PROCES VERBAL de DEPOT des ACTES de SOCIETES

Greffe du Tribunal de commerce de Nancy
Cité Judiciaire Rue du Gal Fabvier - BP 3880 - 54029 - NANCY Cedex
Téléphone : 0383280692

Numéro du DEPOT : 2001.3910
Date du DEPOT : 24 Octobre 2001

Ce dépôt concerne la société :

S C I V D S LOGISTIQUE
14, RUE DE DERRIERE LA VILLE
54200 - VILLEY SAINT ETIENNE

Forme juridique : SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE
R.C.S. : NANCY D 434627469
N° de gestion : 2001 D 0071

Nous Greffier du Tribunal de Commerce de Nancy avons déposé à la date ci-dessus, au rang de nos minutes :

Acte(s) déposé(s) :

EXPEDITION D UN ACTE RECU PAR ME PERSON NOT ASSOCIE A TOUL LE 4 7 2001

Objet du dépôt :

NANTISSEMENT DES PARTS SOCIALES DE CHRISTOPHE VIEN ET DE MME VIEN NEE CATHERINE BRILLANT _

à Nancy le 29 Octobre 2001
Le Greffier

Coût insertion Bodacc		Soit en Euro(s)
Emoluments :	34,00	5,18
I.N.P.I. :	38,00	5,79
Frais de poste :	5,00	0,76
Total H.T. :	39,00	5,95
T.V.A. :	7,64	1,17
Total T.T.C. :	84,64	12,90

Facture acquittée

Déposant :

ME DOYEN

11 RUE CHATILLON
57000 - METZ

Référence :

Du 4 Juillet 2001

Dit : 13530,-
Sal : 3964,-
Total: 17494,-

Dép. loc DO3595 Pub.le 27-8-01
CH Toul Vol. 1001 P'N 191
Reçu: dix sept mille quatre cent quatre vingt quatorze fr
signé : illisible

Jlo

DROITS DE TIMBRES PAYÉS SUR ÉTATS
AUTORISATION
DU 1er Mars 1961

CONTRAT DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER

Maître François **PERSON**, notaire associé de la Société Civile Professionnelle "François PERSON et Benoît BODART", titulaire d'un Office notarial à TOUL (Meurthe-et-Moselle) 43, rue Paul Keller, agissant tant en sa qualité de notaire du crédit-preneur qu' en sa qualité de notaire **substituant** son confrère momentanément empêché, Maître Bernard **DOYEN**, notaire associé de la Société Civile Professionnelle "Bernard DOYEN et Léon MOURER, notaires associés", titulaire d'un Office Notarial à METZ (Moselle), 11. Rue Châtillon, ladite société détentrice de la minute du présent acte, a authentifié, LE **CONTRAT DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER**, objet des présentes à la requête des personnes ci-après identifiées.

N°52125

TRIBUNAL DE COMMERCE DE NANCY

Identification des parties

Dépôt du 24 OCT. 2001

R.C.S. N° 01 B 71

Les personnes requérantes, parties au présent acte, sont :

1°) La société dénommée **CIAL FINANCE**, société anonyme au capital de trente et un millions sept cent soixante quinze mille trois cents francs (31.775.300,- francs), dont le siège social est à STRASBOURG (Bas-Rhin), 31. Rue Jean Wenger Valentin, identifiée au Répertoire Nationale des Entreprises et de leurs Etablissements sous le numéro SIREN 588 502 625 - RCS de STRASBOURG,
Représentée par :
Monsieur Jacques **PFORTNER**, domicilié professionnellement à STRASBOURG, 31. Rue Jean Wenger Valentin, suivant pouvoir ci-annexé en date du 4 Juillet 2001 qui lui a été conféré par Monsieur Jean-Paul **DUPPRE**, agissant lui-même en vertu d'une délégation de pouvoirs qui lui a été conférée le 1er Février 2000 par Monsieur Gérard **LOUX**, Directeur Général de ladite société, et ayant tous pouvoirs l'effet des présentes tant en vertu des statuts de ladite société que de la loi sur les sociétés commerciales.

- *ladite société ainsi représentée,*
- *ci-après dénommée* **"LE CREDIT-BAILLEUR",**

D'une part

2°) La Société dénommée **V.D.S LOGISTIQUE**, société civile immobilière au capital de 160 Euros dont le siège est à VILLEY SAINT ETIENNE (Meurthe-et-Moselle) 14, rue de Derrière la Ville, identifiée au Répertoire Nationale des Entreprises et de leurs Etablissements sous le numéro SIREN 434 627 469 - RCS de NANCY.
Représentée par l'ensemble des associés :
- Monsieur Christophe VIEN demeurant à VILLEY SAINT ETIENNE (Meurthe-et-Moselle) 14, rue de Derrière la Ville,
- Madame Catherine VIEN née BRILLANT à VILLEY SAINT ETIENNE (Meurthe-et-Moselle) 14, rue de Derrière la Ville.

- *ladite société ainsi représentée,*
- *ci-après dénommée* **"LE CREDIT-PRENEUR",**

D'autre part

Lesquelles sociétés ont requis le notaire soussigné de dresser acte des conventions suivantes et ont préalablement exposé :

EXPOSE

Le CREDIT-PRENEUR désirant disposer d'un ensemble immobilier sans en assumer la propriété, s'est adressé au CREDIT-BAILLEUR pour lui demander de le lui procurer dans le cadre d'une opération de crédit-bail immobilier.

Pour les besoins de son activité, le crédit-preneur a choisi en toute liberté et sans aucune intervention, fut-elle indirecte, du crédit-bailleur dans ses investigations, choix et décisions, l'ensemble immobilier décrit en l'article 2 ci-dessous.

Le CREDIT-PRENEUR qui a défini cette opération immobilière déclare avoir, sous sa propre responsabilité et en ayant pris les précautions d'usage, choisi l'immeuble et fait établir sur ses indications et compte tenu de ses besoins particuliers les éventuels plans et devis descriptifs des constructions, travaux et aménagements, dont le crédit-bailleur reconnaît avoir eu communication dès avant ce jour.

En contrepartie de ses investigations, choix et décision, le crédit-preneur déclare fondée et équitable l'exonération de toute responsabilité du crédit-bailleur au double plan de ses obligations de délivrance et de garantie et déclare garantir ledit bailleur de toutes condamnations prononcées à son encontre au profit de tiers.

Le crédit-bailleur, quant à lui, déclare, dès à présent, qu'il entend transférer au preneur toutes les actions et garanties dont il bénéficie, notamment en vertu de la vente à intervenir de l'ensemble immobilier librement choisi par le crédit-preneur et le constituer mandataire.

Par les présentes, le CREDIT-BAILLEUR donne en crédit-bail, dans le cadre des dispositions de la loi du 02 juillet 1966 et des textes subséquents, au CREDIT-PRENEUR, qui accepte, l'ensemble immobilier ci-après défini.

Par suite, le CREDIT-PRENEUR reconnaît qu'il ne pourra se prévaloir des dispositions du décret du trente septembre mil neuf cent cinquante trois, ni de celles énoncées aux articles 1719 à 1727 du Code Civil et que les droits et obligations des parties sont régis par la loi du deux juillet mil neuf cent soixante six, et par l'ordonnance du vingt huit septembre mil neuf cent soixante sept précitées ainsi que par les stipulations ci-après. Seront également applicables les dispositions de l'article 57 de la loi n° 95-115 du 04/02/1995, de l'article 45 de la loi de Finance rectificative pour 1994 n° 94-1163, du décret du 06/05/1995 n° 95-617 ainsi que de l'article 30 de la loi de finance rectificative pour 1995.

Le contrat est divisé en huit chapitres :

Chapitre I	ACQUISITION DES BIENS IMMOBILIERS
Chapitre II	PERIODE DE LOCATION
Chapitre III	PROMESSE DE VENTE
Chapitre IV	CONDITIONS FINANCIERES
Chapitre V	ASSURANCES
Chapitre VI	RESILIATION-REQUISITION-EXPROPRIATION
Chapitre VII	GARANTIES
Chapitre VIII	CONDITIONS SUSPENSIVE ET RESOULUTOIRE
Chapitre IX	FORMALITES - DECLARATIONS

CHAPITRE I - REALISATION DE L'INVESTISSEMENT

ARTICLE 1 - MONTANT DE L'INVESTISSEMENT

L'engagement financier du CREDIT-BAILLEUR est limité à **TROIS CENT TRENTE CINQ MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT SEPT EUROS ET QUATRE VINGT QUATRE CENTS (335.387,84 Euros) HORS TAXES.**

A titre d'information, il est précisé que ce montant correspond à la contre-valeur de 2.200.000 de francs, un EURO valant 6,55957 francs.

Aucun dépassement ne pourra être exigé du CREDIT-BAILLEUR, même dans la cas où ladite somme s'avérerait, pour quelque raison que ce soit, insuffisante pour la réalisation de l'opération envisagée.

Le CREDIT-BAILLEUR acquittera, en outre, à titre de préfinancement la taxe sur la valeur ajoutée afférente aux dépenses qu'il aura supportées dans la limite ci-dessus.

ARTICLE 2 – BIEN IMMOBILIER OBJET DU CREDIT-BAIL

DESIGNATION DU BIEN IMMOBILIER :

Territoire de TOUL (Meurthe-et-Moselle)

Un en semble immobilier à édifier sur un terrain équipé sis sur le site de la Zone Industrielle de Toul Croix d'Argent d'une superficie de 7.579 m2.
Cadastré : section AC n°161 - Lieudit "Haut de l'Epaule" d'une contenance de 75 a 79 ca.

Ainsi que ledit immeuble existe et se comporte, avec toutes aisances et dépendances, sans exception ni réserve.

B.C.

Conditions financières :

L'engagement ci-dessus est pris aux conditions financières suivantes :
- prix d'acquisition du terrain : 64.703,02 Euros hors taxes soit une contre-valeur de 424.424 francs,
- frais d'acquisition et coût des constructions : 270.684,82 Euros hors taxes soit une contre-valeur de 1.775.576 francs.

Le présent engagement du crédit-bailleur est limité au financement des seules constructions prévues et des honoraires, commissions, frais de gestion, d'acquisition et taxes, pour un montant maximum de 240.195,01 Euros HORS TAXES.
En conséquence, le crédit-bailleur ne saurait en aucun cas être tenu au financement de tous travaux supplémentaires ou complémentaires, même s'ils étaient indispensables à l'achèvement, ni à payer tout dépassement du coût réel des travaux par rapport au montant prévu ci-dessus.
Le coût de tels travaux supplémentaires ou complémentaires ainsi que tout dépassement éventuel du prix estimé des constructions serait en tout été de cause supporté par le crédit-preneur, à titre charge complémentaire du crédit-bail.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le CREDIT-BAILLEUR est propriétaire de l'immeuble ci-dessus désigné pour l'avoir acquis de la Société dénommée "SOCIETE D'EQUIPEMENT DU BASSIN LORRAIN" en abrégé "S.E.B.L",, aux termes d'un acte de vente reçu ce jour par Maître François PERSON, l'un des notaires soussignés.

ARTICLE 3 – EDIFICATION DES CONSTRUCTIONS

Le crédit-bailleur s'oblige à financer l'édification des constructions suivantes : un bâtiment à usage principal dépôt et de bureaux d'une surface de 475 m2.

La réalisation dudit bâtiment devra être faite conformément aux plans et devis, ces plans et devis ayant été agréés par les service administratifs compétents pour la délivrance du permis de construire. Ce permis de construire a été délivré le 22 Mai 2001 suivant arrêté numéro PC 5452801N0009. Une copie de cet arrêté est demeurée ci-annexée après mention.

Ce permis a été régulièrement affiché sur le terrain et en Mairie ainsi que cela résulte d'un procès-verbal dressé par Maître Eric GUENARDEAU, huissier de justice associé à TOUL (Meurthe-et-Moselle) le 14 Juin 2001 dont une copie est annexée aux présentes.

Le crédit-preneur déclare que le permis de construire ci-dessus relaté n'a fait l'objet à ce jour, savoir :
- d'aucun recours contentieux de la part des tiers,
- d'aucun recours administratif (gracieux ou hiérarchique),
- d'aucune annulation ni d'aucun retrait.

Condition résolutoire

Le délai dont dispose les tiers à l'encontre du permis de construire sus-visé n'étant pas expiré , le présent contrat de crédit-bail est conclu sous la condition résolutoire du recours des tiers dans le délai légal.

Les requérants conviennent ce qui suit :
a) Le crédit-preneur devra faire son affaire personnelle de toute procédure éventuelle et poursuivra celle-ci jusqu'à son aboutissement, s'obligeant en outre à supporter, tous les frais qui en seront la suite ou la conséquence.
En tout état de cause, il devra justifier au crédit-bailleur, au plus tard le jour de la prise d'effet du crédit-bail, d'un permis de construire devenu définitif, soit par l'absence du recours des tiers dans le délai légal, soit par décision de justice devenue définitive et intervenue à la suite d'un recours.

b) Dans l'hypothèse où la procédure de recours contre le permis de construire aboutirait à une impossibilité pour le crédit-preneur d'exploiter l'immeuble objet du permis de construire, le présent contrat de crédit-bail sera résolu de plein droit si bon semble au crédit-bailleur.
Dans cette hypothèse, le crédit-bailleur devra informer le crédit-preneur de sa décision de résilier le présent contrat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
Dans ce cas, le crédit-bailleur s'oblige à céder au crédit-preneur qui s'oblige à l'acquérir, l'ensemble immobilier faisant l'objet des présentes. Le crédit-preneur remboursera la totalité des débours supportés

par le crédit-bailleur à compter de ce jour, de telle façon que le crédit-bailleur se trouve intégralement remboursé des sommes décaissées par lui au titre de la présente opération.
A ce remboursement s'ajouteront toutes sommes restant dues pour travaux effectués, y compris les indemnités pouvant être dues aux intervenants à la construction.
En outre, en cas de résolution du présent contrat par suite de recours des tiers, le crédit-preneur sera tenu de payer jusqu'à la date de résolution des présentes, les préloyers de financement et loyers stipulés ci-avant.

ARTICLE 4 – CONTRAT D'ENTREPRISE

Aux conditions ci-après, le crédit-bailleur confie au crédit-preneur agissant en qualité d'entrepreneur général, le soin de mener à bien les opérations nécessaires à la réalisation des travaux prévus et ce à compter du jour où le crédit-bailleur aura acquis les biens droits immobiliers décrits ci-devant.

A – RESPONSABILITE DE L'ENTREPRENEUR GENERAL

Le présent contrat d'entreprise, qui est régi par les article 1787 à 1799 et 2270 du Code Civil, fixe les obligations réciproques des parties quant à la construction, et en particulier :

- l'obligation pour le crédit-preneur de construire en conformité avec le permis de construire, les plans d'exécution et devis descriptif acceptés par le crédit-bailleur ainsi qu'avec les normes en vigueur et les documents énumérés dans le délai prévu ci-après.

Le crédit-preneur en recourant à un ou plusieurs architectes, B.E.T et entrepreneurs de son choix, a la responsabilité de faire exécuter la totalité des travaux qui ne pourront être entrepris qu'après l'obtention du permis de construire.

Le crédit-preneur assume vis-à-vis du crédit-bailleur la responsabilité de l'entrepreneur telle qu'elle est définie aux articles 1792 et 2270 du Code Civil.

Le crédit-preneur assume l'obligation essentielle tant vis-à-vis du crédit-bailleur que des tiers, y compris les salariés et les administrations, du strict respect de la législation en matière d'hygiène et de sécurité sur les chantiers du bâtiment ou de génie civil.

Le crédit-bailleur lui délègue expressément, ce qui le crédit-preneur accepte, l'ensemble des pouvoirs mais aussi des responsabilités concernant le respect de cette législation que le crédit-preneur s'engage à assumer personnellement à la décharge du crédit-bailleur.

Il en sera ainsi, particulièrement mais non exclusivement, du respect des dispositions de la loi numéro 93-1418 du 31 décembre 1993 (article L 235-1 à L 235-19 du Code du travail) ainsi que de ses décrets d'application et tous les textes subséquents, que le crédit-preneur déclare connaître et s'engage à respecter.

Il appartiendra en conséquence au crédit-preneur, de missionner un coordonateur compétent et de définir avec lui, par contrat dont copie sera remise au crédit-bailleur, sa mission en matière de sécurité et de protection de la santé des travailleurs, le tout conformément à la législation en vigueur.

Il est précisé que la mission du coordonateur est distincte de la mission confiée au maître d'œuvre ou au contrôleur technique et doit faire l'objet d'un contrat spécifique.

Elle doit être définie dès la phase de conception du projet de construction et se poursuivre pendant la phase de réalisation des travaux.

L'attention du crédit-preneur est attirée sur le fait que les disposition légales et règlementaires précitées sont assorties de sanctions pénales.

En cas d'infraction à la législation en matière d'hygiène et de sécurité du travail relevée sur le chantier, la responsabilité civile et pénale en découlant sera supportée exclusivement par le crédit-preneur qui, en outre, sera tenu d'indemniser le crédit-bailleur pour tout préjudice résultant pour lui du non respect par le crédit-preneur des textes en vigueur.

B.C.

CBI CIAL FINANCE / SCI V.D.S LOGISTIQUE

B – PRIX ET REGLEMENT DES TRAVAUX PAR LE CREDIT-BAILLEUR

Les travaux objets du contrat d'entreprise générale seront exécutés pour le prix forfaitaire ci-dessus précisé, en ce compris les honoraires d'architectes eux-mêmes évalués forfaitairement, ainsi que les primes d'assurances.

Les travaux seront réglés aux sous-traitants par l'entrepreneur général, selon les modalités de paiement convenues dans les marchés. L'entrepreneur général de son côté, refacturera au crédit-bailleur, en taxe en la valeur ajoutée.

Les factures de l'entrepreneur général devront parvenir huit jours avant la date de paiement, accompagnés d'une copie des factures des sous-traitants visées par le bureau d'études techniques ou l'architectes.

Toutefois, de convention expresse entre les parties, l'entrepreneur général donne mandat irrévocable au crédit-bailleur de régler au sous-traitants directement le montant des factures d'entreprise général correspondantes, à condition que ceux-ci n'aient pas déjà été réglés directement par le crédit-preneur et à condition qu'elles entrent en discussion dans le cadre du programme de construction prévu et des marchés et que les factures aient été visées par le crédit-preneur pour accord préalable.

En tout état de cause le crédit-bailleur ne pourra procéder à des règlements quelconques qu'à compter du jour où il aura acquis les droits immobiliers prévus ci-avant et sous réserve que les demandes de règlements entrent bien dans le cadre des dépenses prévues et acceptées par le crédit-bailleur.

C – ACHEVEMENT DE LA CONSTRUCTION OU DES TRAVAUX ET RECEPTION DES TRAVAUX

Dès que l'édification de l'ensemble immobilier ou l'exécution des travaux sera achevée, il sera procédé, entre l'entrepreneur général et les entreprises sous-traitantes, à la réception des travaux.

Le crédit-bailleur devra être avisé, par lettre recommandée avec avis de réception adressée au siège social par l'entrepreneur général, au moins huit jours à l'avance de la date de réception et pourra, si bon lui semble, y assister à titre d'observateur et s'en faire communiquer les procès-verbaux.

Lorsque cette réception aura été effectuée, il sera immédiatement procédé à une seconde réception en la seule présence du crédit-bailleur et l'entrepreneur général, future locataire, assisté de l'architecte ou autre technicien dûment qualifié.
Cette réception ne pourra toutefois être prononcée à cette date que si les conditions suivantes ont été remplies :

- le crédit-bailleur ou son mandataire aura constaté la conformité apparente dudit ensemble, avec les prescriptions de ce permis,
- il aura été justifié au crédit-bailleur de la souscription et du paiement des assurances couvrant l'acte de construire et les responsabilités en découlant.

Dès l'achèvement des travaux, le crédit-preneur s'engage à remplir les formalités administratives nécessaires, notamment celle de la déclaration d'achèvement des travaux et, et à effectuer les déclarations s'imposant auprès de toutes administrations.

Il est rappelé que dans un délai de 90 jours au plus tard à compter de l'achèvement des travaux, une déclaration relative aux constructions établie et signée par le crédit-bailleur doit, conformément aux termes de l'article 1406 du Code Général des Impôts, être adressée au bureau du cadastre dont dépend le lieu des constructions.

A cette fin, le crédit-bailleur mandate le crédit-preneur à l'effet d'établir ladite déclaration.

A défaut de remise de cette déclaration au crédit-bailleur pour signature et/ou de dépôt au bureau du cadastre, le crédit-preneur supportera toutes les conséquences fiscales qui en découleront.

D – DELAI

Les travaux doivent être achevés au plus tard le 31 Decembre 2001 , date limite pour procéder à la réception prévue ci-avant, ainsi que le crédit-preneur s'y oblige.

Au delà de cette date, le crédit-bailleur aura la faculté à son seul gré, soit d'exiger l'application des sanctions prévues ci-après, soit de consentir une prorogation dont il fixera les termes et les conditions à sa

seule convenance ; dans cette dernière hypothèse, avis du terme et des conditions de l'éventuelle prorogation sera donné au crédit-preneur par simple lettre.

A défaut de prorogation, le bail prendra fin à la date ci-après déterminée, le crédit-preneur prendra l'immeuble en l'état sans pouvoir exercer aucun recours contre le crédit-bailleur ni demander une quelconque indemnité ou diminution de loyer.

E– DEFAUT D'ACHEVEMENT DANS LE DELAI PREVU

En cas de négligence dans l'exécution des travaux, et notamment si la signature du procès-verbal de réception n'est pas intervenue à la date limite prévue, le crédit-bailleur se réserve le droit de résilier le contrat d'entreprise passé avec le crédit-preneur et, si bon lui semble, de se substituer à ce dernier, soit directement, soit en faisant appel à un autre entrepreneur pour l'exécution de toutes les clauses et conditions du crédit-bail ci-après et qu'en tout état de cause le crédit-preneur sera tenu de rembourser au crédit-bailleur toutes les dépenses supplémentaires quelles qu'elles soient, occasionnées par cette substitution.

Dans cette hypothèse, le procès-verbal de réception sera, sur l'initiative du crédit-bailleur, établi par l'architecte en présence du crédit-preneur ou en son absence à condition qu'il ait été dûment appelé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au domicile ci-après élu trois jours au moins à l'avance.

En outre, et faute par le crédit-preneur d'exécuter les obligations mises à sa charge au terme du présent article, le crédit-bailleur aura toujours la faculté de demander la résolution du crédit-bail dans les conditions et sous les sanctions stipulées ci-après.

F – CONTROLE DE LA CONSTRUCTION

Le crédit-preneur devra faire effectuer le contrôle technique tant en cours qu'en fin de travaux. Le crédit-bailleur se réserve par ailleurs le droit de faire contrôler par son ingénieur conseil , ou par tout bureau d'études de son choix dont les honoraires seront remboursés par le crédit-preneur, à tout moment, la réalité des travaux effectués et des sommes facturées ainsi que leur conformité avec ce qui est prévu au présent crédit-bail. En aucun cas cette approbation et ce contrôle ne sauraient être assimilés à une immixtion quelconque dans la conception et l'exécution des travaux.

G – DEFAILLANCE DU CREDIT-PRENEUR – SANCTION

Le crédit-preneur est tenu d'exécuter toutes les obligations, qu'elles soient de moyen ou de résultat, dans les conditions notamment de temps définies dans les présentes.

En cas d'inexécution totale ou partielle ou de mauvaise exécution par le crédit-preneur de l'une quelconque de ses obligations, les présentes conventions seront résiliées de plein droit et sans aucun préavis ni mise en demeure préalable, si bon semble au crédit-bailleur, avec obligation pour le crédit-preneur, de, cumulativement :

- paiement immédiat de tous prêts, loyers échus et non payés,
- remboursement de toutes sommes quelles qu'en soient le montant engagées par le crédit-bailleur au titre et/ou à l'occasion des présentes et paiement d'une indemnité forfaitaire égale à 80.000 F hors taxes.

ARTICLE 5 - OBLIGATIONS DE DELIVRANCE ET DE GARANTIE DU CREDIT-BAILLEUR - RENONCIATION A RECOURS CONTRE LE CREDIT-BAILLEUR

Le crédit-preneur déclare expressément avoir choisi en toute liberté et en considération de ses impératifs, notamment d'exploitation, de rentabilité propre, sans aucune intervention du crédit-bailleur, les locaux ci-dessus décrits tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent avec toutes les aisances et dépendances sans aucune exception, ni réserve, et les connaître parfaitement.

En raison de la nature proprement financière de la présente convention de crédit-bail, des libres choix, initiatives et prérogatives du crédit-preneur, et de la neutralité observée par le crédit-bailleur dans le domaine technique, le crédit-preneur exonère expressément le crédit-bailleur de son obligation de délivrance, s'interdit notamment toute action en résiliation ou en nullité de la présente convention et/ou d'invoquer l'exception d'inexécution pour différer le paiement de ses loyers, s'abstenir de les acquitter et/ou en solliciter même judiciairement la réduction, et ce quand bien même une action en résolution de la

B.C. CV

vente ou en réfaction du prix se trouverait engagée, et demander l'allocation de quelques dommages et intérêts que ce soient.

Il déclare renoncer et renonce à tout recours contre lui.

Il reconnaît leur parfaite conformité au choix par lui effectué et au descriptif qui en est fait dans le contrat de vente, déclare en prendre dès à présent possession et, conséquemment, constate la bonne exécution de l'obligation de délivrance du crédit-bailleur par la remise des clés.

Pour les mêmes raisons que celles ci-dessus exposés, le crédit-preneur dégage expressément le crédit-bailleur de toute obligation de garantie et l'exonère de toute responsabilité en cas notamment de malfaçons, vices ou défauts apparents ou cachés de l'ensemble immobilier baillé, déclare renoncer et renonce expressément à tout recours contre le crédit-bailleur en nullité du contrat de location, résiliation de celui-ci ou en réduction de loyers, ou encore pour solliciter des dommages et intérêts en cas notamment de malfaçons, vices ou défauts apparents ou cachés, quels qu'en soient pour lui les désagréments et préjudices.

Il s'interdit expressément d'invoquer l'exception d'inexécution pour différer le paiement de ses loyers, s'abstenir de les acquitter ou pour en réduire le montant et ce quand bien même une action en réfaction du prix de vente, en annulation ou en résolution du contrat de vente, se trouverait engagée ou aurait prospéré.

Cependant, à l'effet d'obtenir la bonne exécution du contrat de vente de l'ensemble immobilier, et permettre au crédit-preneur d'en jouir pleinement et paisiblement, le crédit-bailleur transfère au crédit-preneur, qui accepte, les garanties qu'il tient du contrat de vente à intervenir.

Il lui donne mandat d'ester à ses frais entiers et exclusifs, pour obtenir la résolution du contrat de vente et l'allocation de légitimes dommages et intérêts, ou solliciter la réfaction du prix de vente.

Cependant, le crédit-preneur doit informer le crédit-bailleur de son action préalablement à son introduction en justifiant de tous les chefs de demande dont il doit expliciter le fondement juridique.

Le crédit-preneur s'engage expressément à solliciter du juge la condamnation du vendeur à effectuer le paiement des sommes allouées entre les mains du seul crédit-bailleur.

Le mandat d'ester est d'intérêt commun. Il est révocable pour juste motif.

En cas de résolution de la vente par décision judiciaire définitive, avec obligation de restituer au vendeur l'ensemble immobilier loué, le contrat de crédit-bail est résilié à la date de signification de la décision intervenue.

Le crédit-preneur s'engage à libérer sans tarder à ladite date les locaux qu'il doit avoir débarrassé de tous meubles, matériels et laissé en parfait état d'entretien et de propreté.

Tout retard sera décompté par jour sur la base du loyer convenu ci-dessous majoré des taxes dues et payé au crédit-bailleur sur présentation de la facture correspondante.

Le crédit-preneur déclare expressément se porter garant solidaire du vendeur dans le paiement de toute somme due au crédit-bailleur-acheteur, notamment des condamnations prononcées à son profit.

CHAPITRE II - PERIODE DE LOCATION

ARTICLE 6 - PRISE D'EFFET

Le crédit-bailleur s'engage à donner à crédit-bail l'immeuble ci-dessus à compter du jour de signature du procès-verbal de réception des travaux.

ARTICLE 7 - DUREE

Le présent crédit-bail est consenti pour une durée de QUINZE (15) ans qui commencera à courir à compter du jour de signature du procès-verbal de réception des travaux.

B.C. CV

CBI CIAL FINANCE / SCI V.D.S LOGISTIQUE

ARTICLE 8 - PRISE DE POSSESSION DES LIEUX

a/ Le CREDIT-PRENEUR s'engage à prendre possession du bien immobilier au plus tard au jour de la prise d'effet du crédit-bail.

b/ De convention expresse, il ne sera pas établi d'état des lieux lors de la prise de possession des locaux. Cette prise de possession vaudra de plein droit reconnaissance par le CREDIT-PRENEUR de la conformité de l'immeuble avec les plans et devis afférents à la construction et aux travaux éventuellement prévus au CHAPITRE I.

c/ En conséquence, le CREDIT-PRENEUR qui a conçu l'opération de crédit-bail et choisi l'immeuble correspondant, prendra les lieux objet du présent crédit-bail en l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger aucun aménagement, ni aucune modification ou réparation de quelque nature que ce soit, et il ne pourra élever aucune réclamation à cet égard à l'encontre du CREDIT-BAILLEUR. Le CREDIT-PRENEUR s'interdit expressément d'exercer à l'encontre du CREDIT-BAILLEUR tout recours aussi bien pour erreur de désignation et contenance fut-elle supérieure à un/vingtième, que pour malfaçons, vices ou défauts apparents ou cachés, quand bien même ils empêcheraient ou nuiraient à l'usage des lieux.

d/ Le CREDIT-PRENEUR fera également son affaire personnelle sans recours contre le CREDIT-BAILLEUR des servitudes de toute nature, ainsi que des règlements susceptibles de modifier ou de restreindre les possibilités d'utilisation, la distribution ou la consistance de ces locaux et sans pouvoir prétendre à aucune réduction de loyer.
En particulier, le crédit-preneur s'engage, le cas échéant, à respecter les clauses du cahier des charges de la ZAC ou du lotissement, du règlement de la zone et des statuts de l'association syndicale applicables au bien objet des présentes et à garantir le crédit-bailleur en cas de demande émanant de tiers et relative aux clauses contenues dans ces documents.

Le crédit-preneur déclare avoir une parfaite connaissance de ces documents et s'engage à rembourser au crédit-bailleur, sur première demande, la quote-part de charges afférentes audit bien à compter du jour de la prise d'effet du présent contrat de crédit-bail.

e/ 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. Cette dénonciation devra être faite par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au CREDIT-BAILLEUR, en son siège social.

Il est expressément stipulé que toutes actions qui seraient nécessaires à l'encontre de tous les participants à l'acte de construire afin d'obtenir réparation de tous préjudices ou de toutes malfaçons ou de tous vices cachés qui se révèleraient après la prise de possession des lieux ne pourront être intentées sans l'accord écrit du CREDIT-BAILLEUR.

Les actions devront être intentées au profit du CREDIT-BAILLEUR, propriétaire de l'immeuble, et les indemnités reçues à ce titre par le CREDIT-BAILLEUR et qui n'auraient pas été utilisées pour la remise en état de l'immeuble seront conservées par le CREDIT-BAILLEUR sauf en cas de réalisation de la promesse de vente ci-après. Toutefois, le CREDIT-BAILLEUR aura la faculté à tout moment de reprendre directement la maîtrise de la procédure en cours et ce, sans réserve, et à première demande qu'il en fera au CREDIT-PRENEUR. Il est précisé que les frais découlant de la procédure seront dans tous les cas à la charge du CREDIT-PRENEUR.

f/ Le CREDIT-PRENEUR s'oblige à obtenir dans un délai maximum de deux ans à compter de la date du procès-verbal de réception prévu au Chapitre I, le certificat de conformité prévu par la réglementation sur les permis de construire et à le notifier au CREDIT-BAILLEUR dans les quinze jours de son obtention.

Il s'oblige également à exécuter, à ses frais, tous les travaux qui seraient le cas échéant exigés pour la délivrance du certificat de conformité.

Il est expressément stipulé à cet égard qu'à défaut d'obtention dudit certificat dans le délai ci-dessus indiqué, comme en cas de refus de l'administration ou des organismes compétents de délivrer ce certificat ou en cas de non exécution par le CREDIT-PRENEUR de travaux nécessaires à la mise en conformité, le présent crédit-bail sera résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire si bon semble au CREDIT-BAILLEUR, un mois après une mise en demeure restée sans effet et contenant déclaration de son intention d'user de la présente clause. Dans cette hypothèse, le CREDIT-PRENEUR serait alors tenu de libérer les lieux sans délai et devrait, en outre, verser en sus des loyers arriérés, l'indemnité de résiliation prévue ci-après.

ARTICLE 9 - CONDITIONS D'OCCUPATION

A/ AFFECTATION DES LOCAUX

Le CREDIT-PRENEUR ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage de dépôt de stock destiné à l'exploitation des installations du crédit-preneur qui exerce ses activités dans le domaine du transport; et en aucun cas à usage d'habitation.

Le CREDIT-PRENEUR devra conserver cette même destination pendant toute la durée du bail et s'interdit même temporairement de l'affecter à un autre usage sans accord exprès écrit du CREDIT-BAILLEUR.

Le CREDIT-PRENEUR s'engage expressément à respecter la clause ci-dessous littéralement rapportée incluse dans l'acte d'acquisition par le CREDIT-BAILLEUR :
"... Après l'achèvement des travaux, l'acquéreur sera tenu pendant un délai de cinq ans de calendrier à compter de la réception provisoire des bâtiments, de ne pas modifier la nature de l'activité de l'établissement industriel édifié sans en avoir avisé la S.E.B.L au moins trois mois à l'avance. La S.E.B.L pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de six mois de calendrier et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, il n' a pu être trouvé un acquéreur pour l'ensemble des fonds s'engageant à maintenir l'affectation, le prix d'acquisition étant fixé à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. L'expert de l'acquéreur, si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de S.E.B.L".

B/ JOUISSANCE

Le CREDIT-PRENEUR fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives et autres, ainsi que du respect de toutes formalités nécessitées le cas échéant pour l'exercice de son activité dans les lieux objet du présent crédit-bail, de façon à ce que le CREDIT-BAILLEUR ne puisse en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

Le preneur s'oblige à user des lieux d'une manière paisible et continue, conforme à la destination de l'immeuble et à y exercer l'activité précisée ci-avant, en respectant toutes les obligations administratives ou autres s'imposant le cas échéant pour l'exercice de cette activité de façon à ce que le CREDIT-BAILLEUR ne puisse en aucun cas être recherché ou inquiété à ce sujet.

Notamment le CREDIT-PRENEUR devra respecter toute prescription de l'autorité concernant l'hygiène, la salubrité et la sécurité des personnes et des biens, toute réglementation de ville ou de police.

Le CREDIT-PRENEUR prendra entre autre, toutes dispositions pour satisfaire à ses frais à la réglementation sur la non-pollution de l'air et de l'eau et à toute autre réglementation relative aux nuisances ainsi qu'aux prescriptions du décret du 31/10/1973 et des textes subséquents relatifs à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, au cas où les lieux loués ou l'activité exercée en relèveraient.

Ainsi, le crédit-preneur devra satisfaire notamment aux dispositifs de recherche, contrôle périodique ou travaux résultant du décret n° 96-97 du 07 février 1996 qui précise les règles de protection contre les risques liés à l'exposition à l'amiante, le crédit-bailleur transférant au crédit-preneur toutes les obligations de cette réglementation, et ce, en conformité avec l'article 10 dudit décret.

Si les autorités administratives demandaient la fermeture des locaux loués pour non respect des réglementations en vigueur, le loyer continuerait à être dû sans recours contre le CREDIT-BAILLEUR et tous dommages et intérêts pouvant en résulter seront à la charge du CREDIT-PRENEUR.

Le CREDIT-PRENEUR fera son affaire personnelle de tous abonnements d'eau, gaz, électricité ou autres, de telle façon que le CREDIT-BAILLEUR ne puisse en aucun cas être recherché à cet égard.

Il ne pourra réclamer aucune indemnité pour le cas où l'un quelconque des éléments d'équipement des locaux loués (tels que ascenseur, chauffage, conditionnement d'air, fourniture d'eau chaude, etc...) viendraient à manquer pour une cause indépendante de la volonté du CREDIT-BAILLEUR. Il en sera de même pour toute interruption de fourniture ou d'approvisionnement des sources d'énergie propres aux locaux loués, tels que eau, gaz, électricité, fuel, etc....

Il ne pourra établir ou laisser s'établir, même en partie, dans les lieux loués un établissement pouvant nuire à la moralité ou à la bonne tenue de l'immeuble.

A cet égard, il est expressément convenu que, dans le cas de contravention à cette clause, le présent bail pourra être résilié de plein droit à la demande du CREDIT-BAILLEUR et le CREDIT-PRENEUR sera dans ce cas, tenu de vider les lieux loués, un mois après une mise en demeure faite par lettre recommandée sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité autre, au cas où, pendant ce délai d'un mois, l'infraction commise n'aurait pas été pleinement corrigée, le tout sous réserve de tous droits à indemnité auxquels pourra prétendre le CREDIT-BAILLEUR, conformément aux dispositions de la clause "résiliation pour faute contractuelle du CREDIT-PRENEUR" ci-après.

Le CREDIT-PRENEUR s'engage à ne faire ni laisser faire dans les lieux loués, rien qui puisse nuire à l'ordre, à l'aspect ou à la parfaite propreté de l'immeuble, ni gêner les voisins. Il n'y laissera introduire aucune substance dangereuse ou nuisible dans des conditions en contravention avec les lois et règlements en vigueur, ou s'imposant du fait de la nature particulière de l'immeuble ou de son environnement.

Il ne pourra charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter et il devra s'assurer de ce poids auprès de l'architecte de l'immeuble.

ARTICLE 10 - ENTRETIEN- REPARATIONS-MISE AUX NORMES- TRAVAUX- EMBELLISSEMENTS

A/ ENTRETIEN - REPARATIONS - MISE AUX NORMES

Le crédit-preneur s'oblige à maintenir les lieux loués en bon état d'entretien et à effectuer à ses frais toutes les réparations nécessaires et utiles.

Il devra les rendre en fin de bail en bon état de réparations de toute nature et propres à leur destination.

Il exécutera notamment, à ses frais, risques et périls exclusifs, toutes les grosses réparations qui deviendraient nécessaires en cours de bail, même celles prévues par l'article 606 du Code Civil et toutes réparations qui s'avéreraient nécessaires par suite de vices, défauts ou malfaçons dans la construction, qu'ils soient apparents ou cachés.

Le CREDIT-PRENEUR devra également entretenir en parfait état de marche et remplacer, en cas de vétusté ou de force majeure, notamment toutes installations et tous appareils de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage et autres fournitures ainsi que les devantures, glaces, vitres, stores, fermetures métalliques ou autres, ascenseurs, monte-charges et autres accessoires pouvant exister dans les lieux loués.

De même le CREDIT-PRENEUR exécutera tous travaux qui seraient imposés par toutes dispositions législatives ou réglementaires du fait de l'activité exercée dans les lieux ou pour toutes autres raisons.

Il ne pourra jamais demander au CREDIT-BAILLEUR pendant le cours du bail d'effectuer des travaux ou aménagements, ou réparations quelconques, lesquels sont à la charge exclusive du CREDIT-PRENEUR qui s'y oblige.

Les travaux de grosses réparations, de mise aux normes devront être exécutés après consentement exprès écrit du CREDIT-BAILLEUR, qui aura la faculté de les faire surveiller par son architecte ou un bureau d'études techniques dont les honoraires seront intégralement supportés par le CREDIT-PRENEUR, étant entendu que le CREDIT-PRENEUR devra obtenir toutes les autorisations nécessaires et respecter les diverses législations et réglementations en vigueur.

Le CREDIT-PRENEUR ne pourra réclamer au CREDIT-BAILLEUR aucun remboursement, ni indemnité, ni interruption ou diminution de loyer, et ne pourra en aucun cas se prévaloir des dispositions de l'alinéa 2 de l'article 1724 du Code Civil.

Faute par le CREDIT-PRENEUR d'exécuter lesdits travaux ou réparations, qu'il s'agisse des réparations locatives ou des grosses réparations, le CREDIT-BAILLEUR aura la faculté d'y procéder lui-même après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception restée un mois sans effet ; ce délai pourra être réduit en cas d'urgence ; les sommes acquittées à ce titre par le CREDIT-BAILLEUR lui seront immédiatement remboursées par le CREDIT-PRENEUR.

- Dans tous les cas le CREDIT-PRENEUR restera seul responsable des conséquences qui pourraient résulter de la non-exécution en temps voulu des travaux ou réparations lui incombant.

B.C.

CR

B/ TRAVAUX - CHANGEMENTS - EMBELLISSEMENTS

Le CREDIT-PRENEUR pourra, sous réserve du respect des dispositions législatives ou réglementaires ainsi que celles du cahier des charges ou du règlement de copropriété régissant le cas échéant les lieux, effectuer dans ceux-ci à ses frais, risques et périls exclusifs, tous les travaux d'équipement et d'installation qui lui paraîtront nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent nuire à la solidité de l'immeuble.

Tous les travaux comportant changement de distribution, construction, démolition ou percements de murs, poutres ou planchers, devront obligatoirement , sous peine de la clause "résiliation pour faute contractuelle du CREDIT-PRENEUR" ci-après, faire l'objet d'une autorisation écrite préalable du CREDIT-BAILLEUR et être exécutés sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agrée par le CREDIT-BAILLEUR dont les honoraires seront supportés par le CREDIT-PRENEUR.

C/ SORT DES TRAVAUX - CONSTRUCTIONS – EMBELLISSEMENTS EFFECTUÉS PAR LE CREDIT-PRENEUR

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires quelconques, faits par le CREDIT-PRENEUR en cours de bail, demeureront la propriété du CREDIT-BAILLEUR.

En conséquence, lors de sa sortie pour quelque cause que ce soit, le CREDIT-PRENEUR laissera tous travaux, embellissements, améliorations ou constructions, qu'il aura éventuellement faits dans les lieux loués, et il ne pourra exiger de ce chef aucune indemnité ni même le remboursement de ses impenses de quelque nature qu'elles soient.

Au surplus, le CREDIT-BAILLEUR pourra toujours demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais risques et périls exclusifs du CREDIT-PRENEUR que les travaux aient été expressément autorisés par le CREDIT-BAILLEUR ou pas.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du crédit-preneur et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge de remettre les lieux en état après cet enlèvement.

ARTICLE 11 - GARNISSEMENT

Le CREDIT-PRENEUR sera tenu de garnir les lieux loués et de les tenir constamment garnis de marchandises, meubles et objets mobiliers en quantité et valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

ARTICLE 12 - CONTRIBUTIONS - IMPOTS ET TAXES

A/ CONTRIBUTIONS

Le CREDIT-PRENEUR acquittera exactement les contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle et autres et satisfera à toutes les charges de ville et de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus de manière à ce que le CREDIT-BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété à ce sujet. Il devra en justifier au CREDIT-BAILLEUR à toute réquisition et spécialement en fin de crédit-bail.

B / IMPOTS - TAXES ET CHARGES

Le CREDIT-PRENEUR acquittera ou remboursera au CREDIT-BAILLEUR sur simple demande, en sus du loyer et ce à compter de la signature des présentes :

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

2/ Tous impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement sous quelque forme que ce soit, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus, quelqu'en soit le mode d'imposition et quand bien même ces impôts revêtiraient la forme d'une taxation sur le capital du CREDIT-BAILLEUR.

B.C.

3/ La totalité des charges et provisions quelconques qui pourraient être réclamées au CREDIT-BAILLEUR en exécution des cahiers des charges de zone ou de lotissement ou d'association syndicale ou règlement de copropriété et autres dont relèveraient le cas échéant les lieux loués.

4/ 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 le loyer ci-après fixé soit perçu par le CREDIT-BAILLEUR net de toutes charges réelles quelconques à la seule exclusion des impôts directs 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 et la location aura la faculté de contester le montant ou le principal 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 interessées et à ses frais, risques et périls exclusifs au nom du CREDIT-BAILLEUR qui lui délègue par les présentes 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 des contestations éventuelles auprès des administrations ou organismes.

Le CREDIT-PRENEUR devra tenir informé par écrit le CREDIT-BAILLEUR de ces actions.

Tout remboursement d'impôts ou taxes comme tout dégrèvement qui pourraient être obtenus bénéficieront au CREDIT-PRENEUR exclusivement.

Le CREDIT-PRENEUR restera en outre responsable des conséquences de toute erreur, insuffisances ou omissions de déclarations qui lui seraient imputables et qui seraient dommageables pour le CREDIT-BAILLEUR.

Ces remboursements de toute nature donneront lieu à facturation de loyers complémentaires qui seront soumis à TVA au cas où il serait opté pour ce régime pour le présent crédit-bail.

D'une manière générale, le CREDIT-PRENEUR remboursera au CREDIT-BAILLEUR toutes sommes que ce dernier pourrait être amené à acquitter à quelque titre que ce soit à raison de la présente convention de crédit-bail et qui ne seraient pas comprises dans l'investissement initial effectué par le CREDIT-BAILLEUR.

ARTICLE 13 - SOUS-LOCATION

La sous-location, totale ou partielle, à titre onéreux ou gratuit, de tout ou partie des locaux est autorisée au CREDIT-PRENEUR, à condition qu'il recueille l'autorisation préalable et par écrit du CREDIT-BAILLEUR, et ce sous peine de résiliation du crédit-bail et de tous droits à indemnité résultant au profit du CREDIT-BAILLEUR de la clause "*Résiliation pour faute du CREDIT-PRENEUR*". Le CREDIT-PRENEUR s'engage à remettre avant sa signature un exemplaire des contrats de sous-locations au CREDIT-BAILLEUR.

En cas de sous-location, le CREDIT-PRENEUR devra respecter les obligations suivantes :

1/ La durée de la sous-location ne pourra excéder le temps restant à courir pour le contrat de crédit-bail. Par ailleurs, la résiliation du crédit-bail met fin immédiatement à la sous-location. La présente clause devra être reproduite dans tout contrat de sous-location.

2/ Le CREDIT-PRENEUR reconnaît qu'en cas de sous-location, il restera seul tenu des obligations du contrat de crédit-bail ; tous les travaux d'aménagement ou de remise en état consécutifs aux sous-locations seront à sa charge exclusive, ainsi que les indemnités éventuelles auxquelles le sous-locataire pourrait prétendre à quelque titre que ce soit.

3/ Pour le cas de sous-location partielle, les parties reconnaissent et conviennent expressément, dès à présent, que les lieux objet du bail forment un tout indivisible et que, de ce fait, la ou les sous-locations ne seront pas opposables au CREDIT-BAILLEUR qui ne sera pas tenu au renouvellement des sous-locations partielles à l'expiration du bail.

Les dispositions de la présente clause d'indivisibilité conventionnelle devront obligatoirement être reproduites par le CREDIT-PRENEUR dans tout éventuel contrat de sous-location, ainsi que la renonciation expresse par le ou les sous-locataires partiels à toute action et à tout droit à l'encontre du CREDIT-BAILLEUR.

B.C. CV

Tous les travaux d'aménagement ou de remise en état consécutifs aux éventuelles sous-locations seront à la charge exclusive du CREDIT-PRENEUR.

4/ Le CREDIT-PRENEUR s'oblige en cas de sous-location totale ou partielle de l'immeuble, objet des présentes, à rapporter au CREDIT-BAILLEUR dans les 8 jours de cette sous-location, une délégation de loyers au profit exclusivement du CREDIT-BAILLEUR.

Le CREDIT-BAILLEUR autorise d'ores et déjà le CREDIT-PRENEUR à sous louer les biens faisant l'objet des présentes à :
- La société dénommée "VBC Transports", société à responsabilité limitée au capital de 40.000 Euros, ayant son siège social à VILLEY SAINT ETIENNE (54200) 14, rue Derrière la Ville, identifiée au Répertoire Nationale des Entreprises et de leurs Etablissements sous le numéro SIREN 410253408 RCS de NANCY.

ARTICLE 14 - CESSION

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

Le cédant devra transférer au cessionnaire par un seul et même acte le bail et la promesse de vente ci-après, qui, en raison même de la nature des opérations de crédit-bail, sont réputés de convention expresse former un tout indivisible. Le cessionnaire sera subrogé de plein droit dans la promesse de vente ci-après et sera soumis à toutes les clauses, charges et conditions des présentes.

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

En conséquence, tous les locataires 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 crédit-bailleur du paiement des loyers et charges et plus généralement de l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent contrat, de telle sorte que le crédit-bailleur puisse agir contre tous les locataires successifs ou l'un quelconque d'entre eux tenus solidairement du tout sans pouvoir se voir opposer le bénéfice de discussion ou de division.

Les stipulations qui précèdent s'appliquent à tous les cas de cession sous quelque forme que ce soit comme à l'apport du bénéfice du présent contrat à toute société.

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 avis de réception adressée à son siège social huit jours au moins à l'avance.

La cession ou l'apport feront l'objet d'un avenant au présent contrat.

En cas de redressement judiciaire, liquidation de biens ou dissolution de la société crédit-preneur la cession ne pourra être effectuée que sous les conditions stipulées aux paragraphes précédents ou sous réserve des dispositions de la loi du 25 janvier 1985, et de la loi n° 94475 du 10 juin 1994, par le nouveau crédit-preneur, après avoir été dûment autorisé, ainsi que de l'article 393 de la loi du 24 juillet 1966, et en outre après reprise du passif de loyers et charges en principal, intérêts et frais accessoires par le nouveau crédit-preneur qui sera alors subrogé dans le droit du CREDIT-BAILLEUR pour le montant de cette créance, sans que cette subrogation emporte néanmoins novation.

ARTICLE 15 - DROIT DE VISITE

Le CREDIT-PRENEUR laissera les représentants du CREDIT-BAILLEUR ainsi que les représentants du bureau d'études techniques et des compagnies d'assurances liés par contrat au CREDIT-BAILLEUR, visiter à tous moments l'intérieur de l'immeuble loué, soit seuls, soit en compagnie de leur architecte, toutes les fois où ils le jugement utile.

Le CREDIT-PRENEUR souffrira sans indemnité toutes ces visites.

B.C CB

CBI CIAL FINANCE / SCI V.D.S LOGISTIQUE

ARTICLE 16 - INFORMATION DU CREDIT-BAILLEUR

Le CREDIT-PRENEUR devra fournir à première demande au CREDIT-BAILLEUR toutes justifications qui pourront lui être demandées de la bonne exécution des conditions du présent contrat. En outre, le CREDIT-PRENEUR devra adresser annuellement au CREDIT-BAILLEUR, dans les six mois de la clôture de chaque exercice, ses bilans et comptes de résultats avec leurs annexes, tels qu'ils ont été approuvés par l'Assemblée Générale ou certifiés par le commissaire aux comptes ou l'expert comptable du CREDIT-PRENEUR.

CHAPITRE III - PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Conformément aux dispositions de l'article 1-2° de la loi numéro 66-455 du 02 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 objet du présent crédit-bail au plus tard à l'expiration de celui-ci.

A cet effet, le CREDIT-BAILLEUR promet de vendre au CREDIT-PRENEUR les droits et biens immobiliers objet des présentes.

La présente promesse unilatérale de vente est expressément acceptée par le CREDIT-PRENEUR mais en tant que promesse.

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

En cas de contravention à la présente clause, le présent crédit-bail sera, si bon semble au crédit-bailleur, résilié en vertu de la clause stipulée à l'article 31 ci-après, sans préjudice pour le crédit-bailleur de la faculté de poursuivre, s'il le préfère, la nullité du nantissement conféré au mépris de la présente clause.

ARTICLE 17 : CONDITIONS DE LA REALISATION DE LA PROMESSE

La présente promesse unilatérale de vente est consentie pour une durée commençant à courir à compter de la fin de la SEPTIEME (7ème) année civile suivant la prise d'effet du crédit-bail, pour se terminer à l'expiration de la durée conventionnelle du présent crédit-bail.

La demande de réalisation de la promesse pourra être faite à tout moment à compter de la date précisée ci-dessus, mais seulement pour prendre effet à la fin de l'année civile en cours, moyennant le respect d'un délai de préavis de six mois et au plus tard avant la date ci-dessus prévue pour l'expiration du présent crédit-bail.

Le crédit-preneur devra manifester sa volonté soit par acte extra-judiciaire, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de telle sorte que ces actes ou lettres parviennent au crédit-bailleur avant l'expiration de la date ci-dessus indiquée comme date limite de demande de réalisation.

Toute demande de levée d'option anticipée devra être suivie dans les trois mois, de la consignation auprès du crédit-bailleur d'une somme suffisante pour couvrir le prix de vente et les frais liés à la réalisation de cette vente.

ARTICLE 18 : CONDITIONS DE LA PROMESSE

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

La propriété ne sera transférée qu'à la condition qu'au plus tard au jour de cet acte soient réglées par le CREDIT-PRENEUR ou son ayant-droit :
1 - La totalité des sommes pouvant être dues au titre du présent crédit-bail, au jour de la levée d'option,
2. - La totalité du prix de vente et des frais et droits afférents à cette mutation.

Les présentes stipulations relatives au transfert de propriété constituent une clause de réserve de propriété.

L'entrée en jouissance à titre de propriétaire aura lieu au jour du transfert de propriété.

La vente aura lieu aux conditions habituelles et de droit en pareille matière. Les frais, droits et honoraires de la vente seront supportés par l'acquéreur.

B.C.

CBI CIAL FINANCE / SCI V.D.S LOGISTIQUE

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, ne serait-ce que par suite de l'occupation préalable de l'immeuble , objet des présentes par le CREDIT-PRENEUR ou son ayant-droit.

Toutefois si le CREDIT-PRENEUR faisait alors l'objet d'une procédure de redressement judiciaire, la propriété de ces biens et droits immobiliers serait transférée à condition que préalablement à la signature dudit acte, soit réglée au CREDIT-BAILLEUR la totalité :

- des sommes à lui dues en vertu de l'article 38 de la loi du vingt cinq janvier mil neuf cent quatre vingt cinq.
- et du prix de vente, ainsi que des frais et droits afférents à cette mutation.

ARTICLE 19 : RENONCIATION A RECOURS

Le CREDIT-PRENEUR s'interdit d'exercer aucun recours contre le CREDIT-BAILLEUR et de revendiquer à son encontre aucune indemnité de quelque nature que ce soit en réparation du préjudice quelconque qu'il pourrait subir du fait d'une impossibilité non imputable au CREDIT-BAILLEUR de réaliser la présente promesse de vente, notamment dans le cas où les biens immobiliers en faisant l'objet seraient visés par une mesure administrative ou autre ayant pour effet l'exercice d'un droit de préemption ou une expropriation totale ou partielle, ou une inaliénabilité desdits biens notamment par leur classement dans une zone où serait susceptible de s'exercer un droit de préemption , d'expropriation ou de réquisition quelconque.

CHAPITRE IV - CONDITIONS FINANCIERES

Le présent crédit-bail est en outre consenti et accepté moyennant les charges financières stipulées ci-après.

ARTICLE 20 - PRELOYERS

Les modalités d'appel et de calcul des préloyers seront les suivantes :

- mode d'appel : trimestriellement à terme échu à compter de la signature des présentes et pour la dernière fois lors de la prise d'effet du crédit-bail,

- mode de calcul : les préloyers seront égaux à la somme des deux éléments suivants :

1er élément : commission d'engagement décomptée pour le nombre exact de jours de la période couverte calculée sur le montant Toutes Taxes Comprises de l'investissement à un taux de 0,10% par trimestre,
2éme élément : Intérêts décomptés, pour le nombre exact de jours de la période couverte sur les sommes Hors Taxes mises en place par CIAL FINANCE au taux de l'EURIBOR 3 mois, majoré de 1,50% l'an. Le taux de référence retenu sera égal à la moyenne arithmétique des taux journaliers de l'EURIBOR 3 mois publiés durant le dernier mois précédent l'échéance.

Intérêts sur TVA

Il sera procédé à un décompte d'intérêts pour la période comprise entre la date de prise d'effet du crédit-bail et celle du dernier remboursement de la TVA par le Trésor. Ces intérêts seront payables trimestriellement à terme échu et pour la dernière fois lors du dernier remboursement de TVA par le Trésor .
Ces intérêts seront décomptés pour une période forfaitaire de quatre mois, sur la TVA non encore remboursée, au taux de l'EURIBOR 3 mois majoré de 1,50% l'an.

ARTICLE 21 : LOYERS

Les modalités d'appel et de calcul des loyers seront les suivants :

Mode d'appel :
Trimestriellement à terme d'avance à compter de la date de prise d'effet du crédit-bail.

Mode de calcul :

Les loyers hors TVA seront égaux à la somme des deux éléments A et B suivants :

Element A : Montant trimestriel permettant d'amortir en principal sur une durée de SOIXANTE (60) trimestres et suivant le rythme du tableau d'amortissement, la totalité de l'encours financier.

Elément B: Montant correspondant aux intérêts décomptés, pour le nombre de jours exact de la période couverte par application à l'encours financier avant amortissement, d'un coefficient trimestriel déterminé en fonction de la formule suivante :

$$\text{Taux variable : } \frac{\text{EURIBOR 3 mois + 1,25\%}}{4}$$

le taux de référence retenu pour le calcul des loyers sera égal à la moyenne arithmétique des taux journaliers de l' EURIBOR 3 mois publiés durant l'avant dernier mois précédant l'échéance.

Faculté de conversion du taux variable en taux fixe :

A compter de la prise d'effet du crédit-bail, le CREDIT-PRENEUR aura la possibilité de demander la conversion du taux variable défini ci-dessus en taux fixe référencé moyennant un préavis de 3 mois.
Cette conversion interviendra sur la base du taux du SWAP contre EURIBOR 6 mois de la durée résiduelle du contrat majoré de 1,50%.

La modification du mode de calcul des loyers interviendra, pour la première fois, pour le loyer correspondant au trimestre civil suivant celui au cours duquel la demande de conversion sera parvenue à CIAL FINANCE.

Cette conversion du taux variable en taux fixe sera définitive et irréversible.

Information relative au remplacement de l'unité monétaire française par la monnaie unique européenne.

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 ou payables dans une 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/ou payables en monnaie unique européenne lorsque cette Unité Monétaire Nationale cessera d'avoir cours légal ou, plus généralement, sera remplacée par la monnaie unique européenne conformément à la réglementation communautaire et/ou 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.

ARTICLE 22 : INDEXATION DES LOYERS

Les loyers du crédit-bail ne supporteront aucune indexation.

ARTICLE 23 : FISCALITE DES LOYERS

Le crédit-bailleur déclare opter pour l'assujettissement à la TVA, ce qui est accepté par le crédit-preneur.

Les loyers seront majorés de la TVA ou de toute autre taxe qui lui serait substituée ou s'y ajouterait, qu'elle qu'en soit la nature, quand bien même elle serait légalement à la charge du CREDIT-BAILLEUR.

ARTICLE 24: VALEUR RESIDUELLE

A l'issue du crédit-bail, le CREDIT-PRENEUR pourra acquérir l'immeuble pour la valeur résiduelle de UN FRANC (1,- franc).

ARTICLE 25 : PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant un prix payable comptant à la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

Ce prix, pour la période où le crédit-preneur peut lever la promesse de vente par anticipation, sera égal à la valeur actualisée à la date de la vente, de toutes les sommes dues sur le 1er élément de loyer jusqu'à l'échéance, y compris la valeur résiduelle à l'issue de cette période. En tout état de cause, ce montant ne pourra être inférieur à l'encours financier restant dû majoré de trois points.

Le taux actuariel d'actualisation sera égal au Taux de Rendement en Bourse des Emprunts d'Etat Court Terme publié par la Caisse des Dépôts et Consignations, la valeur retenue étant la dernière connue 4 mois avant la date prévisionnelle de rachat.

ARTICLE 26 : MODE DE PAIEMENT

Les sommes dues par le CREDIT-PRENEUR au CREDIT-BAILLEUR à quelque titre que ce soit seront prélevées par le CREDIT-BAILLEUR sur le compte bancaire ouvert au nom du CREDIT-PRENEUR sur les livres du CIAL.

Ce prélèvement sera autorisé par une domiciliation permanente.

Toutes les sommes dues sont portables et non quérables.

Il est précisé à cet égard que le CREDIT-BAILLEUR devra adresser au CREDIT-PRENEUR, les factures provisoires correspondantes au moins quinze jours à l'avance.

ARTICLE 27 : PENALITES ET INTERETS DE RETARD

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, versement, charge ou montant quelconque dû par le CREDIT-PRENEUR en vertu du présent contrat, lesdites sommes seront majorées :

1/ d'un terme fixe par échéance ou facture impayée de mille francs,

2/ d'intérêts de retard, décomptés du jour de l'échéance, tout mois commencé étant dû en totalité, au taux de 1,5 % par mois.

Les pénalités seront dues par le fait même du non-paiement à l'échéance, sans qu'il soit besoin de mise en demeure, et sans que cette majoration puisse valoir accord de délai de règlement, au profit du CREDIT-PRENEUR du contrat.

Les sommes dues seront majorées le cas échéant de la TVA.

Ces dispositions seront applicables au cas où le CREDIT-PRENEUR étant en redressement judiciaire ou liquidation de biens, il aurait été opté par l'Administrateur, le CREDIT-PRENEUR assisté ou le liquidateur pour la poursuite du présent contrat, et qu'ils négligeraient d'en exécuter une seule des charges et conditions.

CHAPITRE V - ASSURANCES

ARTICLE 28 - ASSURANCE AFFERENTE A L'ACTE DE CONSTRUIRE

En cas de travaux de réhabilitation ou de travaux de construction, le CREDIT-PRENEUR justifiera de la souscription à son profit auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables la police "Dommage-Ouvrage" prévue par la loi N° 78-12 du 4 janvier 1978.

Cette police devra être souscrite pour un montant tel qu'en cas de sinistre les indemnités allouées par les Compagnies d'Assurances permettent la reconstruction des ouvrages dans leur état antérieur : les primes de cette police seront à la charge du CREDIT-PRENEUR qui devra justifier au CREDIT-BAILLEUR de leur paiement à moins qu'elles ne soient intégrées dans l'investissement du CREDIT-BAILLEUR.

Au cas où le CREDIT-PRENEUR ne justifierait pas dans le délai d'un mois maximum à compter des présentes de la souscription de cette police et du paiement des primes correspondantes, le CREDIT-BAILLEUR souscrira une telle police auprès de la compagnie de son choix.

Le CREDIT-PRENEUR lui en remboursera les primes et le coût des contrôles techniques éventuellement nécessités, à moins que ce soit inclus dans l'investissement du CREDIT-BAILLEUR.

Le CREDIT-PRENEUR devra exiger de toutes les personnes avec lesquelles il aura contracté en vue de la construction de l'ensemble immobilier, qu'elles aient souscrit, chacune pour la partie des travaux la concernant , des polices d'assurances garantissant leurs responsabilités civiles et professionnelles et

notamment des entrepreneurs sous-traitants, qu'ils soient titulaires de leur police "individuelle de base" et d'une police "Responsabilité Civile". Il devra se faire justifier par ces derniers :

. que leurs polices "individuelles de base" les garantissent, pendant la période de responsabilité décennale dans les mêmes conditions que s'ils étaient directement liés au Maître d'Ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage et, conformément à l'accord conclu le 9 février 1971 entre la Fédération Nationale du Bâtiment et la section "Construction" des Sociétés d'Assurances et modifiant le texte de la police individuelle de base.

. qu'en conséquence la garantie est acquise, notamment dans le cas d'un recours de l'entrepreneur général, lui-même recherché par le maître d'Ouvrage en vertu des articles 1792 et 2270 du Code Civil.

De même pour satisfaire à l'article L 241 de la loi du 4 janvier 1978, le CREDIT-PRENEUR assurera sa responsabilité d'Entrepreneur Général (constructeur réalisateur ou non).

Il fournira à première demande au CREDIT-BAILLEUR toutes justifications concernant les assurances énumérées ci-dessus et le paiement de leurs primes.

Le CREDIT-PRENEUR supportera les conséquences pécuniaires et autres qui pourraient résulter d'une insuffisance ou d'un défaut d'assurance.

En tout état de cause, le CREDIT-PRENEUR prendra à sa charge la réparation pécuniaire intégrale de tous les dommages qui pourraient survenir, pour quelque cause que ce soit, tant aux bâtiments que du fait des bâtiments. Il exercera , si besoin est, toute action contre tous intervenants à l'opération de construction et fera son affaire personnelle de leur éventuelle insolvabilité.

ARTICLE 29 : ASSURANCE DES BIENS, OBJET DU CREDIT-BAIL

Le CREDIT-PRENEUR pendant toute la durée du contrat de crédit-bail est détenteur et gardien unique du bien.

Le CREDIT-BAILLEUR souscrira auprès de son propre assureur dès l'acquisition des droits immobiliers et au plus tard à l'achèvement des travaux inclus dans l'investissement, les assurances définies ci-après tant pour son compte que pour celui du CREDIT-PRENEUR et ce, pendant toute la durée du présent contrat.

A/ ASSURANCES DES DOMMAGES QUE POURRAIENT SUBIR LES BIENS FAISANT L'OBJET DU CREDIT-BAIL DU FAIT :

- d'un incendie ou d'une explosion, de la chute de la foudre, de l'électricité ("dommages électriques") ;
- d'une tempête, de la grêle, du poids de la neige sur les toitures ;
- d'un acte de vandalisme ou d'un attentat ;
- de la chute d'engins de navigation aérienne et d'engins spatiaux ;
- du choc de véhicule terrestre identifié ;
- des fumées ;
- de moyens de secours ;
- d'un vol ;
- des eaux (y compris le gel) ;
- d'un écroulement ou effondrement de bâtiments ou parties de bâtiments, ponts, tunnels ou autres ouvrages se trouvant dans l'environnement immédiat ;
- d'un éboulement, glissement et/ou affaissement de terrain ;
- d'une chute de pierres, de falaise ou de rocher ;
- d'une coulée de terre, tremblement de terre, crevasse, fissure dans le sol et tous autres phénomènes naturels similaires ;
- d'une catastrophe naturelle.

La garantie s'étendra :
- aux frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étaiement, échafaudage rendu nécessaire pour la remise en état des lieux,
- à la prime d'assurance "dommage-ouvrage" obligatoire lors de la reconstruction,
- aux pertes de loyer et/ou privation de jouissance pour une durée de 1 an et sur la base du montant du loyer du présent contrat de crédit-bail,
- aux recours des voisins et des tiers,
- aux honoraires d'expert, d'architecte, bureaux d'études, contrôle technique et d'ingénierie.

Ces garanties seront souscrites avec renonciation à recours, en cas de sinistre, contre le CREDIT-PRENEUR qu'elle qu'en soit la nature , dès l'instant qu'il s'agira d'un évènement assuré.

Elles couvriront les biens assurés à concurrence de leur valeur de reconstruction à neuf écartant en toute hypothèse le jeu de toute règle proportionnelle. Les valeurs assurées seront annuellement révisées en fonction de l'évolution de l'indice national Bâtiment BT 01. Ces polices comporteront également les garanties de "Pertes Indirectes" à hauteur de 10 % de l'indemnité versée en cas de sinistre consécutivement aux événements suivants :
. incendie,
. explosion,
. acte de vandalisme ou attentat,
. chute d'engins de navigation aérienne ou d'engins spatiaux,
. dégâts d'eaux.

B/ <u>ASSURANCES DES RESPONSABILITES ET RECOURS</u> :

- responsabilité civile du propriétaire de l'immeuble comportant les garanties suivantes :
. dommages corporels et dommages immatériels consécutifs, au maximum admis par les compagnies d'assurances,
. dommages matériels et dommages immatériels consécutifs, au maximum admis par les compagnies d'assurances,
. recours des voisins et des tiers, suite à un dégât des eaux, au maximum admis par les compagnies d'assurances.

C/ <u>ASSURANCE DE LA PERTE DES LOYERS</u>

. Assurance de la perte des loyers découlant du présent contrat à concurrence de une année, consécutivement aux événements définis en A) ci-dessus.

D/ <u>TOUTES AUTRES ASSURANCES QUI SERAIENT OU DEVIENDRAIENT LEGALEMENT OBLIGATOIRES OU QUI S'AVERERAIENT UTILES</u>.

Le CREDIT-PRENEUR recevra du CREDIT-BAILLEUR un exemplaire du contrat d'assurance devant couvrir l'immeuble loué. Il lui appartiendra de souscrire toutes assurances complémentaires qui lui sembleraient nécessaires pour couvrir les dépenses susceptibles d'être laissées à sa charge par ledit contrat d'assurance en cas de sinistre.

A toutes fins utiles, il est précisé que le CREDIT-PRENEUR ne pourra résilier les assurances souscrites par le CREDIT-BAILLEUR, seul ce dernier et la compagnie d'assurance en ayant la faculté.

Le CREDIT-PRENEUR veillera à la bonne conformité des clauses de ces polices, notamment en ce qui concerne les obligations incombant au souscripteur ou à l'assuré.

E/ <u>DISPOSITIONS GENERALES</u>

Pour tout ce qui concerne les différentes polices d'assurances souscrites par le CREDIT-BAILLEUR, celui-ci mandate le CREDIT-PRENEUR pour effectuer sans délai toutes les déclarations voulues auprès des compagnies d'assurances.

En conséquence de quoi, le CREDIT-PRENEUR informera sans délai les assureurs et le CREDIT-BAILLEUR de toute modification ou tous faits susceptible de fixer ou modifier l'appréciation du risque par ces derniers et il s'oblige à leur communiquer à première demande toutes précisions ou documents utiles.

En cas d'omission ou retard il en supportera seul les conséquences.

Le CREDIT-PRENEUR remboursera au CREDIT-BAILLEUR à première demande les primes, cotisations et plus généralement toutes sommes dues au titre de ces assurances. De même, il acquittera ou remboursera au CREDIT-BAILLEUR le coût de toutes expertises ou contrôles exigés par les assureurs. Ces remboursements feront l'objet d'une facturation établie suivant les justificatifs correspondants dont une copie sera jointe à la facture. Les factures seront faites en TVA au cas où il serait opté pour ce régime au titre des présentes.

B.C. CV

CBI CIAL FINANCE / SCI V.D.S LOGISTIQUE

ARTICLE 30 : ASSURANCES PERSONNELLES DU CREDIT-PRENEUR

Dès l'entrée en jouissance des lieux objet du présent contrat, le CREDIT-PRENEUR devra justifier de la souscription auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, de polices d'assurances couvrant d'une façon suffisante :

- ses biens mobiliers, son matériel, ses marchandises, tous biens dont il pourrait être détenteur à un titre quelconque , autres que ceux assurés par le CREDIT-BAILLEUR, contre tous risques susceptibles de les détériorer, en tout ou en partie , et notamment contre les risques d'incendie, d'explosion ou de dégâts des eaux.

- sa responsabilité civile de chef d'entreprise et de gardien utilisateur des biens objet du présent crédit-bail pour un montant illimité, en ce qui concerne les accidents corporels causés aux tiers, sous réserve des limitations légales , et pour le montant maximum admis en ce qui concerne les dommages matériels et immatériels.

LE CREDIT-PRENEUR s'engage à justifier desdites assurances sur toute demande du CREDIT-BAILLEUR.

Les polices d'assurances du CREDIT-PRENEUR devront prévoir renonciation à tout recours contre le CREDIT-BAILLEUR en cas de réalisation d'un événement garanti par elles.

Faute par le CREDIT-PRENEUR de souscrire de telles assurances comme dans le cas où ces assurances garantiraient des sommes insuffisantes, le CREDIT-BAILLEUR aura toujours la faculté de souscrire des polices correspondant aux garanties des risques énoncés aux présentes, le CREDIT-PRENEUR s'engageant à régler, sur simple demande les primes acquittées à cet effet.

De même, il est expressément réservé au CREDIT-BAILLEUR le droit de souscrire ou de faire souscrire au CREDIT-PRENEUR, à tout moment , d'autres assurances qui pourraient lui paraître nécessaires pour compléter ou parfaire les garanties résultant des polices souscrites par l'une et l'autre partie, dans le cadre du présent contrat.

Le CREDIT-PRENEUR devra acquitter régulièrement sur simple présentation, les primes de ces assurances augmentées des frais et impôts y afférents et justifier du tout à toute réquisition.

Il devra également acquitter le montant de toutes expertises qui pourraient être exigées par les assureurs.

Le CREDIT-PRENEUR exigera des Compagnies d'assurances qu'elles s'engagent expressément, dans les polices souscrites par ses soins et pour son compte, à prévenir le CREDIT-BAILLEUR, par écrit, trois mois au moins avant, de toute annulation ou modification sollicitée par le CREDIT-PRENEUR, sans l'accord exprès du CREDIT-BAILLEUR. Lesdites compagnies d'assurances devront également s'engager à ne suspendre les garanties accordées que trois mois après réception de cet avis par le CREDIT-BAILLEUR.

Le CREDIT-PRENEUR devra affecter immédiatement en nantissement, au profit du CREDIT-BAILLEUR, le bénéfice des contrats d'assurances à souscrire par lui, conformément aux dispositions ci-dessus.

L'affectation en nantissement sera signifiée aux Compagnies d'Assurances, par les soins du CREDIT-BAILLEUR, mais aux frais du CREDIT-PRENEUR.

Le nantissement servira à garantir le CREDIT-BAILLEUR des frais et débours qui pourraient résulter pour lui des recours des Compagnies d'Assurances du CREDIT-PRENEUR, pour le cas où celui-ci n'aurait pas satisfait aux obligations ci-dessus ou encore, dans l'hypothèse où des modifications restrictives seraient apportées à ces polices d'assurance. Les indemnités nanties serviront également à assurer la reconstitution du bien en cas de sinistre total ou partiel, ainsi que le paiement de toutes créances en principal et accessoires que le CREDIT-BAILLEUR pourrait détenir contre le CREDIT-PRENEUR au titre du présent contrat.

A cet effet, le CREDIT-PRENEUR s'oblige à remettre dans les meilleurs délais et à défaut à première demande du CREDIT-BAILLEUR l'exemplaire certifié conforme par la compagnie d'assurance de toutes les polices souscrites en exécution des dispositions ci-dessus ainsi, bien entendu, que de leurs avenants, que le CREDIT-BAILLEUR conservera conformément à l'article 2076 du Code civil jusqu'à la fin du bail.

De manière générale, le crédit-preneur devra assumer à l'égard du crédit-bailleur, toutes les conséquences pouvant relever de l'absence ou de l'insuffisance de couverture d'assurance, ainsi que d'erreurs, d'omissions ou de réticence dans les déclarations faites aux assureurs.

B.C. CV

CBI CIAL FINANCE / SCI V.D.S LOGISTIQUE

ARTICLE 31 : SINISTRE

Par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, il est expressément convenu entre les parties que la destruction partielle ou totale, même par cas fortuit ou de force majeure des locaux loués, n'entraînera pas de plein droit la résiliation du présent crédit-bail et n'autorisera le CREDIT-PRENEUR à demander ni la résiliation du crédit-bail prévue ci-après, ni le paiement d'une quelconque indemnité par le CREDIT-BAILLEUR, ni aucune réduction ou suspension des loyers et charges qui devront continuer à être payés à leurs échéances par le CREDIT-PRENEUR ou les assurances le cas échéant.

A/ SINISTRE ASSURE

1/Sinistre pouvant donner lieu à reconstruction :

Le CREDIT-PRENEUR sera tenu de reconstruire à l'identique ou de remettre en état les lieux sinistrés, après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Il fera l'avance des frais de remise en état s'il y a lieu.

L'indemnité allouée par les Compagnies d'Assurances, nette de toute incidence fiscale et de tous frais que pourrait avoir à supporter le CREDIT-BAILLEUR du fait de cette indemnité , sera affectée à cette remise en état, étant précisé à cet égard que si les frais entraînés par la reconstruction ou la remise en état s'avéraient supérieurs au montant de cette indemnité nette, la différence sera supportée par le CREDIT-PRENEUR sans aucun recours contre le CREDIT-BAILLEUR et que par contre si cette indemnité nette s'avérait supérieure aux frais réels de remise en état, le reliquat de cette indemnité nette sera reversé au CREDIT-PRENEUR.

Pour les besoins de la remise en état des lieux, le CREDIT-BAILLEUR délégue au CREDIT-PRENEUR qui l'accepte, la totalité des obligations incombant normalement au Maître d'ouvrage et de ce fait, le locataire renonce à tous recours contre le CREDIT-BAILLEUR du fait de troubles de jouissance découlant des biens reconstruits sous sa responsabilité.

Les conditions de la délégation par le CREDIT-BAILLEUR au CREDIT-PRENEUR des obligations de Maître d'Ouvrage seront précisées par avenant.

En tout état de cause les études et travaux de reconstruction devront être soumis au contrôle d'un architecte et s'il y a lieu d'un bureau d'études techniques agréé par le CREDIT-BAILLEUR, les frais de contrôle étant à la charge du CREDIT-PRENEUR.

Le CREDIT-BAILLEUR se réserve par ailleurs le droit de faire contrôler par son Ingénieur Conseil, à tout moment, la réalité des travaux de remise en état et leur conformité avec les demandes ou devis acceptés par les Compagnies d'Assurances, notamment pour affecter l'indemnité allouée au règlement de ces travaux. Les frais et honoraires correspondants supportés par le CREDIT-BAILLEUR seront imputés sur l'indemnité allouée par les Compagnies d'Assurances.

Par ailleurs, le CREDIT-BAILLEUR se réserve la faculté de résilier si bon lui semble cette délégation de maîtrise d'ouvrage afin de faire procéder lui-même aux travaux de reconstruction.

Pendant la durée de la reconstruction ou de la remise en état des biens sinistrés, le CREDIT-PRENEUR sera tenu envers le CREDIT-BAILLEUR au paiement de toutes les sommes mises à sa charge en vertu des présentes et à l'exécution de toutes les clauses et conditions des présentes. Les sommes qui pourraient être avancées par le CREDIT-BAILLEUR au titre des travaux de reconstruction, dans l'attente du versement de l'indemnité allouée ou pour toute autre raison, porteront intérêts au taux ci-dessus défini à l'article "Préloyers".

2/ Sinistre ne pouvant donner lieu à reconstruction :

a/ Sinistre supérieur à 20 %

En cas de sinistre total ou partiel, dont le pourcentage sera supérieur à vingt pour cent (20 %) par rapport au capital total garanti au profit du CREDIT-BAILLEUR par des polices d'assurances et si la reconstruction ou la remise en état ne peut être effectuée pour défaut des autorisations administratives, le CREDIT-PRENEUR aura seul le choix à charge de faire connaître sa décision au CREDIT-BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de deux mois à compter du jour du rejet de la demande d'autorisation de construire, entre les trois possibilités suivantes :

1/ demander la résiliation du contrat de crédit-bail,
2/ lever par anticipation la promesse de vente,
3/ poursuivre le contrat de crédit-bail.

1/ <u>Résiliation du contrat de crédit-bail</u> :

Le CREDIT-PRENEUR pourra demander la résiliation du crédit-bail, mais cette résiliation entraînera l'exigibilité au profit du CREDIT-BAILLEUR de l'indemnité prévue à l'article "Résiliation par le CREDIT-PRENEUR", dont les dispositions s'appliqueront.

Le montant net d'impôt, taxes et charges des indemnités d'assurance perçues par le CREDIT-BAILLEUR s'imputeront sur ce montant de l'indemnité de résiliation due par le CREDIT-PRENEUR. Dans le cas où l'indemnité perçue par le CREDIT-BAILLEUR serait supérieure à l'indemnité de résiliation, le CREDIT-BAILLEUR versera au CREDIT-PRENEUR cet excédent.

2/ <u>Levée anticipée de la promesse de vente</u> :

Le CREDIT-PRENEUR pourra lever la promesse de vente ci-après, et ce par dérogation aux stipulations régissant cette promesse au cas où le sinistre surviendrait pendant la période où cette levée est interdite.

Il est bien entendu que cette levée ne peut avoir lieu que si l'ensemble des charges et conditions du présent contrat, et notamment le paiement des loyers et des charges, a bien été respecté et exécuté.

La vente sera réalisée moyennant un prix payable comptant égal à la valeur résiduelle financière au moment de cette réalisation majorée d'une somme égale au montant des loyers à échoir au cours des deux années civiles suivant l'année au cours de laquelle sera intervenue la levée de la promesse.

La vente, par acte authentique, avec paiement effectif du prix et des frais, devra être régularisée au plus tard dans le mois de la levée de la promesse de vente.

Sous réserve des dispositions ci-dessus, les clauses et conditions du Chapitre III "Promesse de vente" s'appliqueront.

Au cas où les indemnités auraient été effectivement versées au CREDIT-BAILLEUR avant la réalisation de la vente, leur montant net d'impôt, taxes et charges supportés par le CREDIT-BAILLEUR sera imputé au règlement du prix de vente et au paiement de toutes sommes que pourrait le cas échéant rester devoir le CREDIT-PRENEUR au titre de la fin de la période locative tels que notamment les loyers et charges courus jusqu'à la date de réalisation de la vente, l'excédent étant reversé au CREDIT-PRENEUR le cas échéant.

Au cas où les indemnités n'auraient pas été versées, et sous réserve que le CREDIT-PRENEUR ait satisfait à toutes ses obligations et que plus aucune somme ne reste due ou à la charge du CREDIT-BAILLEUR au titre du présent crédit-bail et de ses suites ainsi que de l'immeuble, le CREDIT-BAILLEUR transférera gratuitement au CREDIT-PRENEUR les créances qu'il pourrait détenir contre les assureurs.

3/ <u>Poursuite du contrat de crédit-bail</u>

Le CREDIT-PRENEUR pourra poursuivre dans toutes ses dispositions l'exécution du présent contrat, lequel continuera à produire son plein et entier effet sans que le CREDIT-PRENEUR puisse prétendre au bénéfice de l'article 1722 du Code Civil, de sorte que pendant toute la durée résiduelle du crédit-bail, le CREDIT-PRENEUR sera tenu envers le CREDIT-BAILLEUR au paiement de toutes les sommes mises à sa charge en vertu des présentes et à l'exécution de toutes les clauses et conditions des présentes. Dans ce cas, les indemnités d'assurances perçues par le CREDIT-BAILLEUR seront conservées par celui-ci ; en cas de résiliation ultérieure du crédit-bail à la demande du CREDIT-PRENEUR, elles lui resteraient définitivement acquises sans préjudice du droit à l'indemnité de résiliation auquel le CREDIT-BAILLEUR pourrait prétendre ; en cas de réalisation ultérieure au profit du CREDIT-PRENEUR de la promesse de vente ci-après conférée, les indemnités de sinistre effectivement perçues par le CREDIT-BAILLEUR nettes de tous impôts, taxes et charges quelconques auxquelles le CREDIT-BAILLEUR pourrait être soumis du fait de cette indemnité, s'imputeront sur le prix de vente et l'excédent, le cas échéant, sera restitué au CREDIT-PRENEUR. En cas de sinistre total, la continuation du bail sera cependant subordonnée à la constitution de garanties suffisantes par le CREDIT-PRENEUR pour le paiement du loyer et l'exécution des conditions du bail.

Faute par le CREDIT-PRENEUR d'avoir fait connaître sa décision dans le délai sus-indiqué il sera réputé avoir opté pour la continuation du crédit-bail.

b/ <u>Sinistre inférieur à 20 %</u>

En cas de sinistre dont le pourcentage sera inférieur à vingt pour cent (20 %) par rapport au capital total garanti au profit du CREDIT-BAILLEUR par les polices d'assurances et si la reconstruction ou la remise en état ne peut être effectuée pour défaut des autorisations administratives, le présent crédit-bail continuera à produire son plein et entier effet et les dispositions prévues seront applicables.

Les parties conviennent de retenir comme pourcentage du sinistre celui qui sera effectivement reconnu par la ou les compagnies d'assurances auprès de laquelle le CREDIT-BAILLEUR aura souscrit les polices le garantissant. Il sera égal à la proportion du montant de l'indemnité allouée par rapport au capital total garanti au profit du CREDIT-BAILLEUR par les polices d'assurances.

B/ <u>SINISTRE NON ASSURE OU NON COUVERT PAR LES ASSUREURS</u>

1/ <u>Sinistre pouvant donner lieu à reconstruction</u> :

Dans le cas où la destruction partielle ou totale des locaux serait due à un sinistre non assuré pour quelque raison que ce soit, ou un sinistre assuré mais après la survenance duquel la compagnie d'assurances refuserait de payer l'indemnité, le crédit-bail continuera à produire son plein et entier effet. Le CREDIT-PRENEUR devra reconstruire et remettre en état les lieux sinistrés, à ses frais, risques et périls exclusifs, sans pouvoir prétendre au bénéfice de l'article 1722 du code civil, de sorte que, pendant toute la durée de reconstruction ou de remise en état des biens sinistrés, le CREDIT-PRENEUR sera tenu envers le CREDIT-BAILLEUR au paiement de toutes les sommes mises à sa charge en vertu des présentes et à l'exécution de toutes les clauses et conditions des présentes. A cet effet, le CREDIT-BAILLEUR donne au CREDIT-PRENEUR, qui l'accepte, la délégation des obligations normalement dévolues au maître de l'ouvrage, comme il est dit au 1/ du A ci-dessus.

2/ <u>Sinistre ne pouvant donner lieu à reconstruction</u>

Si la reconstruction ou la remise en état ne peuvent être effectuées pour défaut des autorisations administratives ou pour toute autre cause, les dispositions prévues au paragraphe a/ du 2/ du A ci-dessus seront applicables.

C/ <u>CONTESTATION DES INDEMNITES ALLOUEES PAR LES COMPAGNIES D'ASSURANCES</u>

La fixation du montant des indemnités pouvant être dues par les compagnies d'assurances, à raison d'un sinistre partiel ou total survenu dans les locaux loués, sera convenue par le CREDIT-BAILLEUR, en présence du CREDIT-PRENEUR ou lui dûment appelé.

Les offres qui seraient faites par les compagnies d'assurances, ne pourront être acceptées par le CREDIT-BAILLEUR qu'avec l'accord du CREDIT-PRENEUR, mais celui-ci ne pourra différer sa réponse au délà d'un délai maximum d'un mois à partir de la notification qui lui sera faite par le CREDIT-BAILLEUR de son intention d'accepter les offres faites. Cette notification sera faite par lettre recommandée avec avis de réception.

En cas de désaccord du CREDIT-PRENEUR sur le montant des indemnités proposées au CREDIT-BAILLEUR, ce dernier donne, dès à présent, tous pouvoirs au CREDIT-PRENEUR pour contester le montant des indemnités auprès des compagnies d'assurances à condition que ces contestations soient justifiées et n'aient pas pour effet de retarder la reconstruction.

Si ces contestations ne pouvaient aboutir à un réglement amiable, le CREDIT-BAILLEUR s'oblige à introduire, à première demande du CREDIT-PRENEUR, toutes actions judiciaires utiles. Le CREDIT-PRENEUR pourra intervenir à ces actions.

Le CREDIT-PRENEUR sera tenu de payer, pendant la durée de la contestation amiable ou de la procédure judiciaire, toutes les échéances de loyers et charges qui viendront à échéance. Il devra en outre, acquitter directement ou rembourser au CREDIT-BAILLEUR tous les frais , droits et honoraires qui pourraient être dus et en général toute somme que serait amené à débourser le CREDIT-BAILLEUR au titre de ces procédures.

B.C. CV

CBI CIAL FINANCE / SCI V.D.S LOGISTIQUE

D / <u>OBLIGATION DU CREDIT-PRENEUR EN CAS DE SINISTRE</u>

Aussitôt qu'un sinistre se déclare, le locataire doit user de tous les moyens en son pouvoir pour arrêter les progrès du dommage, pour sauver les biens assurés et veiller ensuite à leur conservation.

En toute occasion, il y a lieu de réserver les droits du CREDIT-BAILLEUR propriétaire.

Le locataire doit, en outre :
- informer immédiatement téléphoniquement ou télégraphiquement le CREDIT-BAILLEUR du dommage survenu,
- confirmer par écrit cette information en faisant en deux exemplaires une déclaration circonstanciée du sinistre dans les vingt quatre heures de sa survenance, un exemplaire étant adressé au CREDIT-BAILLEUR, l'autre à la compagnie d'assurance.

En cas de sinistre, le locataire devra également si possible avec l'aide de la compagnie d'assurances :
- formuler immédiatement sur place, s'il y a lieu, toutes réserves susceptibles de fixer les responsabilités en cause et les confirmer dans la journée par lettre recommandée avec avis de réception,
- formuler, s'il y a lieu, auprès des autorités fiscales et préfectorales toutes les réserves nécessaires et faire tous constats qui pourraient s'avérer utiles,
- au besoin, déposer toute plainte qui pourrait se révéler nécessaire.

Tout manquement du locataire à ce qui précède, entraîne de plein droit sa responsabilité personnelle vis-à-vis du CREDIT-BAILLEUR.

<u>CHAPITRE VI</u> -<u>RESILIATION - REQUISITION</u> -<u>EXPROPRIATION</u>

<u>ARTICLE 32</u> - <u>RESILIATION POUR FAUTE CONTRACTUELLE DU CREDIT-PRENEUR</u>

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

Dans ce cas, l'expulsion du CREDIT-PRENEUR ou de ses cessionnaires ou sous-locataires 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 impôts, taxes et prestations ainsi que de ses primes d'assurances.

Par voie de conséquence, le CREDIT-PRENEUR perdra tout droit à demander la réalisation à son profit de la promesse de vente ci-dessus conférée qui deviendra nulle et non avenue entre les parties aux présentes.

En outre, le CREDIT-PRENEUR sera tenu de payer dès la constatation effective de cette résiliation une indemnité égale à celle qui aurait été exigible à la date de la résiliation en cas de résiliation anticipée par le CREDIT-PRENEUR conformément aux dispositions figurant sous l'article "Résiliation par le CREDIT-PRENEUR" et ce, en plus de tous loyers ou charges alors exigibles ainsi que toutes sommes pouvant rester dues au titre du crédit-bail, ainsi que la provision évaluée des frais, droits et honoraires relatifs à la constatation de cette résiliation.

Il est ici rappelé que tout retard dans le paiement entraînera à la charge du débiteur l'obligation de payer des intérêts de retard au taux fixé ci-dessus, tout mois commencé étant dû en entier.

<u>ARTICLE 33</u> - <u>RESILIATION PAR LE CREDIT-PRENEUR</u>

Les dispositions des 2émes et 3émes alinéas de l'article 3-1 du décret n° 53-960 du 30 Septembre 1953 ne sont pas applicables au contrat de crédit-bail immobilier; en conséquence, le CREDIT-PRENEUR n'aura pas notamment la faculté de donner congé à la fin de chaque période triennale.

En revanche, conformément à l'article 1er-2 de la loi n° 66-455 du 2 Juillet 1966, le CREDIT-PRENEUR aura la faculté de résilier le présent crédit-bail à condition de prévenir le CREDIT-BAILLEUR au moins six mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.
Toutefois, cette résiliation ne pourra intervenir qu'à partir de la fin de la cinquième année qui suivra la prise d'effet du crédit-bail.

Cette résiliation ne pourra prendre effet qu'à l'échéance suivant l'expiration de ce délai de six mois.

En cas de résiliation par le CREDIT-PRENEUR avant l'expiration contractuellement prévue des présentes, le CREDIT-PRENEUR, qui s'y oblige, sera redevable envers le CREDIT-BAILLEUR de l'indemnité forfaitairement fixée de convention entre les parties comme suit.

Le montant hors taxe de cette indemnité de résiliation sera égal à 80% de la valeur résiduelle financière au moment de la résiliation.

Le montant hors taxe de l'indemnité de résiliation sera majoré le cas échéant de tous impôts et taxes pouvant éventuellement la grever.

Le CREDIT-PRENEUR versera au CREDIT-BAILLEUR l'indemnité ci-dessus un mois avant la date prévue pour la prise d'effet de la résiliation avec stipulation que le privilège du CREDIT-BAILLEUR sur le mobilier du CREDIT-PRENEUR, y compris les marchandises, garantissant le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail garantira également le paiement de cette indemnité.

Le CREDIT-PRENEUR devra également verser au CREDIT-BAILLEUR au plus tard au jour de la prise d'effet de la résiliation, toutes sommes qui pourraient devenir alors exigibles, notamment toutes sommes de quelque nature que ce soit qu'il pourrait rester devoir au CREDIT-BAILLEUR en exécution des charges et conditions des présentes.

A défaut de paiement à sa date d'exigibilité de l'indemnité de résiliation ou de toutes autres sommes dues, le CREDIT-PRENEUR sera redevable par mois envers le CREDIT-BAILLEUR d'intérêts de retard au taux prévu à l'article 27 du présent contrat sans que le paiement de ces intérêts puisse valoir octroi de délai de règlement et sous réserve des droits du CREDIT-BAILLEUR à tous dommages intérêts et à la réparation intégrale du préjudice subi par lui en raison de ce retard.

Le CREDIT-PRENEUR sera tenu de restituer les lieux en parfait état de réparation et propres à leur usage au plus tard au jour de la prise d'effet de la résiliation ; faute de quoi il pourra être procédé à son expulsion sur simple ordonnance de référé du Président du Tribunal de Grande Instance exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel.

Tous les frais, droits et honoraires relatifs à la résiliation du crédit-bail seront à la charge du CREDIT-PRENEUR qui s'y oblige expressément.

Le CREDIT-PRENEUR reconnaît formellement le bon droit du CREDIT-BAILLEUR à cette indemnité compte tenu notamment de l'aspect essentiellement financier de la présente opération de crédit-bail, et du fait que cette opération est réalisée par le CREDIT-BAILLEUR à la demande expresse du CREDIT-PRENEUR, qui a choisi pour ses besoins l'immeuble objet des présentes.

En conséquence, il est expressément convenu que la présente clause constitue une condition essentielle et déterminante sans laquelle le CREDIT-BAILLEUR n'aurait point contracté.

Par suite, cette indemnité sera due même en cas de redressement judiciaire ou liquidation de biens du CREDIT-PRENEUR.

ARTICLE 34 - REQUISITION

En cas de réquisition ou d'occupation temporaire, totale ou partielle des locaux par toute autorité ou organisme compétent survenant pendant le cours du présent crédit-bail, le bail continuera à produire son plein et entier effet, le loyer convenu continuera à être exigible, sans aucune diminution.

L'indemnité de réquisition ou d'occupation qui sera payée au CREDIT-BAILLEUR sera reversée au CREDIT-PRENEUR sous déduction des frais et débours que le CREDIT-BAILLEUR aurait pu avoir à supporter ainsi que des impôts et taxes auxquels il pourrait être assujetti du fait de cette indemnité, à condition que les clauses et stipulations du crédit-bail, et notamment le paiement des loyers et charges, aient été respectées.

ARTICLE 35 - EXPROPRIATION

A / EXPROPRIATION TOTALE

En cas d'expropriation totale, le crédit-bail se trouvera résilié de plein droit à compter de l'ordonnance emportant transfert de propriété en faveur de l'organisme expropriant.

A compter de cette ordonnance et jusqu'au paiement effectif au CREDIT-BAILLEUR de l'indemnité d'expropriation, le CREDIT-PRENEUR sera redevable envers le CREDIT-BAILLEUR d'une indemnité égale aux loyers exigibles en principal et accessoires au cours de cette procédure et payables aux mêmes dates et conditions.

Si l'indemnité d'expropriation perçue par le CREDIT-BAILLEUR, nette de toute incidence fiscale pour ce dernier et après déduction de tous ses frais et débours y afférents, est supérieure à une somme calculée comme il est dit ci-avant pour l'indemnité de résiliation, le CREDIT-BAILLEUR reversera la différence au CREDIT-PRENEUR dans les meilleurs délais, sous réserve que le CREDIT-PRENEUR ait bien exécuté toutes les charges et conditions du présent crédit-bail jusqu'à cette date et qu'aucune somme d'aucune sorte ne reste due au CREDIT-BAILLEUR au titre du présent crédit-bail.

Dans le cas contraire, si l'indemnité nette de tous impôts, taxes, frais et débours supportés par le CREDIT-BAILLEUR est inférieure, c'est le CREDIT-PRENEUR qui devra payer au CREDIT-BAILLEUR la différence majorée des impôts et taxes que pourrait avoir à supporter le CREDIT-BAILLEUR, le cas échéant. Ce paiement devra avoir lieu sous un mois à compter de la date à laquelle l'indemnité d'expropriation aura été fixée par l'autorité expropriante.

Bien entendu, le CREDIT-PRENEUR devra régler également au CREDIT-BAILLEUR pour cette date au plus tard toutes sommes qui deviendraient exigibles ou qu'il resterait devoir au CREDIT-BAILLEUR en exécution des charges et conditions des présentes.

B / EXPROPRIATION PARTIELLE

En cas d'expropriation partielle, il sera fait application des dispositions ci-dessus prévues en cas de sinistre partiel ne pouvant donner lieu à reconstruction ; dans l'hypothèse présente, l'indemnité d'expropriation se substituera à l'indemnité de sinistre et le pourcentage de la partie expropriée par rapport à l'immeuble initialement loué sera déterminé, à défaut d'accord entre les parties, par deux experts choisis d'un commun accord ou désignés d'office à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent. En cas de désaccord, ces experts auront la faculté de s'adjoindre un tiers expert pour les départager. Ce tiers expert pourra être nommé par le même Président à la requête de la partie la plus diligente.

C - DISPOSITIONS COMMUNES

Le CREDIT-PRENEUR, en tout état de cause, fera son affaire personnelle de son indemnisation par l'autorité expropriante pour la perte en tout ou partie de son fonds de commerce.

La fixation du montant des indemnités pouvant être dues par l'autorité expropriante, sera convenue par le CREDIT-BAILLEUR en présence du CREDIT-PRENEUR ou lui dûment appelé.

Les offres qui seraient faites par l'autorité expropriante ne pourront être acceptées par le CREDIT-BAILLEUR qu'avec l'accord du CREDIT-PRENEUR, mais celui-ci ne pourra différer sa réponse au-delà d'un délai maximum d'un mois à partir de la notification qui lui sera faite par le CREDIT-BAILLEUR de son intention d'accepter les propositions de l'autorité expropriante.

Cette notification sera faite par lettre recommandée avec avis de réception.

En cas de désaccord du CREDIT-PRENEUR sur le montant des indemnités proposées au CREDIT-BAILLEUR, ce dernier donne, dès à présent, tous pouvoirs au CREDIT-PRENEUR pour contester le montant des indemnités auprès de l'autorité expropriante à la condition expresse que cette contestation soit fondée.

Si ces contestations ne pouvaient aboutir à un règlement amiable, le CREDIT-BAILLEUR s'oblige à introduire, à première demande du CREDIT-PRENEUR, toutes actions judiciaires utiles. Le CREDIT-PRENEUR pourra intervenir à ces actions.

B.C.

CBI CIAL FINANCE / SCI V.D.S LOGISTIQUE

Pendant la durée de la contestation et jusqu'au paiement effectif de l'indemnité d'expropriation, le CREDIT-PRENEUR sera redevable, envers le CREDIT-BAILLEUR :

- en cas d'expropriation totale, d'une indemnité d'occupation égale au montant des factures de loyers et de charges qui auraient été exigibles au cours de cette période,

- en cas d'expropriation partielle, d'une indemnité d'occupation égale au montant des factures de loyers et charges qui auraient été exigibles au cours de cette période, si le CREDIT-PRENEUR demande la levée par anticipation de la promesse de vente,

- de la totalité des factures de loyers et des charges exigibles au cours de cette période, si le CREDIT-PRENEUR a choisi de poursuivre l'exécution du contrat.

Le CREDIT-PRENEUR devra, en outre, acquitter directement ou rembourser au CREDIT-BAILLEUR les frais, droits ou honoraires qui pourraient être dus.

CHAPITRE VII : GARANTIES

ARTICLE 36 - NANTISSEMENT DU CONTRAT DE CREDIT-BAIL

A la garantie du paiement du loyer et du remboursement de toutes les sommes mises à la charge du crédit-preneur aux termes des présentes et plus généralement de l'exécution de toutes les obligations à la charge du crédit-preneur, ce dernier remet en gage et nantissement au crédit-bailleur ce qui est accepté par ce dernier, les éléments incorporels résultant au profit du crédit-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 crédit-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.

Conformément aux disposition de l'article 2075 du Code Civil, le crédit-preneur renonce à la signification du présent contrat de crédit-bail, en acceptant ici l'intégralité des charges et conditions.

ARTICLE 37 – NANTISSEMENT DES PARTS DE LA SOCIETE "V.D.S LOGISTIQUE" ET ENGAGEMENT DE NON CESSION DESDITES PARTS

A la sûreté et garantie du remboursement de toutes les sommes qui pourraient être dues par le crédit-preneur au crédit-bailleur, en vertu du présent acte, en principal, intérêts, commissions, frais et accessoires :

- Monsieur Christophe VIEN demeurant à VILLEY SAINT ETIENNE (Meurthe-et-Moselle) 14, rue de Derrière la Ville.
Ci-dessus plus amplement dénommé.
Propriétaire de 20 parts numérotées de 1 à 20.
- Madame Catherine VIEN née BRILLANT à VILLEY SAINT ETIENNE (Meurthe-et-Moselle) 14, rue de Derrière la Ville.
Ci-dessus plus amplement dénommée.
Propriétaire de 20 parts numérotées de 21 à 40.

Affectent en nantissement conformément aux dispositions des articles 2071 et 2073 du Code Civil, au profit du CREDIT-BAILLEUR qui accepte, la totalité des parts leur appartenant dans le capital de la Société dénommée "V.D.S LOGISTIQUE" pour leur valeur actuelle et future, y compris tous intérêts, dividendes et produits quelconques.

Ce nantissement est consenti et accepté sans aucune novation, mais au contraire sous la réserve formelle de tous les droits et actions actuels et à venir du crédit-bailleur.

En vertu des présentes, le crédit-bailleur est subrogé dans tous les droits et actions attachés aux titres remis en gage sur lesquels il exercera tous les droits du nantissement conformément à l'article 2073 du Code Civil.

Les parts ou tous titres souscrits ou attribués le cas échéant en vertu d'un droit statutaire non attachés aux parts présentement nanties, ainsi que tous titres à provenir éventuellement de toute augmentation de

B.C.

CV

CBI CIAL FINANCE / SCI V.D.S LOGISTIQUE

capital, seront compris de plein droit dans le gage, toute formalité nécessaire pour régulariser l'opération devant être requise par les soins de la Société dénommée "JAVT".

Le nantissement devra venir en premier rang et sans concurrence.

Monsieur Christophe VIEN , susnommé, en sa qualité de représentant de la Société dénommée "V.D.S LOGISTIQUE" dispense le notaire associé soussigné de lui en faire la signification prévue à l'article 2075 du Code Civil.

Il est précisé ici que ce nantissement de parts au profit du crédit-bailleur intervient du consentement de l'ensemble des associés.

Conformément aux dispositions de l'article 1424 du Code Civil :
- Monsieur Christophe VIEN déclare donner son consentement au nantissement des parts consenti par son épouse Madame Catherine BRILLANT,
- Madame Catherine BRILLANT déclare donner son consentement au nantissement des parts consenti par son époux Monsieur Christophe VIEN.

Dans le cas où les associés souhaiteraient céder leurs parts, il devront au préalable obtenir l'accord écrit du credit-bailleur.

ARTICLE 38 - CAUTION PERSONNELLE de Monsieur et Madame Christophe VIEN à hauteur de 1.000.000 francs

Aux présentes sont à l'instant intervenus:
- Monsieur Christophe VIEN demeurant à VILLEY SAINT ETIENNE (Meurthe-et-Moselle) 14, rue de Derrière la Ville.
Ci-dessus plus amplement dénommé.
- Madame Catherine VIEN née BRILLANT à VILLEY SAINT ETIENNE (Meurthe-et-Moselle) 14, rue de Derrière la Ville.
Ci-dessus plus amplement dénommée.

Ci-après dénommés "LA CAUTION".

Objet et portée de l'engagement

La CAUTION déclare avoir pris pleine et entière connaissance du contrat de crédit-bail, par la lecture qu'elle en a faite, et en conséquence, déclare se rendre et constituer caution solidaire du PRENEUR envers le BAILLEUR qui accepte, pour garantir le paiement et le remboursement de toutes les sommes que le PRENEUR, en cas de défaillance, pourra devoir en principal, intérêts, frais indemnités et accessoires au BAILLEUR, au titre des engagements souscrits en vertu des présentes conventions.

Il est expressément convenu que par le présent cautionnement Monsieur Christophe VIEN et son épouse Madame Catherine BRILLANT engagent tant leurs biens propres que les biens dépendant de la communauté existant entre eux.

Ce cautionnement étant sans concours avec le BAILLEUR, la caution renonce à l'avance à toute subrogation dans les droits, actions et privilège du BAILLEUR, ainsi qu'à tout concours avec ce dernier du chef du présent engagement, dans toutes productions ou poursuites quelconques contre le preneur, tant que le bailleur ne sera pas intégralement payé ou remboursé des sommes ainsi dues, et que les versements partiels que la caution serait amenée à effectuer en exécution du présent cautionnement ne formeront pas un paiement mais une provision sur les sommes dues tout en restant redevable du surplus "non payé".

Le présent engagement oblige la caution sur l'ensemble de ses biens présents et à venir.

La caution déclare renoncer aux bénéfices de division et de discussion.

En cas de redressement judiciaire, la caution ne pourra se prévaloir de la suspension de l'action du BAILLEUR ou de l'extinction de sa créance pour défaut de déclaration de créance ou de clôture de la procédure pour insuffisance d'actif.

La caution ne sera pas dispensée de l'exécution solidaire de son engagement en cas de contravention par le PRENEUR à l'une quelconque des obligations souscrites envers le BAILLEUR.

CBI CIAL FINANCE / SCI V.D.S LOGISTIQUE

La modification ou la disparition de tout ou partie des liens ou rapports de fait et de droit entre la CAUTION et le PRENEUR n'emportera pas à elle seule le dégagement de la caution .

Sauf accord exprès du BAILLEUR pour l'annuler, le présent engagement subsistera même au cas où le pacte social du PRENEUR subirait des modifications et en cas notamment de fusion ou absorption.

La CAUTION s'oblige à faire connaître au BAILLEUR , dans les trois mois de leur survenance, toutes modifications ou événements pouvant apparaître, soit dans son régime matrimonial, soit dans son domicile élu, soit dans son état civil ou dans son patrimoine et tous ses engagements ultérieurs.

Montant et durée de la caution

Le présent engagement restera valable pendant toute la durée du contrat de crédit-bail et pour un montant de UN MILLION de FRANCS (1.000.000 F), soit une contre valeur de 152.449,02 Euros.

Il couvre l'intégralité des créances du BAILLEUR ayant pris naissance au titre du présent contrat et se poursuivra jusqu'à leur paiement effectif.

De convention expresse, les obligations de la CAUTION ne s'éteindront pas en cas de cessions successives du droit au présent crédit-bail.

En conséquence, la CAUTION demeurera tenue, en sa qualité de caution solidaire au paiement de toutes sommes qui pourraient être dues au BAILLEUR par le PRENEUR, en sa qualité de cédant, lui-même tenu solidairement avec les cessionnaires successifs, à l'exécution de toutes les obligations du crédit-bail.

A ce titre, la CAUTION s'engage à intervenir à tous actes successifs qui feront suite aux présentes et notamment à l'occasion de toute cession de droit audit crédt-bail.

Exigibilité de la caution

En cas de défaillance du preneur comme en cas de non paiement d'une somme quelconque à bonne date due par le PRENEUR au BAILLEUR au titre du présent contrat de crédit-bail, et sans que le BAILLEUR ait à justifier d'une quelconque poursuite préalable à l'encontre du PRENEUR, la CAUTION s'engage irrévocablement à rembourser ou à payer à première réquisition du BAILLEUR le montant intégral des sommes qui lui sont dues, sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire.

Le présent cautionnement bénéficiera à toute personne subrogée dans les droits du BAILLEUR vis-à-vis du PRENEUR au titre du présent contrat de crédit-bail.

Le BAILLEUR ne sera pas tenu d'informer la CAUTION des modifications qui pourraient intervenir dans la situation juridique et financière du cautionné ou d'une autre caution.

En cas de décès de l'une des cautions, personnes physiques, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour le paiement des sommes dues, les frais de signification à leur faire en vertu de l'article 877 du Code Civil étant supportés par eux seuls.

Le présent cautionnement est stipulé indépendant de toutes garanties ou engagements susceptibles d'avoir été fournis ou contractés par la CAUTION ou par des tiers dans le cadre du présent contrat.

En cas de défaillance du PRENEUR et a défaut de règlement par la CAUTION dans un délai de 15 jours de la réquisition, les sommes dues au BAILLEUR par la caution, au titre des présentes, seront productives d'intérêts de retard. Ces intérêts seront calculés au taux de base bancaire de Natexis banque Populaires pratiqué le jour de l'échéance majoré de six points et décomptés depuis le jour de l'échéance impayée, chaque mois commencé étant entièrement dû.

Dispense d'information

La CAUTION déclare avoir parfaite connaissance de l'ensemble des obligations financières résultant du contrat de crédit-bail pour le PRENEUR, pendant toute la durée de ce contrat, et pouvant donc lui incomber au titre du présent engagement de caution.

En conséquence, la CAUTION dispense expressément le BAILLEUR de l'informer chaque année du montant de la valeur résiduelle et des loyers restant à courir au 31 décembre de chaque année.

B.C.

CBI CIAL FINANCE / SCI V.D.S LOGISTIQUE

Les dispositions de l'article 48 de la loi numéro 84-143 du 1er mars 1984 prévoyant, en son dernier alinéa, la déchéance des intérêts échus depuis la précédente information jusqu'à la date de la nouvelle information, n'étant pas applicables aux présentes conventions.

ARTICLE 39 – DELEGATIONS DES LOYERS DE SOUS-LOCATION

Pour assurer au CREDIT-BAILLEUR le paiement de ce qui pourrait lui être dû en vertu des présentes, le CREDIT-PRENEUR lui cède et transporte avec toutes les garanties une somme égale au montant qui pourrait lui être dû, à toucher et recevoir de tout sous-locataire présent ou futur des biens financés.
En cas de non-paiement par le CREDIT-PRENEUR, d'un terme échu en capital, intérêts, frais et accessoires, le CREDIT-BAILLEUR pourra donc, par le seul fait d'une signification aux sous-locataires, se faire remettre sans délai les sommes à elle cédées, au fur et à mesure de leurs échéances, pour en appliquer le montant au paiement des sommes dues en les imputants, dans l'ordre, sur les frais, les accessoires, les intérêts et le capital.
A l'effet de quoi, le CREDIT-PRENEUR subroge le CREDIT-BAILLEUR dans tous les droits concernant les sommes transportées.

Le crédit-preneur s'engage à réaliser au profit du crédit-bailleur et à première demande de ce dernier , une cession de la créance qu'il détient de tout sous-locataire, conformément aux dispositions de la loi DAILLY.

ARTICLE 40 – ASSURANCE D.I.T de Madame Catherine VIEN à hauteur de 400.000 francs

A titre de condition des présentes conventions et pour la garantie du CREDIT-BAILLEUR, Madame Catherine VIEN, a souscrit auprès de la compagnie d'assurance « AXA Assurances », un contrat d'assurance décès-invalidité-incapacité de travail sous le numéro
à hauteur de QUATRE CENT MILLE FRANCS (400.000 F) et pour la durée du crédit-bail.

CHAPITRE VIII - FORMALITES - DECLARATIONS

ARTICLE 41 - DECLARATIONS CONCERNANT LA CAPACITE

Les représentants des sociétés déclarent :
- que les sociétés représentées sont de nationalité française ayant leurs sièges et leurs activités en France,
- qu'elles ne font l'objet d'aucune action en nullité ou en dissolution,
- qu'elle n'ont et ne font l'objet d'aucune procédure collective ou autre tendant à restreindre sa capacité civile.

ARTICLE 42 - TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du CREDIT-BAILLEUR relativement aux clauses et conditions générales ou particulières du présent protocole, qu'elle qu'en put être la fréquence et la durée, ne pourront jamais, et en aucun cas, être considérées comme constituant novation ou apportant une modification ou une suppression des clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque ; le CREDIT-BAILLEUR pourra toujours y mettre fin sans préavis.

ARTICLE 43 - TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

De convention expresse entre les parties, le présent crédit-bail sera soumis à la taxe à la valeur ajoutée conformément à la réglementation en vigueur.

Par suite, le CREDIT-PRENEUR supportera en sus la taxe à la valeur ajoutée ou toute taxe s'y substituant, grevant en général toute facture découlant du présent contrat.

Au cas où, pour quelque cause que ce soit et notamment en cas de destruction de l'immeuble objet du présent crédit-bail ou de mutation du bien faisant l'objet du présent contrat de crédit-bail en faveur de son utilisateur, le CREDIT-BAILLEUR serait tenu de procéder pendant la durée du contrat ou à son terme, à une régularistion de la taxe à la valeur ajoutée ayant grevé l'investissement dans le cadre de la réglementation en vigueur actuellement définie par les articles 210, 215, 226 et 226bis de l'annexe II du Code Général des impôts modifiés par le décret 75-102 du 20 février 1975 et les textes subséquents le cas échéant, le CREDIT-PRENEUR qui s'y oblige, serait tenu de verser au CREDIT-BAILLEUR, soit à titre de complément de prix, soit à titre de complément d'indemnité de résiliation ou de résolution, le montant de la taxe à la valeur ajoutée acquittée par le CREDIT-BAILLEUR au regard de la régularisation effectuée.

B.C.

Ce versement devra être effectué en même temps que le prix ou l'indemnité dont il sera le complément.

Les parties rappellent que la cession ou la disparition des biens immobiliers, objets du crédit-bail et constituant des immobilisations pour lesquels la déduction de la TVA ayant grevé leur construction ou leur acquisition a été opérée et si la cession ou la disparition intervient avant le commencement de la dix-neuvième année civile qui suit celle au cours de laquelle le droit à déduction a pris naissance, entraîne l'obligation pour le propriétaire de ces biens de procéder à une régularisation de la déduction au moyen du reversement d'une fraction de la taxe initialement déduite égale au montant de cette taxe atténuée d'un vingtième par année civile ou fraction d'année civile écoulée depuis la date de naissance du droit à déduction et qu'en contre-partie de ce reversement, le cédant peut délivrer à son acquéreur une attestation qui lui permettra de déduire la taxe ainsi reversée dans les conditions prévues pour les acquisitions de biens constituant des immobilisations.

Comme conséquence de ces dispositions légales, il est expressément convenu entre les parties à titre de condition essentielle des présentes que, dans l'hypothèse où pour quelque raison que ce soit, pendant la durée du présent crédit-bail ou lors de son expiration conventionnelle ou de sa résiliation anticipée, le CREDIT-BAILLEUR serait appelé à procéder à une quelconque régularisation de la déduction par lui effectuée de la TVA ayant grevé initialement la construction ou l'acquisition des biens immobiliers, objets du présent crédit-bail, toute somme que le CREDIT-BAILLEUR serait ainsi appelé à reverser à l'administration fiscale devra lui être remboursée sur sa première demande et sans délai par le CREDIT-PRENEUR en crédit-bail, futur acquéreur éventuel des biens immobiliers à qui, en contre-partie, le CREDIT-BAILLEUR délivrera l'attestation prévue au dernier alinéa du paragraphe 1 de l'article 210 de l'annexe 2 du CGI.

En cas de vente des biens immobiliers, objets du crédit-bail au locataire en vertu de la promesse de vente stipulée ci-après, le montant de la TVA que le CREDIT-BAILLEUR serait appelé à verser à titre de régularisation de la déduction devra lui être remboursée par l'acquéreur lors de la signature de l'acte authentique de vente.

Il est également précisé que toutes les dispositions figurant au présent article, seront applicables aussi bien au CREDIT-PRENEUR qu'à ses ayants droit ou ayants cause à quelque titre que ce soit et notamment à tout éventuel cessionnaire du droit au présent crédit-bail.

ARTICLE 44 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION.

Dans la mesure où le permettent les dispositions d'ordre public du Code de Procédure Civile, il est fait, pour le cas de besoin, attribution exclusive de juridiction aux Tribunaux dans le ressort desquels se trouve d'une part, le siège social de chacun des co-bailleurs et d'autre part, le bien immobilier du présent contrat.

ARTICLE 45 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile,
- en ce qui concerne le CREDIT-BAILLEUR en son siège social,
- en ce qui concerne le CREDIT-PRENEUR dans les lieux objet du présent contrat de crédit-bail.

ARTICLE 46 - OBLIGATIONS DECLARATIVES

Conformément aux dispositions du décret du 06/05/1995, le CREDIT-BAILLEUR devra délivrer au CREDIT-PRENEUR, au plus tard à la prise d'effet des présentes et des avenants éventuels, un exemplaire de l'état récapitulatif et du tableau prévus par les article 1 et 2 du décret sus-visé. Le CREDIT-PRENEUR devra conserver ces documents à l'appui de sa comptabilité pendant toute la durée de la location.

Le CREDIT-PRENEUR doit, par ailleurs, tenir sur papier libre, conformément au modèle établi par l'Administration, un tableau récapitulatif faisant apparaître pour chaque échéance la quote-part des loyers non déductible pour la détermination de son bénéfice imposable.

ARTICLE 48 – REGIME FISCAL

Le présent acte est assujetti conformément aux dispositions de l'article 692 du Code Général des Impôts à la taxe de publicité foncière au taux de 0,60%.

Il est par conséquent ici rappelé et déclaré par les parties ce qui suit pour le calcul de la taxe de publicité foncière que le montant cumulé des loyers pour toute la durée du bail est évalué à la somme HORS TAXES de ~~3.012.736,34 francs~~ 3.314.009,97 francs

BC

CBI CIAL FINANCE / SCI V.D.S LOGISTIQUE

S'agissant d'un immeuble loué pour une période supérieure à 12 ans, l'assiette de la taxe de publicité foncière calculée sur le montant cumulé des loyers hors taxes ci-dessus, sera réduite du montant de la quote-part des loyers correspondant aux frais financiers versés par le preneur au titre du présent contrat.

Cette quote-part est estimée pour le présent contrat à la somme HORS TAXES de ~~1.012.737,34~~ 1.114.009,97 francs

De sorte que l'assiette de la taxe appréciée comme il est ci-dessus, s'élève à la somme HORS TAXES de DEUX MILLIONS DEUX CENT MILLE de FRANCS (2.200.000 F).

ARTICLE 49 - PUBLICATION

Le présent contrat ayant une durée supérieure à 12 ans sera publié à la Conservation des Hypothèques de TOUL.
Les frais de cette publication seront supportés par le crédit-preneur.
Pour l 'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties évaluent le montant cumulé des loyers restant à courir et des charges, T.V.A comprise à la somme de 3.963.555,92 francs
Il est d'autre part rappelé que la vente, objet de la promesse ci-dessus , si elle a lieu sera réalisée moyennant le prix de UN FRANC.

Les parties donnent tous pouvoirs à un clerc de l'Etude de Mes DOYEN et MOURER à l'effet d'établir ou de signer tous actes complémentaires, modificatifs ou rectificatifs de désignation de l'immeuble objet des présentes, pour les mettre en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et d'état-civil et faire toutes déclarations fiscales complémentaires afin d'assurer ainsi la publication .

ARTICLE 50 – DECLARATION SUR L'EFFET RELATIF

En vue de la publication des présentes à la Conservation des Hypothèques de TOUL, il est précisé que le crédit-bailleur est propriétaire des biens ci-dessus désignés, faisant l'objet des présentes, en vertu d'un reçu ce jour par Maître François PERSON, notaire associé à TOUL et dont une copie authentique sera publiée avant les présentes à la Conservation des Hypothèques de TOUL.

ARTICLE 51 - FRAIS

Tous les frais, droit et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris éventuellement ceux relatifs à tout acte de résiliation ou résolution, seront réglés au moment de la signature de l'acte par le CRÉDIT-PRENEUR qui s'y oblige.

ARTICLE 52 – EXECUTION FORCEE

Le CREDIT-PRENEUR et les cautions se soumettent par les présentes à l'exécution forcée immédiate dans tous ses biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément au Code de procédure civile local.

Approuvé deux renvois et la rature de dix huit chiffres et un mot nuls

DONT ACTE sur trente deux pages.
Et lecture prise par elles, les parties ont signé le présent acte avec le notaire soussigné, lequel acte sera porté au répertoire du notaire substituant et du notaire substitué et restera aux minutes de ce dernier.

L'AN DEUX MILLE UN
Le quatre juillet
En l'Etude de Maîtres PERSON et BODART
Et le notaire a signé le même jour.

POUR EXPEDITION, délivrée par Me DOYEN, Notaire associé pour les besoins du Registre du Commerce et des Sociétés.

AVIS DE NANTISSEMENT DE PARTS DE SOCIETE CIVILE

(D. N° 78.704 du 3 Juillet 1978)

Inscription de nantissement est requise au Greffe du Tribunal d'Instance
Registre du Commerce et des Sociétés de NANCY

MENTION EN MARGE
colonne réservée au Greffe

Nom, Prénom domicile du débiteur

CONTRE: Monsieur Christophe VIEN, demeurant à VILLEY-SAINT-ETIENNE (Meurthe-et-Moselle), 14, rue de Derrière la Ville.

Nom, Prénom domicile du créancier

AU PROFIT DE: la Société "CIAL FINANCE", Société Anonyme, au capital de 31.775.300,- Frs, dont le siège social est à STRASBOURG, 31, rue Jean Wenger Valentin, identifiée au Répertoire National des Entreprises et de leurs établissements sous le n° SIREN n° 588 502 625 - RCS de STRASBOURG.

Forme et date de l'acte

En vertu d'un contrat de crédit bail immobilier reçu par Maître Bernard DOYEN, substitué par Maître François PERSON, notaire à TOUL, le 4 Juillet 2001 (Rép. 52.121).

Signifié par acte de M

en date du à la

ou

accepté suivant acte de M

en date du par la

Forme, raison sociale ou dénomination, siège social. N° d'immatriculation au registre du Commerce et des sociétés

Société dénommée "V.D.S LOGISTIQUE", Société Civile Immobilière au capital de 160,- Euros

dont le Siège est à VILLEY SAINT ETIENNE, 14, rue de Derrière la Ville

immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le

N° 434 627 469 01D0071

Nombre et valeur nominale des parts sociales

contenant affectation à titre de nantissement

de VINGT (20)------- parts sociales de cette Société d'une valeur nominale

de 4 EUROS

N° 01 à 20

Montant de la créance et conditions d'intérêt et d'exigibilité

en garantie d'une créance d'un montant de 335.387,84 Euros H.T

intérêt:

Ladite somme exigible, le

S'il y a lieu agrément par la Société ou les associés

Ledit nantissement agréé par le gérant, suivant article 2075 du Code Civil (Voir page 28 de l'acte)

suivant

Le présent avis certifié sincère et véritable. le 19.10.2001

Signature du créancier

(Signature)

B. DOYEN & L. MOURER
Notaires Associés
11, Rue Châtillon, METZ

mormer-a ALSAGRAPHIC - 68400 Riedisheim

AVIS DE NANTISSEMENT DE PARTS DE SOCIÉTÉ CIVILE

(D. N° 78.704 du 3 Juillet 1978)

Inscription de nantissement est requise au Greffe du Tribunal d'Instance
Registre du Commerce et des Sociétés de NANCY

MENTION EN MARGE
colonne réservée au Greffe

Nom, Prénom domicile du débiteur	CONTRE: Madame Catherine VIEN, née BRILLANT, demeurant à VILLEY. SAINT ETIENNE (Meurthe-et-Moselle), 14, rue de Derrière la Ville.
Nom, Prénom domicile du créancier	AU PROFIT DE: la Société "CIAL FINANCE", Société Anonyme, au capital de 31.775.300,- Frs, dont le siège social est à STRASBOURG, 31, rue Jean Wenger Valentin, identifiée au Répertoire National des Entreprises et de leurs établissements sous le n° SIREN n° 588 502 625 - RCS de STRASBOURG.
Forme et date de l'acte	En vertu d'un contrat de crédit bail immobilier reçu par Maître Bernard DOYEN, substitué par Maître François PERSON, notaire à TOUL, le 4 Juillet 2001 (Rép. 52.121).
	Signifié par acte de M en date du à la ou accepté suivant acte de M en date du par la
Forme, raison sociale ou dénomination, siège social. N° d'immatriculation au registre du Commerce et des sociétés	Société dénommée "V.D.S LOGISTIQUE", Société Civile Immobilière au capital de 160,- Euros dont le Siège est à VILLEY SAINT ETIENNE, 14, rue de Derrière la Ville immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le N° 434 627 469
Nombre et valeur nominale des parts sociales	contenant affectation à titre de nantissement de VINGT (20)-------- parts sociales de cette Société d'une valeur nominale de 4 EUROS N° 21 à 40
Montant de la créance et conditions d'intérêt et d'exigibilité	en garantie d'une créance d'un montant de 335.387,84 Euros H.T intérêt : Ladite somme exigible, le
S'il y a lieu agrement par la Societe ou les associés	Ledit nantissement agréé par le gérant, suivant article 2075 du Code Civil (Voir page 28 de l'acte) suivant

Le present avis certifié sincere et véritable, le 19.10.2001

(Signature)

Signature du créancier

B. DOYEN & L. MOURER
Notaires Associés
11, Rue Châtillon, METZ