissement du contrat de crédit-bail

A la garantie du paiement du loyer et du remboursement de toutes les sommes mises à la charge du CREDIT-PRENEUR aux termes des présentes, et plus généralement de l'exécution de toutes les obligations à la charge dudit CREDIT-PRENEUR, ce dernier remet en gage et nantissement au CREDIT-BAILLEUR ainsi qu'à la Société SOFARIS, qui acceptent, l'ensemble des éléments incorporels résultant au profit du CREDIT-PRENEUR du présent avenant au contrat de crédit-bail, ensemble le droit au crédit-bail et le bénéfice de la promesse de vente sans exception ni réserve.

Au moyen de ce nantissement, le CREDIT-BAILLEUR ainsi que la Société SOFARIS aura et exercera sur les différents éléments de l'avenant au contrat de crédit-bail, tous les droits, actions et privilèges conférés par la Loi aux créanciers nantis.

En conformité de l'article 2076 du Code Civil, l'efficacité du privilège résultant du nantissement conféré, sera assurée de la façon suivante :

* les parties requièrent le Notaire associé soussigné de ne délivrer qu'une copie authentique du présent acte ; celle-ci portera la mention « copie authentique spéciale et unique soumise au nantissement contenu dans cet acte »,

* le CREDIT-PRENEUR s'engage à ne demander aucune autre copie authentique du présent acte.

Cette stipulation ne fera toutefois pas obstacle à la délivrance de la copie exécutoire au CREDIT-BAILLEUR ainsi qu'à la Société SOFARIS..

Garantie SOFARIS

La présente opération bénéficie de la garantie de la Société

SOFARIS, dont le siège est à PARIS (1^{er}) 4 Rue Cambon, dont les conditions sont définies aux termes de décisions en date du 12 Juin 1997 et 16 Février 2000 dont une copie demeurera annexée aux présentes après mention.

Le CREDIT-PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance des conditions générales d'intervention de SOFARIS, ainsi que des conditions particulières imposées par cette dernière. Il devra respecter ces conditions, afin que la garantie conférée par SOFARIS puisse être maintenue pendant toute la durée de l'opération de crédit-bail immobilier.

Il est expressément convenu que les commissions revenant à SOFARIS à ce titre sont à la charge exclusive du CREDIT-PRENEUR. En conséquence, ces sommes seront appelées directement par SOFARIS auprès du CREDIT-PRENEUR, et prélevées automatiquement sur son compte bancaire.

Si pour une raison quelconque, le CREDIT-BAILLEUR devait se substituer au CREDIT-PRENEUR dans le paiement de ces commissions, le CREDIT-PRENEUR en devra le remboursement au CREDIT-BAILLEUR ainsi qu'il s'y oblige dès à présent.

La garantie de SOFARIS étant une condition essentielle et déterminante de l'intervention du CREDIT-BAILLEUR, et le défaut de paiement à son échéance d'une des commissions dues à SOFARIS, comme le non respect de l'une quelconque des conditions de son intervention, entraînant de plein droit, et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, la déchéance de cette garantie, le CREDIT-BAILLEUR pourra résilier de plein droit le contrat de crédit-bail immobilier, si bon lui semble, à défaut de paiement à échéance d'une seule desdites commissions ou en cas de non respect d'une seule des conditions d'intervention de SOFARIS.

Le CREDIT-PRENEUR prend acte qu'en cas de levée d'option anticipée de la promesse de vente, les commissions de SOFARIS restant à courir suivant l'échéancier initial deviendront immédiatement exigibles à titre d'indemnité de résiliation.

- XI -

Aucune autre modification n'est apportée au contrat de crédit-bail du 3 Décembre 1997 dont toutes les dispositions non contraires aux présentes demeurent applicables tant audit contrat de crédit-bail qu'aux présentes.

CLAUSE UNIQUE D'UNICITE ET D'INFORMATION

En tant que de besoin et conformément aux principes généraux du droit monétaire, il est rappelé que les créances de sommes d'argent,

libellées et payables en vertu du présent contrat dans l'unité monétaire d'un pays membre de l'Union Européenne (Unité Monétaire Nationale) en vertu d'une convention, seront considérées, de plein droit, comme libellées et payables en monnaie unique européenne conformément à la réglementation communautaire et nationale applicable.

Le taux et les conditions de conversion de l'Unité Monétaire Nationale seront ceux résultant de l'application des dispositions de l'article 109-L du Traité sur l'Union Européenne.

Il est convenu qu'en cas de modification de la composition du taux variable/taux ferme référence /indice INSEE..., de même qu'en cas de disparition de ce taux et/ou indice et de substitution d'un taux ou d'un indice de même nature ou équivalent, ainsi qu'en cas de modification affectant l'Organisme le publiant ou les modalités de publication par suite notamment du passage à la monnaie unique européenne le taux et/ou l'indice issu de cette modification ou de cette substitution s'appliquerait de plein droit.

INDIVISIBILITÉ ENTRE LE CONTRAT D'ORIGINE ET LE PRESENT AVENANT

Il est expressément convenu entre les parties que l'opération de crédit-bail initiale conclue en vertu du contrat de crédit-bail du 3 Décembre 1997 et la présente opération de crédit-bail complémentaire forment un tout indivisible.

En conséquence, la résiliation, la résolution ou le rachat anticipé ou en fin de bail de la première opération entraînera de plein droit la résiliation, la résolution ou le rachat anticipé de l'opération de crédit-bail complémentaire ou réciproquement.

Il en sera ainsi notamment :

▫ de la résiliation du crédit-bail à la demande du CREDIT-PRENEUR : une telle demande s'appliquant de plein droit aux deux conventions, même si elle est formulée pour une seule.

▫ de la cession éventuelle du droit au crédit-bail qui devra nécessairement porter sur l'objet des conventions du contrat de crédit-bail d'origine et de ses avenants dans les conditions prévues au contrat d'origine.

▫ de la résiliation ou de la résolution de l'un ou l'autre du contrat de crédit-bail d'origine et de son avenant en vertu de la clause résolutoire y insérée, pour inexécution par le CREDIT-PRENEUR de l'une quelconque des obligations à sa charge : une telle résolution affecterait de plein droit les deux conventions de crédit-bail et les indemnités qui seraient dues seraient constituées par l'addition des indemnités dues au titre de chacun des deux contrats.

▫ de l'hypothèse d'un sinistre affectant tout ou partie des locaux

donnés en crédit-bail : il est expressément convenu à cet égard, pour l'application des dispositions des deux contrats dont il s'agit relatives au sinistre total, qui ne sera considéré comme sinistre total que celui qui entraînerait la destruction totale de l'objet des deux conventions de crédit-bail. Tout autre sinistre, même ayant entraîné la destruction totale de l'objet d'une seule convention de crédit-bail, sera considéré comme sinistre partiel.

En outre, il est expressément stipulé ce qui suit :

- Pour l'application des dispositions relative aux sinistres, que la résiliation du crédit-bail ou la réalisation anticipée de la promesse de vente s'appliquera de plein droit aux conventions du contrat de crédit-bail d'origine et de son avenant, même si la demande du CREDIT-PRENEUR était limitée à une seule de ces deux conventions.

- Pour le cas de sinistre partiel non suivi de reconstruction pour défaut d'obtention des autorisations administratives nécessaires : que l'indemnité due par le CREDIT-PRENEUR au CREDIT-BAILLEUR, comme la réduction du loyer et du prix de vente qui en sera la conséquence, seront déterminées en fonction des conditions financières de la convention s'appliquant aux biens partiellement sinistrés.

- Mais que toutefois, si le sinistre affecte partiellement l'objet du contrat de crédit-bail d'origine et de son avenant, le montant de l'indemnité due par le CREDIT-PRENEUR ainsi que la réduction du loyer et du prix de vente, seront déterminés distinctement pour l'objet de chacune des deux conventions de crédit-bail, en fonction des conditions financières de la convention correspondante : à cet effet, l'évaluation de la dépréciation de l'immeuble (soit de l'accord des parties, soit à dire d'expert) sera faite distinctement pour l'objet de chacune des deux conventions.

▪ de l'hypothèse de l'expropriation de l'immeuble : à cet égard, il est convenu que ne sera considérée comme expropriation totale que celle qui affecterait la totalité de l'immeuble, objet des conventions du contrat de crédit-bail d'origine et de son avenant, et que serait considérée comme expropriation partielle soumise aux dispositions prévues pour ce cas, l'expropriation qui porterait sur une partie des locaux, cette partie constituerait-elle en soi la totalité de l'objet de l'une des conventions du contrat de crédit-bail et de son avenant : en outre, les règles ci-dessus établies pour la réduction du loyer et du prix de vente en cas de sinistre partiel non suivi de reconstruction, seront appliquées à la réduction du loyer et du prix de vente prévue pour le cas d'expropriation partielle.

▪ de la promesse de vente des locaux qui ne pourra être levée par le CREDIT-PRENEUR que pour la totalité de l'immeuble, objet des conventions du contrat de crédit-bail et de son avenant. Toute demande de réalisation de la vente sur partie seulement des locaux, cette partie

constituerait-elle la totalité de l'objet de l'une des conventions du contrat de crédit-bail et de son avenant, serait considérée comme nulle et non avenue.

MANDAT DE GESTION

Les représentants des Sociétés « AUXICOMI », « NATIOCREDIMURS EN NOM COLLECTIF », « SLIBAIL IMMOBILIER » et « UCABAIL IMMOBILIER » donnent par ces présentes mandat à la Société « SOGEBAIL » pour toute la durée de l'opération de crédit-bail, à l'effet de régulariser toutes garanties prévues aux présentes et d'effectuer toutes opérations d'administration et de gestion relatives audit crédit-bail et notamment :

- Encaisser toutes sommes au titre des préloyers hors taxe sur la valeur ajoutée, loyers, charges ordinaires ou extraordinaires, indemnités de résiliation, de résolution, prix de vente, contribution et impôts, etc

- Répartir entre les membres du pool les sommes encaissées et les débours à effectuer dans les proportions précisées ci-dessus.

- Exercer et exécuter toutes les prérogatives réservées au CREDIT-BAILLEUR et généralement faire tout ce qu'elle jugera nécessaire ou utile pour le bon déroulement de l'opération régie par le présent contrat.

- Gérer l'intégralité de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

La Société « SOGEBAIL », en sa qualité de chef de file, devra toutefois recueillir l'accord préalable des Sociétés « AUXICOMI », « NATIOCREDIMURS SOCIETE EN NOM COLLECTIF », « SLIBAIL IMMOBILIER » et « UCABAIL IMMOBILIER », avant de prendre pour compte commun les décisions dépassant le cadre de gestion courante dudit contrat, notamment dans les cas suivants :

- . Avenant d'extension,
- . Cession du contrat de crédit-bail immobilier,
- . Actions judiciaires éventuelles contre le CREDIT-PRENEUR,
- . Règlements de sinistres empêchant la poursuite normale de l'activité dans les locaux objet du crédit-bail immobilier,
- . Expropriation,
- . Résiliation anticipée, etc ...

Le représentant de la Société « SOGEBAIL » accepte expressément le mandat ainsi conféré pour la période de construction et la durée du contrat de crédit-bail.

Le représentant du CREDIT-PRENEUR prend acte des conventions ci-dessus et s'oblige :

- A verser à la Société « SOGEBAIL » toutes les sommes qu'il serait appelé à verser au CREDIT-BAILLEUR, en vertu du présent crédit-

bail,

- A notifier à la Société « SOGEBAIL » toutes demandes de résiliation ou résolution du présent crédit-bail, comme à lui notifier toute cession ou apport en société du droit au présent crédit-bail.

DISPOSITIONS DIVERSES

PUBLICATION

Conformément aux dispositions du Décret N° 72665 du 4 Juillet 1972, le présent crédit-bail immobilier et la promesse de vente dont il est assorti seront publiés au Bureau des Hypothèques compétent, suivant les modalités prévues aux articles 28 et 37 du Décret N° 55-22 du 4 Janvier 1955.

Les frais de cette publication seront supportés par le CREDIT-PRENEUR.

POUVOIRS - EFFET RELATIF

Les parties agissant dans un intérêt commun confèrent tous pouvoirs nécessaires à tout Principal Clerc ou Sous-Principal Clerc de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet d'établir et signer tous actes complémentaires, modificatifs ou rectificatifs des présentes, afin de mettre celles-ci en harmonie avec tous documents hypothécaires, cadastraux et d'état-civil et faire toutes déclarations fiscales complémentaires (pour en assurer ainsi la publication).

Il est ici précisé que le CREDIT-BAILLEUR est propriétaire du terrain d'assiette de l'immeuble donné en crédit-bail ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par l'office Notarial dénommée en tête des présentes, le dont une expédition sera publiée au bureau des Hypothèques compétent (avant ou au plus tard en même temps que les présentes).

EVALUATIONS

Pour le calcul des frais uniquement, les parties déclarent :

▪ que le montant de l'investissement du CREDIT-BAILLEUR, pour la réalisation de la présente opération de crédit-bail, est évalué à la somme hors taxe de TROIS MILLIONS DE FRANCS FRANÇAIS (3.000.000 de FRF) et à la somme taxe sur la valeur ajoutée comprise de TROIS MILLIONS SIX CENT DIX HUIT MILLE FRANCS FRANÇAIS (3.618.000 FRF),

▪ que l'assiette de la taxe de publicité foncière, calculée sur le montant cumulé des loyers hors taxes soit la somme de 4.344.204 FRANCS FRANÇAIS et réduite du montant de la quote-part des loyers hors taxe correspondant aux frais financiers versés par le CREDIT-PRENEUR au titre du présent contrat soit la somme de 1.344.204 FRANCS FRANÇAIS est

évaluée à TROIS MILLIONS DE FRANCS FRANÇAIS (3.000.000 de FRF),

▣ que l'assiette du salaire de Monsieur le Conservateur calculée sur le montant, toutes taxes comprises, des loyers cumulés pour toute la durée du présent crédit-bail, y compris les préloyers et les charges extraordinaires, est évaluée à la somme de 5.239.110,02 FRANCS FRANÇAIS

▣ que le prix, moyennant lequel sera réalisée la promesse de vente stipulée ci-dessus, est évalué à la somme de UN FRANC FRANÇAIS (1,00 FRF),

DECLARATIONS

Les représentants des Sociétés CREDIT-BAILLEUR et CREDIT-PRENEUR déclarent :

- que les sociétés qu'ils représentent sont des sociétés françaises ayant leur siège social en France,

- qu'elles ne font l'objet d'aucune action en nullité ou en dissolution,

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en cessation de paiements et n'a fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la Loi N° 67-563 du 13 Juillet 1967 sur le règlement judiciaire, la liquidation des biens, la faillite personnelle,

- qu'elles n'ont fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la Loi N° 85-98 du 25 Janvier 1985 et le Décret N° 85-1387 du 27 Décembre 1985 sur le redressement et la liquidation judiciaire des entreprises.

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

De convention expresse, toutes contestations qui pourraient s'élever à l'occasion de l'exécution des présentes conventions de crédit-bail, seront soumises aux Tribunaux compétents de PARIS à qui attribution exclusive de juridiction est consentie en tant que de besoin.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les comparants ès qualités font élection de domicile aux sièges respectifs des sociétés qu'ils représentent.

DONT ACTE

Etabli sur trente six pages.

Avec la participation savoir :

* de Maître Pierre ROCHELOIS, Notaire à PARIS, Conseil d'AUXICOMI,

* de Maître Pascal DUFOUR, Notaire à PARIS, Conseil de NATIOCREDIMURS,

* de Maître Jean-Louis REGNIER, Notaire à PARIS, Conseil de SLIBAIL IMMOBILIER,

* et de Maître Jean-Louis GRANDJEAN, Notaire à NANCY (Meurthe et Moselle) Conseil du CREDIT-PRENEUR.

A PARIS (8ème arrondissement), 9, Rue d'Astorg,

Monsieur Jean-Christophe CHAPUT, Clerc de Notaire assermenté, habilité à cet effet, a donné lecture des présentes aux parties, recueilli leurs signatures et signé le présent acte,

L'AN DEUX MILLE.

Le Dix sept Février.

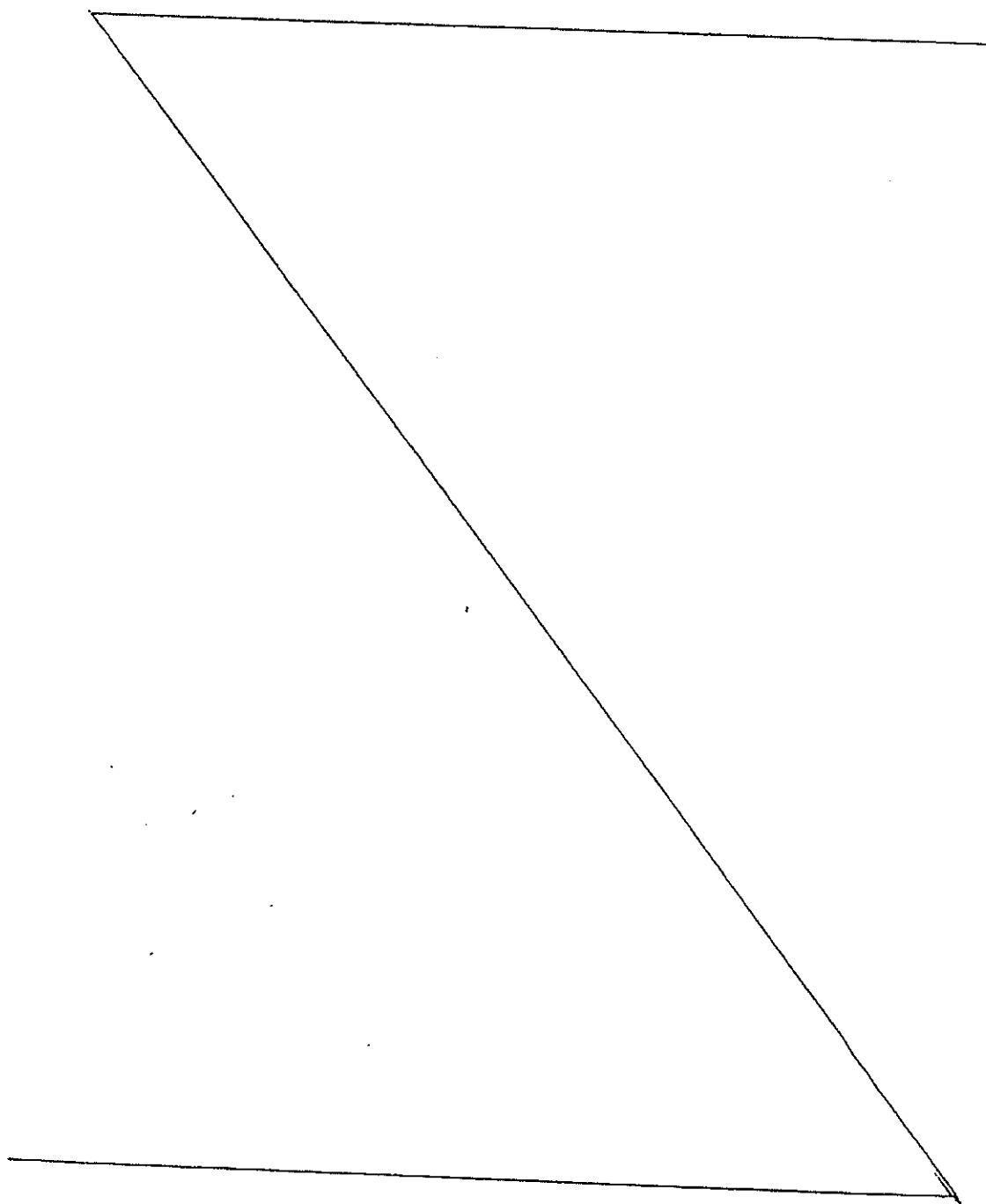


Le présent acte a été signé à la même date par le Notaire associé susnommé.

Suivent les signatures.

Droit de timbre payé sur état. Taxe n° 0002133.

La minute porte la mention: enregistré à PARIS 8ème
(R.P. LA MADELEINE) le 23 Février 2000 Bordereau 237 Case 3.
Reçu : cinq cents francs. Signé illisible.



Des pièces ci-dessus énoncées et datées il appert qu'elles contiennent les pouvoirs nécessaires aux fins de l'acte dont la teneur précède.

Les présentes établies sur trente sept pages de papier timbré, contenant deux blanc(s) bâtonné(s), sans renvoi ni mot nul, ont été reconnues conformes à la minute, signées, scellées et délivrées par Maître **Nicolas THIBIERGE** notaire associé de la société "Nicolas THIBIERGE, André PONE, Pierre PECHETEAU, Eliane FREMEAUX Henri PALUD et Hervé SARAZIN", société civile professionnelle titulaire d'un office notarial dont le siège est à PARIS (8ème) rue d'Astorg numéro 9.

POUR EXPEDITION *claque*

Les copies de ce présent acte ont été faites par un procédé empêchant toute substitution ou addition. En conséquence, elles n'ont pas été paraphées par le Notaire, en application de l'article 15 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971.

Soumise à
Naufrage

N. Thibierge

OFFICE NOTARIAL
17 ASTORG
75008 PARIS