

**Greffé du tribunal de commerce de SAINTES**

Palais de justice - Crs National  
CS 30328  
17108 SAINTES CEDEX  
Tél : 0546930102

SAINTEs, le 27 Novembre 2014

***Certificat de dépôt d'acte(s) de société***

*Numéro d'identification :* 521 168 427  
*Numéro de gestion :* 2010 D 00068  
*Forme juridique :* Société civile immobilière  
*Dénomination :* 139  
*Adresse :* 154 B, R Saint Eutrope  
17100 Saintes

Nous soussigné, Greffier du tribunal de commerce de SAINTES certifions avoir reçu en dépôt le(s) acte(s) concernant la société sus-citée.

*Numéro du dépôt:* 3001299  
*Date du dépôt:* 27/05/2010

- *Acte en date du : 03/03/2010*

*Avis de nantissement*

*Décision: Divers*

nantissement de 50 parts numérotées de 51 à 100 inclus inscrit sous le n°2010PS10 en date du 11.5.2010

Le Greffier,



# LISTE DES COMMUNES SOUMISES A UN RISQUE EN CHARENTE-MARITIME

Cette liste est mise à jour chaque année par arrêté préfectoral

Déposé le 27/15/2012  
N° PCS 2010D68  
N° de dépôt 1299

TMD : Transport de matières dangereuses

PPR(T) : Plan de prévention des risques (technologiques)

COMMUNES	Tempête	Inondations		Mouvements de terrain			Système	Risques littoraux	Pays de Total		Risques Industriels		Risques Nucléaires		TMD
		Présence	PPR	Cavités	PPR	Retrait gonflement des argiles			Présence	PPR	Présence	PPR	Présence	PPR	
Agudelle	X	X				X			X						X
Aigrefeuille-d'Aunis	X	X					X	X							X
Ile d'Aix	X	X				X									X
Allas-Bocage	X	X				X			X						X
Allas-Champagne	X	X				X									X
Anais	X	X				X									X
Andilly	X	X				X									X
Angliers	X	X				X									X
Angoulins-sur-Mer	X	X			X	X		X							X
Annepont	X	X				X									X
Annezay	X	X				X									X
Antezant-la-Chapelle	X	X	X			X				X					X
Arces-sur-Gironde	X	X	X			X		X							X
Archiac	X					X									X
Archingeay	X	X				X									X
Ardillères	X	X				X									X
Ars-en-Ré	X	X				X		X							X
Arthenac	X	X			X	X									X
Arvert	X	X				X		X							X
Asnières-la-Giraud	X	X				X									X
Auliac	X	X				X									X
Aulnay-de-Saintonge	X	X				X			X						X

*409*

COMMUNES	Tempête		Inondations		Mouvements de terrain			Risques Littoraux	Feux de Forêts		Risques Industriels		Risques Nucléaires		TMD
	Présence	PPR	Présence	PPR	Cavités	PPR	Retrait gonflement des argiles		Présence	PPR	Présence	PPRT	Présence	PPRT	
St-Saturnin-du-Bois	X		X				X							X	
St-Sauvant	X		X		X		X							X	
St-Sauveur-d'Aunis	X		X											X	
St-Savinien-sur-Charente	X		X	X	X	X	X	X						X	
St-Seurin-de-Palenne	X		X											X	
St-Sever-de-Saintonge	X		X											X	
St-Séverin-sur-Boutonne	X		X											X	
St-Sigismond-de-Clermont	X		X				X		X					X	
St-Simon-de-Bordes	X		X						X					X	
St-Simon-de-Pellouaille	X													X	
St-Sartin-de-Conac	X		X		X		X	X				X		X	
St-Sornin	X		X					X	X					X	
Sainte-Soulle	X		X							X				X	
St-Sulpice-d'Arnoul	X		X		X		X							X	
St-Sulpice-de-Royan	X		X					X						X	
St-Thomas-de-Conac	X		X		X		X	X						X	
St-Trojan-les-Bains	X		X				X	X						X	
St-Vaize	X		X		X		X	X						X	
St-Vivien	X		X					X						X	
St-Xandre	X													X	
Saintes	X		X	X	X	X	X							X	
Salignes	X								X					X	
Salignac-de-Mirambeau	X													X	
Salignac-sur-Charente	X		X	X										X	
Salles-sur-Mer	X		X		X		X	X						X	
Saujon	X		X											X	
Seigné	X		X											X	
Semillac	X		X											X	
Semoussac	X		X											X	
Sémussac	X													X	
Le Seure	X		X											X	
Siecq	X		X											X	

50

SECRETARIAT GENERAL

SERVICE DE  
L'ENVIRONNEMENT

BUREAU DE LA  
NATURE ET DES SITES

Tel. 05.46.27.44.46  
Fax. 05.46.27.46.16

La Rochelle, le

**ARRÊTÉ**  
**N° 05.337 SE/BNS**  
**Approuvant**  
**le schéma départemental**  
**Des carrières de la Charente Maritime**

**Le Préfet de la Charente Maritime**  
**Chevalier de la Légion d'Honneur**

Vu le code de l'environnement et notamment son article L.515.3 ;

Vu la loi n° 93.3 du 4 janvier 1993 relative aux carrières ;

Vu le décret n° 94-486 du 9 juin 1994 relative à la commission départementale des carrières ;

Vu le décret n° 94-603 du 11 juillet 1994 relatif au schéma départemental des carrières ;


Vu les résultats de la consultation du public conduite du 12 mars au 12 mai 2003 ;

Vu les avis des commissions des carrières des départements limitrophes ;

Vu l'avis du Conseil Général du département de la Charente Maritime, le 22 novembre 2004 ;

Vu les avis de la commission départementale des carrières de la Charente Maritime les 22 février 2002, 19 mai 2003 et 22 novembre 2004 ;

Sur proposition du secrétaire général de la Préfecture,



## ARRÊTE

**article 1** : le schéma départemental des carrières de la Charente Maritime, annexé au présent arrêté, est approuvé.

**Article 2** : le schéma est révisé dans un délai maximum de 10 ans à compter de son approbation.

A l'intérieur de ce délai, la commission départementale des carrières peut proposer sa mise à jour dans les conditions fixées à l'article 6 du décret n° 94-603 du 11 juillet 2004 ;

**Article 3**: un rapport sur l'application du schéma départemental des carrières est établi périodiquement et au moins tous les 3 ans. Ce rapport est consultable en préfecture et en sous-préfectures.

**Article 4**: Le schéma départemental des carrières peut être consulté à la préfecture de La Rochelle, service de l'environnement et dans les sous-préfectures de Rochefort, Saintes, Saint Jean d'Angély et Jonzac.

Un exemplaire sera adressé au président du Conseil Général de la Charente Maritime et aux présidents des commissions des carrières des départements limitrophes.

**Article 5**: le secrétaire général de la préfecture de la Charente Maritime, le directeur régional de l'industrie de la recherche et de l'environnement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture et fera l'objet d'une insertion dans deux journaux locaux diffusés dans le département.

La Rochelle, le 7 février 2005

Le Préfet  
Bernard TOMASINI

54



## PRÉFECTURE DE LA CHARENTE-MARITIME

ARRÊTÉ N° 09.528 DU 9 FEV. 2009

direction  
départementale  
de l'Équipement  
Charente-Maritime

portant mise à jour de la liste des communes où s'applique l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département de la Charente-Maritime annexée à l'arrêté préfectoral n° 06-511 du 13 février 2006 modifié

service Sécurité et  
Gestion des Risques  
Prévention des Risques

Le préfet du département de la Charente-Maritime  
Chevalier de la légion d'Honneur  
Officier de l'ordre national du Mérite

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 ;

Vu le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 06-511 du 13 février 2006 modifié par l'arrêté n° 08-4193 du 27 octobre 2008 listant quatre-vingt-sept (87) communes du département de la Charente-Maritime où s'applique l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 08-4947 du 31 décembre 2008 prescrivant l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques sur les communes de Le Douhet et Écoyeux pour l'établissement BUTAGAZ sis sur la commune de Le Douhet ;

Sur proposition du Secrétaire Général de la préfecture de la Charente-Maritime ;

## ARRÊTE

**Article 1 :** la liste des communes annexée à l'arrêté n° 06-511 du 13 février 2006 modifié précité est mise à jour par ajout des communes de Le Douhet et Écoyeux.

**Article 2 :** l'obligation d'information sur les risques naturels et technologiques majeurs prévue aux paragraphes I et II de l'article L.125-5 du Code de l'environnement s'applique dans chacune des quatre-vingt-neuf (89) communes listées en annexe du présent arrêté.

**Article 3 :** les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs sont arrêtés dans un dossier communal d'information librement consultable en préfecture, sous-

préfecture et mairie concernées et accessible en tout ou partie sur internet à partir des sites :

- <http://www.charente-maritime.pref.gouv.fr>,
- <http://www.charente-maritime.equipement.gouv.fr>,
- <http://cartorisque.prim.net>.

**Article 4 :** la liste des communes et les dossiers communaux d'information sont mis à jour à chaque arrêté modifiant la situation d'une ou plusieurs communes au regard des conditions entraînant l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques en application du paragraphe I de l'article L.125-5 du Code de l'environnement.

**Article 5 :** l'obligation d'information sur les sinistres prévue au paragraphe IV de l'article L.125-5 du Code de l'environnement s'applique, depuis le 1<sup>er</sup> juin 2006, sur toutes les communes du département de la Charente-Maritime, celles-ci ayant été déclarées, depuis 1982, au moins une fois en état de catastrophe naturelle en application de l'article L.125-1 du Code des assurances. L'ensemble de ces arrêtés est consultable en préfecture, sous-préfectures et mairies concernées et est accessible sur le site internet <http://www.prim.net>.

**Article 6 :** le présent arrêté sera :

- notifié aux maires des communes de Le Douhet et Écoyeux qui assureront son affichage en leur mairie,
- adressé à la chambre départementale des notaires,
- publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Charente-Maritime.

Il fera l'objet d'une mention en caractères apparents dans le journal *Sud-Ouest*.

Il sera accessible sur internet à partir des sites :

- <http://www.charente-maritime.pref.gouv.fr>,
- <http://www.charente-maritime.equipement.gouv.fr>,
- <http://www.prim.net>.

**Article 7 :** le présent arrêté s'applique en ce qui concerne l'obligation d'information mentionnée à l'article 2 pour les communes de Le Douhet et Écoyeux, à compter du premier jour du quatrième mois suivant sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Charente-Maritime.

**Article 8 :**

- le secrétaire général de la préfecture,
  - le sous-préfet de l'arrondissement de Saintes,
  - les maires des communes de Le Douhet et Écoyeux,
  - le directeur départemental de l'Équipement,
- sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

La Rochelle, le 9 FEV. 2009

Le préfet,

Pour le Préfet  
Le Secrétaire Général

Patrick DALLENNES

2/2

**ANNEXE****Liste des communes où s'applique l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département de la Charente-Maritime**

- Antezant-la-Chapelle
- Arces-sur-Gironde
- Ars-en-Ré
- Arvert
- Beaugeay
- Berneuil
- Bourcefranc-le-Chapus
- Breuil-Magné
- Brives-sur-Charente
- Cabariot
- Chaillevette
- Champagne
- Chaniers
- Chérac
- Courcelles
- Courcoury
- Dolus-d'Oléron
- Dompierre-sur-Charente
- Échillais
- Écoyeux (1)
- Étaules
- Fouras
- Hiers-Brouage
- Île d'Aix
- Jonzac
- La Brée-les-Bains
- La Couarde-sur-Mer
- La Flotte-en-Ré
- La Gripperie-Saint-Symphorien
- La Rochelle
- La Tremblade
- Le Bois-Plage-en-Ré
- Le Château-d'Oléron
- Le Douhet (1)
- Le Grand-Village-Plage
- Le Gua
- Les Églises-d'Argenteuil
- Les Gonds
- Les Mathes
- Les Nouillers
- Les Portes-en-Ré
- Loire-les-Marais
- Loix-en-Ré
- Marennes
- Meschers-sur-Gironde

509

- Moëze
- Montils
- Nieulle-sur-Seudre
- Pons
- Port-des-Barques
- Poursay-Garnaud
- Rivedoux-Plage
- Rochefort
- Rouffiac
- Royan
- Saint-Agnant
- Saint-Augustin-sur-Mer
- Saint-Clément-des-Baleines
- Saint-Denis-d'Oléron
- Saint-Georges-de-Didonne
- Sainte-Marie-de-Ré
- Saintes
- Saint-Froult
- Saint-Georges-d'Oléron
- Saint-Hippolyte
- Saint-Jean-d'Angély
- Saint-Jean-d'Angle
- Saint-Julien-de-l'Escap
- Saint-Just-Luzac
- Saint-Laurent-de-la-Prée
- Saint-Martin-de-Ré
- Saint-Nazaire-sur-Charente
- Saint-Palais-sur-Mer
- Saint-Pardoult
- Saint-Pierre-d'Oléron
- Saint-Savinien-sur-Charente
- Saint-Sever-de-Saintonge
- Saint-Sornin
- Saint-Trojan-les-Bains
- Salignac-sur-Charente
- Soubise
- Talmont-sur-Gironde
- Tonnay-Boutonne
- Tonnay-Charente
- Torxé
- Vaux-sur-Mer
- Vergeroux
- Vervant
- Yves

**(1) nouvelle commune soumise à l'obligation d'information sur les risques**

SCA



CABINET DU PREFET

SERVICE INTERMINISTÉRIEL  
DE DÉFENSE ET DE LA  
PROTECTION CIVILE

**ARRETE PREFECTORAL N° 06-560 RELATIF A L'INFORMATION DES  
ACQUEREURS ET DES LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES  
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS  
POUR LA COMMUNE DE SAINTES**

LE PREFET

Chevalier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'ordre National du Mérite

Vu le code général des collectivités territoriales ;  
Vu le code de l'environnement, notamment les articles L125-5 et R125-23 à R 125-27 ;  
Vu le décret n°91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique ;  
Vu l'arrêté préfectoral n° 06-511 du 13 février 2006 relatif à la liste des communes où s'applique l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs.

Sur proposition de Monsieur le Sous-Préfet, directeur de Cabinet

ARRETE

**Article 1 :** Les éléments nécessaires à l'information sur les risques naturels et technologiques majeurs des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune de Saintes, sont consignés dans le dossier d'informations annexé au présent arrêté.

Ce dossier comprend :

- une fiche synthétique :
  - listant les risques auxquels la commune est exposée en tout ou partie,
  - précisant les documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer ;
- la carte réglementaire "mouvements de terrain" annexée au PPRN approuvé et la carte "inondations" reprenant :
  - pour les inondations autres que par débordement de la Charente, un extrait du plan de zonage annexé au PPRN approuvé,
  - pour les inondations par débordement de la Charente, les aléas délimités dans le cadre de la révision en cours du PPRN.

509

Ce dossier et les documents de référence attachés sont librement consultables en préfecture, sous-préfecture concernée et mairie.

Le dossier d'informations est accessible sur le site Internet de la préfecture (à l'exclusion de tout document cartographique).

**Article 2 :** Ces informations sont mises à jour au regard des conditions entraînant l'obligation d'annexer un état des risques naturels et technologiques en application de l'article R125-25 du Code de l'environnement.

**Article 3 :** La commune de Saintes a fait l'objet de plusieurs arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle. L'ensemble de ces arrêtés est consultable en préfecture, sous-préfecture et mairie ainsi que sur le site internet du ministère de l'écologie et du développement durable.

**Article 4 :** Une copie du présent arrêté et du dossier d'informations est adressée à monsieur le Maire de la commune et à la chambre départementale des notaires.

Il sera mentionné dans le journal *Sud-Ouest*.

Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

**Article 5 :** hormis les types de risques cités dans la fiche synthétique mentionnée à l'article 1 et annexée au présent arrêté, tout autre type de risques est exclu du champ de l'obligation prévue aux I et II de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, sans préjudice des obligations spécifiques au titre des autres législations applicables.

**Article 6 :** Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissement, les chefs de services régionaux et départementaux et le maire de la commune sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'application du présent arrêté.

La Rochelle, le 13 février 2006

Le Préfet,

Signé

Jacques REILLER

Jed

**CERTIFICAT D'ADHESION AUX CONTRATS COLLECTIFS D'ASSURANCE**

liés au contrat de crédit-bail immobilier ci-dessous référencé, conclu entre FINAMUR dont le siège social est situé 1-3 rue de passeur de Boulogne, à 92861 Issy les Moulineaux Cedex 9, d'une part et le PRENEUR désigné ci-dessous, d'autre part.

NUMERO COMMERCIAL DU CONTRAT	107999
NOM ET DENOMINATION SOCIALE DU PRENEUR (LOCATAIRE ADHERENT)	139 SCI

ANNEXE à la minute d'un acte reçu le 10 MAR 2010  
Par le notaire soussigné.

FINAREF LIFE LTD ET FINAREF INSURANCE LTD CERTIFIENT QUE LA PERSONNE CI-DESSOUS DESIGNEE EST ADMISE AUX CONTRATS COLLECTIFS D'ASSURANCE N° 311 01 13 55 01 (FINAREF LIFE) ET N° 311 01 13 55 02 (FINAREF INSURANCE) SOUSCRIT PAR FINAMUR A COMPTER DE LA DATE DE SIGNATURE DU PRET.

ASSURE(E)	
Nom	DEFORGES
Prénom	FRANCOISE
Nom de jeune fille	MILLET
Date de naissance	02.04.1966
Profession exercée	GERANTE DE SOCIETE
Adresse	152 RUE SAINTE EUTROPE - 17100 SAINTES

MONTANT DE L'INVESTISSEMENT H.T.	CAPITAL GARANTI	DUREE DU CREDIT-BAIL
715 000 €	140 000 €	15 ans

GARANTIE CHOISIE	
Décès + Perte Totale et Irréversible d'Autonomie.	Décès + Perte Totale et Irréversible d'Autonomie + Incapacité de Travail
OUI	
Taux annuel de la prime : 0.30 %	Taux annuel de prime : %

**FINAMUR**  
SARL au capital de 227 221 184 € : 340 448 707 RCS Nanterre  
1/3, rue du Passeur de Boulogne  
92861 ISSY les MOULINEAUX Cedex 9  
Tél. 01 43 23 70 00 - Fax 01 43 23 84 70

Dublin, le 19 MARS 2010

FINAREF Life Ltd et FINAREF Insurance Ltd, sociétés d'assurance dont les sièges sociaux sont établis au 88 Lower Leeson Street, Dublin 2, Irlande. L'autorité chargée du contrôle des Assureurs est le Financial Regulator - PO Box n° 9138, College Green, Dublin 2, Irlande.

**CERTIFICAT D'ADHESION AUX CONTRATS COLLECTIFS D'ASSURANCE**

liés au contrat de crédit-bail immobilier ci-dessous référencé, conclu entre FINAMUR dont le siège social est situé 1-3 rue de passeur de Boulogne, à 92861 Issy les Moulineaux Cedex 9, d'une part et le PRENEUR désigné ci-dessous, d'autre part.

NUMERO COMMERCIAL DU CONTRAT	107999
NOM ET DENOMINATION SOCIALE DU PRENEUR (LOCATAIRE ADHERENT)	139 SCI
<p>ANNEXÉ à la minute du acte fait le : 30 MAR 2010 Par : Personne désignée.</p>	
<p>FINAREF LIFE LTD ET FINAREF INSURANCE LTD CERTIFIENT QUE LA PERSONNE CI-DESSOUS DESIGNEE EST ADMISE AUX CONTRATS COLLECTIFS D'ASSURANCE N° 311 01 13 55 01 (FINAREF LIFE) ET N° 311 01 13 55 02 (FINAREF INSURANCE) SOUSCRIT PAR FINAMUR A COMPTER DE LA DATE DE SIGNATURE DU PRET.</p>	

ASSURE(E)	
Nom	DEFORGES
Prénom	JEAN-CHRISTOPHE
Nom de jeune fille	
Date de naissance	15.06.1967
Profession exercée	GERANT DE SOCIETE
Adresse	152 RUE SAINTE EUTROPE - 17100 SAINTES

MONTANT DE L'INVESTISSEMENT H.T.	CAPITAL GARANTI	DUREE DU CREDIT- BAIL
715 000 €	140 000 €	15 ans

GARANTIE CHOISIE	
Décès + Perte Totale et Irréversible d'Autonomie.	Décès + Perte Totale et Irréversible d'Autonomie + Incapacité de Travail
OUI	
Taux annuel de la prime : 0.80 %	Taux annuel de prime : %

**FINAMUR**  
S.A. au capital de 227 221 164 € - 340 446 707 RCS Nanterre  
1/3, rue du Passeur de Boulogne  
92861 ISSY les MOULINEAUX Cedex 9  
Tél 01 43 23 70 00 - Fax 01 43 23 84 70

Dublin, le 19 MARS 2010

FINAREF Life Ltd et FINAREF Insurance Ltd, sociétés d'assurance dont les sièges sociaux sont établis au 88 Lower Leeson Street, Dublin 2, Irlande. L'autorité chargée du contrôle des Assureurs est le Financial Regulator - PO Box n° 9138, College Green, Dublin 2, Irlande.

# ARCADI

AGENCE REGIONALE DE CONTROLE, ANALYSE, DIAGNOSTIC DE L'IMMOBILIER  
 ETATS PARASITAIRES, DIAGNOSTICS ENERGETIQUE, AMIANTE, PLOMB, TAUX ZERO, LOI CARREZ...  
 OPERATEUR : MAURICE BONNIN - PERSONNE COMPETENTE EN RADIOPROTECTION  
 TEL : 05 46 98 03 74 FAX : 05 46 90 54 64

## DIAGNOSTIC PERFORMANCE ENERGETIQUE

(page 1)

Les textes législatifs concernant le DPE sont d'abord codifiés aux articles L. 134-1 à L.134-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH).  
 L'article L. 134-1 définit le contenu du diagnostic. L'article L. 134-2 indique qu'il est requis lors de la construction ou de l'extension d'un bâtiment et  
 l'article L. 134-4 oblige à son affichage dans certaines catégories de bâtiments.  
 L'article L. 134-3 instaure l'obligation de communication du diagnostic au moment des ventes et des locations à l'acquéreur et au locataire. Il prévoit  
 également que le diagnostic doit être tenu à la disposition de tout candidat acquéreur ou locataire qui en fait la demande au propriétaire.

**DESIGNATION DU DEMANDEUR : (ou donneur d'ordre)**

Nom : ALBA IMMOBILIER  
 Adresse : 9-11, cours Lemer cier 17100 SAINTES

**DOSSIER ARCADI N° 0706149****DESIGNATION DU PROPRIETAIRE :**

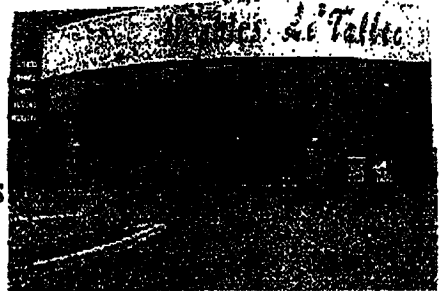
Nom : SCI Les Colonnes  
 Adresse : Parc Atlantique, cour Genet 17100 SAINTES

**DESIGNATION DE L'IMMEUBLE :**

Adresse : Meuble Le TALLEC - Parc Atlantique, cour Genet 17100 SAINTES

Nature de l'immeuble : COMMERCIAL

Immeuble bâti : OUI Immeuble non bâti : OUI Parking : OUI



NOTAIRE : Me GICQUEL à SAINTES et Me DENAT à ROYAN.

Section cadastrale : DP N° des parcelles : 2

Le texte qui suit décrit les dispositions du seul arrêté relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants  
 proposés à la vente en France métropolitaine.

I. La mise en œuvre des dispositions des textes réglementaires se décline en prenant en compte neuf situations différentes :

- 1 Maison individuelle,
- 2 Bâtiments collectifs à usage principal d'habitation pour lesquels le propriétaire du bien mis en vente n'est pas propriétaire  
 de l'ensemble du bâtiment ou effectue une mise en copropriété
  - 1. bâtiments pourvus d'un mode commun de chauffage ou de production d'eau chaude,
  - 2. bâtiments dont les lots sont dotés de dispositifs individuels de chauffage et de production d'eau chaude,
- 3 Bâtiments collectifs à usage principal d'habitation proposés globalement à la vente,
- 4 Bâtiments ou parties de bâtiment à usage principal autres que d'habitation pour lesquels le propriétaire du bien mis en vente  
 n'est pas propriétaire de l'ensemble du bâtiment ou effectue une mise en copropriété.
  - 1 bâtiments pourvus d'un mode collectif de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire ou de refroidissement.
  - 2. bâtiments non pourvus de modes communs de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, ni de  
 refroidissement
- 5 Bâtiments à usage principal non résidentiel proposés globalement à la vente

FAIT A SAINTES LE 14/06/07

SIGNATURE ET CACHET DE L'OPERATEUR  
MAURICE BONNINDATE ET SIGNATURE DU PROPRIETAIRE  
DONNEUR D'ORDRE OU SON REPRESENTANT

DATE ET SIGNATURE DE L'ACQUEREUR

## Conseils pour réaliser des économies d'énergie avec le DPE (Diagnostic de performance énergétique).

Le diagnostic de performance énergétique a pour usage d'informer le futur occupant d'un bien immobilier de la consommation et des économies d'énergie qu'il peut réaliser avec des gestes simples, en complément de l'amélioration de son logement. Il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent le chauffage, l'eau chaude sanitaire et le confort d'été

### *Economies de chauffage*

- Fermez les volets et/ou tirez les rideaux dans chaque pièce pendant la nuit.
- Ne placez pas de meubles devant les émetteurs de chaleur (radiateurs, convecteurs,...), cela nuit à la bonne diffusion de la chaleur.
- Si possible, réglez et programmez : La régulation vise à maintenir la température à une valeur constante. Si vous disposez d'un thermostat, réglez le à 19 °C ; quant à la programmation, elle permet de faire varier cette température de consigne en fonction des besoins et de l'occupation du logement. On recommande ainsi de couper le chauffage durant l'inoccupation des pièces ou lorsque les besoins de confort sont limités. Toutefois, pour assurer une remontée rapide en température, on dispose d'un contrôle de la température réduite que l'on règle généralement à quelques 3 à 4 degrés inférieurs à la température de confort pour les absences courtes. Lorsque l'absence est prolongée, on conseille une température "hors gel" fixée aux environs de 8°C. Le programmeur assure automatiquement cette tâche.
- Réduisez le chauffage d'un degré, vous économiserez de 5 à 10 % d'énergie.
- Éteignez le chauffage quand les fenêtres sont ouvertes.

### *Economies d'eau chaude sanitaire*

- Arrêtez le chauffe-eau pendant les périodes d'inoccupation (départs en congés,...) pour limiter les pertes inutiles.
- Préférez les mitigeurs thermostatiques aux mélangeurs.

### *Aération*

Si votre logement fonctionne en ventilation naturelle :

Une bonne aération permet de renouveler l'air intérieur et d'éviter la dégradation du bâti par l'humidité.

- Il est conseillé d'aérer quotidiennement le logement en ouvrant les fenêtres en grand sur une courte durée et nettoyez régulièrement les grilles d'entrée d'air et les bouches d'extraction s'il y a lieu.
- Ne bouchez pas les entrées d'air, sinon vous pourriez mettre votre santé en danger. Si elles vous gênent, faites appel à un professionnel.

Si votre logement fonctionne avec une ventilation mécanique contrôlée :

- Aérez périodiquement le logement.

### *Confort d'été*

- Utilisez les stores et les volets pour limiter les apports solaires dans la maison le jour.
- Ouvrez les fenêtres en créant un courant d'air, la nuit pour rafraîchir.

### *Eclairage :*

- Optez pour des lampes basse consommation (fluo compactes ou fluorescentes).
- Évitez les lampes qui consomment beaucoup trop d'énergie, comme les lampes à incandescence ou les lampes halogènes.
- Nettoyez les lampes et les luminaires (abat-jour, vasques...) ; poussiéreux, ils peuvent perdre jusqu'à 40 % de leur efficacité lumineuse.

### *Bureautique / audiovisuel :*

- Éteignez ou débranchez les appareils ne fonctionnant que quelques heures par jour (téléviseurs, magnétoscopes,...). En mode veille, ils consomment inutilement et augmentent votre facture d'électricité. Electroménager (cuisson, réfrigération,...) :
- Optez pour les appareils de classe A ou supérieure (A+, A++,...).
- Au 1er novembre 2006, conformément au décret n°2006-1147 du 14 septembre 2006, le DPE devra être joint à toute promesse de vente, ou à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente d'un bâtiment existant en France métropolitaine.
- Au 1er juillet 2007, le DPE devra :
- conformément au décret n°2006-1147, être établi avant l'achèvement des constructions neuves dont le permis de construire sera déposé à partir de cette date et remis au propriétaire final s'il est différent du maître d'ouvrage ;
- conformément à l'ordonnance n°2005-655, être joint aux contrats de location lors de leur signature ou de leur renouvellement.

*Scd*

# Diagnostic de performance énergétique - Tertiaire (6-3)

## Descriptif du lot proposé à la vente et de ses équipements

Lot	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire
<b>Murs :</b> Murs en blocs de béton creux (Isol. Ep = 10)	<b>Système de chauffage:</b> CHAUFFAGE GAZ - CHAUDIERE GAZ INSTALLEE APRES 2000	<b>Système :</b> CHAUFFE-EAU ELECTRIQUE de moins 5 ans - BALLON VERTICAL
<b>Toiture :</b> Entres solives métalliques, avec ou sans remplissage (Isol. A)	<b>Emetteurs de chauffage:</b>	
<b>Menuiseries :</b> Métal + rupture de pont thermique Double vitrage 4/10/4 Porte simple en bois Opaque pleine	<b>Inspection &gt; 15 ans : (chauffage) :</b>	<b>Inspection &gt; 15 ans :</b>
<b>Plancher bas :</b> Dalle de béton Non isolé	<b>Inspection périodique (chauffage) :</b>	<b>Inspection périodique (eau chaude) :</b>
<b>Énergies renouvelables</b> Aucun	Quantité d'énergie d'origine renouvelable	0 kWh <sub>ep</sub> /m <sup>2</sup> .an .

Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables :

### Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents locaux entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

### Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

### Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour que vous disposiez de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course.

L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

### Variations des conventions de calcul et des prix de l'énergie

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic.

Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.

### Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien indiquée par les compteurs ou les relevés.

### Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure et utilisées dans la partie privative du lot.

## Diagnostic de performance énergétique - Tertiaire (6-3)

### Conseils pour un bon usage

En complément de l'amélioration de son logement (voir page suivante), il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent notamment le chauffage et le refroidissement, l'eau chaude sanitaire et le confort d'été, l'éclairage ...

### Gestionnaire énergie

\* Mettez en place une planification énergétique adaptée à votre entreprise.

### Commentaires

# Diagnostic de performance énergétique - Tertiaire ( 6-3 )

## Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie. Examinez-les, elles peuvent vous apporter des bénéfices.

Mesures d'amélioration	Commentaires

### Commentaires :

le bâtiment est constitué majoritairement de locaux à usage tertiaire. Au sens de l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif au DPE ventes, il s'agit d'un bâtiment à usage principal non résidentiel. Le diagnostic de l'immeuble entier ne doit se baser que sur des factures (l'arrêté ne prévoit pas de méthode de calcul pour les locaux tertiaires).

Les factures d'énergie, communiquées par le propriétaire, sont utilisées pour l'établissement des DPE des bâtiments non affectés à l'habitation et des bâtiments dont le chauffage est collectif.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations : <http://www.ademe.fr> ou <http://www.logement.gouv.fr>

Adhésion n° 02326142090

**ATTESTATION D'ASSURANCE**

Valable du 1er Janvier 2007 au 31 Décembre 2007

Nous soussignés, **DE CLARENS**, Société Anonyme de Courtage d'assurances -  
17 Rue Washington 75383 Paris cedex 08, attestons par la présente que :

**Monsieur Maurice BONNIN**  
33 Rue Saint Macoult  
17100 SAINTES

a souscrit par notre intermédiaire, auprès de la compagnie **QBE Insurance (Europe) Limited**, société de droit anglais, régie par le Code des Assurances, dont le siège social est à Londres, Plantation Place, 30 Fenchurch street, EC3M 3BD Royaume-Uni, ayant succursale 12 place Vendôme, 75001 Paris, agréée pour pratiquer en France l'assurance de Responsabilité Civile, une police d'assurance Responsabilité Civile n° 05-0067224.

Ce contrat a pour objet de garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant lui incomber en raison de dommages corporels, matériels ou immatériels non consécutifs, causés à des tiers dans le cadre des activités garanties indiquées ci-après et résultant d'un fait dommageable survenu dans l'exécution professionnelle de l'Assuré.

Montant de la garantie : par sinistre et par année d'assurance

• Tout dommage confondus : .....	1 000 000 €
• Dont dommages autres que corporels :	
✓ par sinistre .....	300 000 €
✓ par année d'assurance.....	500 000 €

Activités garanties :➤ **Expertises immobilières activités réglementées**

- ✓ Le repérage **AMIANTE** avant transaction (art R1334-24 du Code de la Santé Publique) avant travaux (art R1334-27 du Code de la Santé Publique) avant démolition (art R1334-27 du Code de la Santé Publique), le dossier Technique Amiante (art R1334-25 du Code de la Santé Publique) et le diagnostic Amiante,
- ✓ L'état des risques d'accessibilité au **PLOMB (ERAP)** et/ou constat des risques d'exposition au **PLOMB (CREP)** et le diagnostic Plomb (transaction et saturnisme déclaré),
- ✓ Les diagnostics des **ETATS PARASITAIRES**
- ✓ Les mesurages réalisés dans le cadre de la loi **CARREZ**
- ✓ Le diagnostic technique Immobilier tel que défini par le nouvel article L. 111-6-2 du Code la Construction et de l'Habitation modifié par l'article 74 de la Loi SRU du 13/12/2000 : la mise en place des carnet d'entretien, le descriptif de l'état d'un bien immobilier destiné à l'affectation d'un prêt à taux zéro, les certificats de conformité aux normes de surfaces et d'habitabilité, les certificats d'états descriptifs avant et après travaux, conformément à la législation en vigueur et notamment la Loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003 qui a instauré le dispositif de Robien, et le décret n° 2003-1219 du 19 décembre 2003.

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie et est délivrée pour faire valoir ce que de droit. Elle ne peut engager celui-ci au-delà des limites, des clauses et Conditions du contrat auquel elle se réfère.

Fait à Paris, le 12 janvier 2007

**DE CLARENS**

17, rue Washington

DE CLARENS - Société anonyme à direction et conseil de 75383 PARIS cedex 08  
17, rue Washington - 75383 Paris Cedex 08 - Tél. 01 47 13 13 00 - Fax : 01 47 13 13 01  
E-mail : [accueil@declarens.com](mailto:accueil@declarens.com) - Site internet : [www.declarens.com](http://www.declarens.com) - Fax : 01 42 89 48 01

7 A - Garantie financière et assurance de responsabilité civile professionnelle conformes aux articles L.512-6 et L.512-7 du Code des assurances  
553 126 300 RCS Paris - Cheques postaux Paris 169-32 K

300

*Institut de l'Expertise*

PARIS

**CERTIFICAT DE FORMATION**

**METHODOLOGIE DES ETATS PARASITAIRES**

(Insectes xylophages, champignons lignivores et protection des bois).

•  
**N° 718**  
•

Le, soussigné, **Charles GAURY**, Conseiller honoraire à la Cour de Cassation, et le groupe des Enseignants, certifient que :

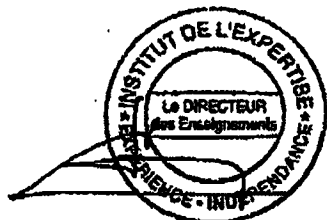
**Monsieur Maurice BONNIN**

participant à la session organisée par l' *Institut de l'Expertise*, a suivi avec assiduité la totalité du cycle de formation à la méthodologie des états parasitaires (insectes xylophages, champignons lignivores et protection des bois) dispensé du :

**07 AU 11 MARS 2005**

et a satisfait aux examens du contrôle des connaissances sur les enseignements dispensés.

En foi de quoi, le présent certificat lui est délivré à toutes fins utiles.



**Charles GAURY**

Fait à Paris, le 11 Mars 2005



**Guy BERKOUKCHI**

59

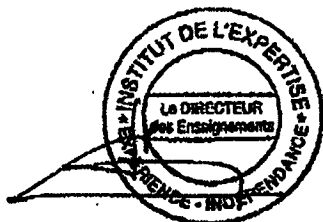
*Institut de l'Expertise*

PARIS

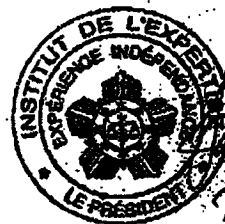
**ATTESTATION DE COMPETENCE  
N° 598  
OPERATEUR DE REPERAGE DE L'AMIANTE  
FORMATION CERTIFIEE SGS - OFA-001.**

Délivrée à Monsieur Maurice BONNIN qui a suivi intégralement le stage de formation du 21 au 24 mars 2005 et a satisfait au contrôle final de capacité pour les missions de repérage et de diagnostic de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante (MPCA), en application de l'article 1334-29 du Code de la Santé Publique, de l'arrêté du 2 décembre 2002 paru au JORF du 6 Décembre 2002 et de la norme NFX 46-020.

A Paris, le 24 Mars 2005



Charles GAURY



Guy BERKOUKCHI

S CD

# Institut de l'Expertise

PARIS

## CERTIFICAT DE FORMATION AU DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

•  
N°168  
•

Vu l'article L 613-2 du Code de l'Education, Vu la loi du 17 janvier 2002.

Le, soussigné, Charles GAURY, Conseiller honoraire à la Cour de Cassation et le groupe des Enseignants, certifient que :

**Monsieur Maurice BONNIN**

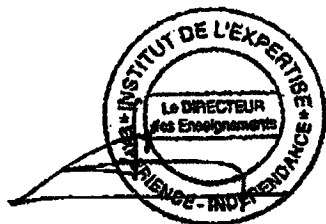
participant à la session organisée par l' *Institut de l'Expertise*, a suivi avec assiduité et attention le cycle de formation du

**DU 10 AU 11 OCTOBRE 2006**

et a satisfait aux examens de contrôle des connaissances théoriques sur les enseignements dispensés pour la méthode de calcul 3 C L, dans le cadre de la réglementation.

En foi de quoi, le présent certificat lui est délivré à toutes fins utiles.

Fait à Paris, le 11 Octobre 2006



Charles GAURY



Guy BERKOUKCHI

Scd



Préfecture de la Charente-Maritime

Commune de Saintes

Informations sur les risques naturels et technologiques majeurs  
en application des I, II de l'article L125-5 du Code de l'environnement

ANNEXE à la minute  
d'un acte pour le  
10 MAR 2010

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

N° \_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [ PPRn ]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n: oui  non

statut	date	aléa
approuvé	18 juin 1990	mouvements de terrain liés à la présence de carrières souterraines abandonnées et de falaises
approuvé	18 juin 1990	Inondations autres que par débordement de la Charente
en révision prescrite	1 <sup>er</sup> février 2006	Inondation par débordement de la Charente

Les documents de référence sont :

Le PPRN (ex PER) approuvé en ce qui concerne les risques de mouvements de terrain et les inondations autres que celles dues au débordement de la Charente Consultable sur internet

Les études en cours en ce qui concerne la révision du PPRN (ex PER approuvé le 18 juin 1990) pour la partie inondation par débordement de la Charente

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [ PPRt ]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t: oui  non

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique

La commune est située dans une zone de sismicité zone Ia  zone Ib  zone II  zone III  non

pièces jointes

5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques pris en compte

Le zonage « mouvements de terrain » à l'échelle du 1/2 000 annexé au PPRN (ex PER) approuvé étant précisé que :

- zone rouge = zone réputée très exposée
- zone bleue secteur B = zone exposée à des risques élevés
- zone bleue secteur A = zone présentant des facteurs d'instabilité moyens ou faibles

La carte des risques naturels d'inondations à l'échelle du 1/5 000 reprenant :

- pour les inondations autres que par débordement de la Charente, un extrait du plan de zonage à l'échelle du 1/5 000 annexé au PPRN (ex PER) approuvé
- pour les inondations par débordement de la Charente, les aléas délimités dans le cadre de la révision du PPRN (ex PER) en cours

Date d'élaboration de la présente fiche : 7 février 2006

SCD

**Echéancier de Loyer**  
**LOYERS FIXES 15 ANS - VR 15% - TERME ECHU**

Preneur : SCI 139  
 Date prévisionnelle de mise en vigueur : 30/03/2010  
 Montant du financement : 710 349,89 euros  
 Durée du contrat : 15 ans  
 Type de taux : T.C.N. 8 ans  
 Mode de règlement : trimestriellement éch

ANNEXÉ à la minute  
d'un acte reçu le :  
J. 0. MAR 2010  
Par le notaire soussigné.

N°	Type	Encours	Amortissement	Intérêts	Loyer
	Investissement	710.349,89	0,00	0,00	0,00
1	Loyer	703.813,43	6.536,46	9.840,12	16.376,58
2	Loyer	697.186,43	6.627,00	9.749,58	16.376,58
3	Loyer	690.467,63	6.718,80	9.657,78	16.376,58
4	Loyer	683.655,76	6.811,87	9.564,71	16.376,58
5	Loyer	676.749,52	6.906,24	9.470,34	16.376,58
6	Loyer	669.747,62	7.001,90	9.374,68	16.376,58
7	Loyer	662.648,72	7.098,90	9.277,68	16.376,58
8	Loyer	655.451,48	7.197,24	9.179,34	16.376,58
9	Loyer	648.154,54	7.296,94	9.079,64	16.376,58
10	Loyer	640.756,52	7.398,02	8.978,56	16.376,58
11	Loyer	633.256,02	7.500,50	8.876,08	16.376,58
12	Loyer	625.651,62	7.604,40	8.772,18	16.376,58
13	Loyer	617.941,88	7.709,74	8.666,84	16.376,58
14	Loyer	610.125,34	7.816,54	8.560,04	16.376,58
15	Loyer	602.200,52	7.924,82	8.451,76	16.376,58
16	Loyer	594.165,93	8.034,59	8.341,99	16.376,58
17	Loyer	586.020,04	8.145,89	8.230,69	16.376,58
18	Loyer	577.761,30	8.258,74	8.117,84	16.376,58
19	Loyer	569.388,16	8.373,14	8.003,44	16.376,58
20	Loyer	560.899,03	8.489,13	7.887,45	16.376,58
21	Loyer	552.292,31	8.606,72	7.769,86	16.376,58
22	Loyer	543.566,36	8.725,95	7.650,63	16.376,58
23	Loyer	534.719,54	8.846,82	7.529,76	16.376,58
24	Loyer	525.750,16	8.969,38	7.407,20	16.376,58
25	Loyer	516.656,54	9.093,62	7.282,96	16.376,58
26	Loyer	507.436,95	9.219,59	7.156,99	16.376,58
27	Loyer	498.089,64	9.347,31	7.029,27	16.376,58
28	Loyer	488.612,85	9.476,79	6.899,79	16.376,58
29	Loyer	479.004,78	9.608,07	6.768,51	16.376,58
30	Loyer	469.263,62	9.741,16	6.635,42	16.376,58
31	Loyer	459.387,52	9.876,10	6.500,48	16.376,58
32	Loyer	449.374,61	10.012,91	6.363,67	16.376,58
33	Loyer	439.222,99	10.151,62	6.224,96	16.376,58
34	Loyer	428.930,75	10.292,24	6.084,34	16.376,58
35	Loyer	418.495,93	10.434,82	5.941,76	16.376,58
36	Loyer	407.916,57	10.579,36	5.797,22	16.376,58
37	Loyer	397.190,66	10.725,91	5.650,67	16.376,58
38	Loyer	386.316,17	10.874,49	5.502,09	16.376,58
39	Loyer	375.291,04	11.025,13	5.351,45	16.376,58
40	Loyer	364.113,18	11.177,86	5.198,72	16.376,58
41	Loyer	352.780,48	11.332,70	5.043,88	16.376,58
42	Loyer	341.290,79	11.489,69	4.886,89	16.376,58
43	Loyer	329.641,94	11.648,85	4.727,73	16.376,58
44	Loyer	317.831,73	11.810,21	4.566,37	16.376,58
45	Loyer	305.857,92	11.973,81	4.402,77	16.376,58
46	Loyer	293.718,24	12.139,68	4.236,90	16.376,58
47	Loyer	281.410,39	12.307,85	4.068,73	16.376,58
48	Loyer	268.932,05	12.478,34	3.898,24	16.376,58
49	Loyer	256.280,85	12.651,20	3.725,38	16.376,58
50	Loyer	243.454,40	12.826,45	3.550,13	16.376,58
51	Loyer	230.450,27	13.004,13	3.372,45	16.376,58
52	Loyer	217.266,00	13.184,27	3.192,31	16.376,58
53	Loyer	203.899,10	13.366,90	3.009,68	16.376,58
54	Loyer	190.347,03	13.552,07	2.824,51	16.376,58
55	Loyer	176.607,23	13.739,80	2.636,78	16.376,58
56	Loyer	162.677,10	13.930,13	2.446,45	16.376,58
57	Loyer	148.554,01	14.123,09	2.253,49	16.376,58
58	Loyer	134.235,27	14.318,74	2.057,84	16.376,58
59	Loyer	119.718,18	14.517,09	1.859,49	16.376,58
60	Loyer	105.000,00	14.718,18	1.658,40	16.376,58
	VR	0,00	105.000,00	0,00	105.000,00
	Total	0,00	710.349,89	377.244,91	1.087.594,80



Ministère de l'Écologie  
et du Développement Durable

SCP GICQUEL et CLUZEAU-GICQUEL  
5 Place Foch

17100 SAINTES  
VENTE SCI LES COLONNES/FINAMUR  
211552 JBG /SG /LJ

## Etat des risques naturels et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° 06-511

du

13022006 modifié par arrêté n°  
09-528 du 9 février 2009

mis à jour le

### Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse communale code postal

139 Cours Genêt, Zone Parc Atlantique  
17100 SAINTES  
DP 2

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit

oui

Non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation

oui

Non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé

oui

Non

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation       Crue torrentielle       Remontée de nappe   
Avalanche       Mouvement de terrain       Sécheresse   
Séisme       Cyclone       Volcan   
Feux de forêt       autre

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT approuvé

oui

non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit \*

oui

non

\* Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique       Effet de surpression       Effet toxique

5. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, modifié par le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité

zone Ia

zone Ib

zone II

zone III

zone 0

pièces jointes

6. Localisation

extraits de documents ou de fichiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

7. Vendeur Bailleur Nom prénom

SCI LES COLONNES

FINAMUR

8. Acquéreur Preuveur Nom prénom

FINAMUR

SC 139

9. Date

à SAINTES (17100)

le 30/03/2010

Le présent état des risques naturels et technologiques est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de département.  
En cas de non respect, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.  
(V de l'article 125-5 du code de l'environnement)



PC 17 415 03P0127

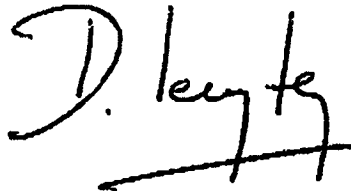
PAGE 2 / 2

- \* Monsieur le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours, dans son rapport en date du 21/08/03, dont copie est jointe au dossier,
- \* Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement, Secrétaire de la Sous-Commission Départementale de l'Accessibilité, dans son rapport en date du 3/10/03, dont copie est jointe au dossier.
- \* Les branchements aux réseaux de distribution d'eau potable et d'énergie électrique feront l'objet d'une demande auprès des services compétents ; les raccordements seront effectués aux frais du bénéficiaire de l'autorisation.
- \* L'installation d'un dispositif d'assainissement autonome individuel pour le traitement des eaux vannes et des eaux ménagères et de toilette devra être réalisée conformément à l'arrêté du 06 mai 1996. Une demande d'autorisation sera préalablement déposée auprès des services de la mairie.
- \* Le bâtiment sera conçu de telle façon qu'il puisse être raccordé au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.
- \* Dans l'attente de la réalisation du collecteur eaux pluviales, celles-ci seront récupérées sur le terrain.
- \* Toute découverte fortuite de vestiges pouvant intéresser l'archéologie devra être déclarée sans délai au Maire de la Commune conformément à l'article L. 112-7 du Code de la Construction et de l'Habitation. Il est recommandé de contacter parallèlement le Service régional de l'Archéologie, 102 Grand'Rue - BP 553 - 86020 POITIERS - Tél. 05.49.36.30.35.

*Il est signalé au pétitionnaire que la construction prévue donnera lieu obligatoirement au versement de la Taxe Départementale pour le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement au taux de 0,30 %, de la Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles au taux de 1 % et à la Taxe Locale d'Equipement au taux de 5 %. Le montant total, estimé à 10 955 Euros fera l'objet d'une notification ultérieure par Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement.*

Les mesures préventives de lutte contre les termites et autres ennemis du bois seront prises par le constructeur, conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 10 juin 2002.

SAINTES, Le : 22 OCT. 2003

Le Maire-Adjoint par délégation,  
Daniel LEVYFVE

S 91

**MAIRIE  
DES SAINTES**

**TRANSFERT DE PERMIS DE CONSTRUIRE  
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

**Demande déposée le 06/12/2004**

Par :	SCI LES COLONNES Mme LE TALLEC Evelyne veuve COUPANNEC
Demeurant à :	Cours Genêt Parc Atlantique 17100 SAINTES
Transféré par :	Mme LE TALLEC Aline
Pour :	Extension d'un Magasin de meubles
Sur un terrain sis à :	Cours Genêt DP0002,

**17 415 03 P0127**

Surfaces hors-oeuvre  
brute : 325 m<sup>2</sup>  
nette : 325 m<sup>2</sup>

Nb de logements : 0  
Nb de bâtiments : 1  
Destination : Magasin de meubles

ANNEXÉ à la minute  
du acte du 06/12/2004  
par le notaire soussigné.

Le Maire,  
Vu la demande de permis de construire susvisée,  
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,  
Vu le Plan d'Occupation des sols (soumis au régime juridique des Plans Locaux d'Urbanisme), publié le 04 novembre 1992, modifié le 27 juin 1999, mis en révision du P.L.U. le 27 juin 2001,  
Vu le règlement y afférent, notamment celui de la zone UX  
Vu l'arrêté municipal en date du 22 octobre 2003 ayant autorisé le permis de construire sollicité par Madame LE TALLEC Aline pour l'extension d'un magasin de meubles  
Vu la demande de transfert formulée le 22 novembre 2004 par Madame LE TALLEC Aline  
Vu l'accord en date du 23 novembre 2004 de la SCI LES COLONNES devant bénéficier du transfert.

**ARRETE**

ARTICLE UNIQUE : Le permis de construire N° 17 415 03 P0127 accordé à Madame LE TALLEC Aline est transféré à la SCI LES COLONNES

SAINTES, Le : 5 JAN 2005



Le Maire-Adjoint par délégation,  
Daniel LEVYFVE

*Levyfve*

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

**INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers ( notamment : obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au bénéficiaire de l'autorisation de respecter.
- **VALIDITE** : Le permis est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.
- **AFFICHAGE** : Mention du permis doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier, et au moins pendant deux mois. Il est également affiché en mairie pendant deux mois.
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire d'un permis qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la transmission de la décision attaquée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les permis délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite)
- **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : Elle doit être souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux. A défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

*Handwritten mark*

## DECLARATION D'ACHEVEMENT DE TRAVAUX

PI

Dans un délai de 30 jours à dater de l'achèvement des travaux soumis à permis de construire y compris l'aspect extérieur des constructions (peintures et enduits extérieurs, etc.) et l'aménagement de leurs abords (clôtures, plantations), le permis de construire le mentionne.

la présente déclaration établie en 3 exemplaires par le bénéficiaire du permis de construire doit être :

- soit DEPOSEE contre décharge à la mairie de la commune du lieu de construction
- soit ENVOYEE au Maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal

PERMIS DE CONSTRUIRE N° : PC 17 415 03P0127

Bénéficiaire :	Mme LE TALLEC Aline	Surfaces hors-oeuvre brute : 325 m <sup>2</sup> nette : 325 m <sup>2</sup>
Demeurant à :	32, Bd Thiers 17200 ROYAN	
Représenté par :		Nb de logements : 0
Nature des travaux :	Extension d'un Magasin de meubles	Nb de bâtiments : 1
Adresse des travaux :	Cours Genêt DP0002,	Destination : Magasin de meubles

JE DECLARE L'ACHEVEMENT DEPUIS LE :

Jour Mois Année

02 04 2004

DE

↙

OU

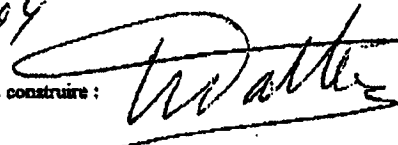
↘

<input type="checkbox"/> LA TOTALITE DES TRAVAUX qui ont fait l'objet du permis de construire dont les références sont rappelées ci-dessus	<input type="checkbox"/> UNE TRANCHE DES TRAVAUX qui ont fait l'objet du permis de construire dont les références sont rappelées ci-dessus
ANNEXE à la notice d'un acte de vente 3 MAR 2004 Par le notaire désigné.	CONTENU DE LA TRANCHE ACHEVEE NOMBRE DE LOGEMENTS TERMINES : <input type="text"/> LOCAUX NON DESTINES A L'HABITATION SURFACE HORS-OEUVRE NETTE (1) : <input type="text"/> M <sup>2</sup> (1) Indiquer : la surface hors oeuvre BRUTE pour les locaux agricoles

Le

20/4/2004

Signature du bénéficiaire du permis de construire :



A L'EXPIRATION D'UN DELAI DE 3 MOIS, après envoi de votre déclaration d'achèvement de travaux, si aucune décision ne vous a été notifiée, vous avez la possibilité de requérir de l'autorité compétente la délivrance du certificat de conformité par lettre recommandée avec avis de réception postal et copie le cas échéant au Préfet (CF Art. R 460-5 du Code de l'Urbanisme). La décision doit alors vous être notifiée dans le mois de cette réquisition. A l'expiration de ce dernier délai, si aucune décision n'est intervenue, le certificat de conformité est réputé accordé.

DANS LE DELAI DE 90 JOURS à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc.) au bureau du cadastre ou au centre des impôts fonciers (consulter ces services). Cette déclaration ne concerne pas les bâtiments agricoles. Elle permet de bénéficier de l'exonération temporaire de la taxe foncière de 2, 10 ou 15 ans. Si le propriétaire n'effectue pas cette déclaration, il perdra le bénéfice de cette exonération.

DANS LE DELAI D'UNE ANNEE à compter de la déclaration d'achèvement des travaux et si la construction a été réalisée à l'aide d'un prêt conventionné ou avec l'aide financière de l'Etat (prêt aidé à l'accession à la propriété, prime à l'amélioration de l'habitat) les logements devront être occupés dans les conditions réglementaires (ce délai peut être augmenté dans certains cas; se renseigner auprès de la Direction Départementale de l'Équipement)

La présente lettre est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme.

SCD



# CERTIFICAT DE CONFORMITE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

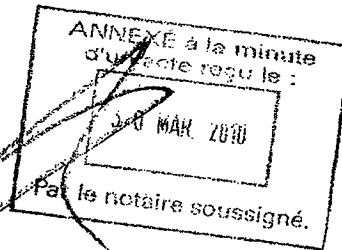
**Chantier ouvert le : 23/10/2003, Achevé le : 02/04/2004**

Destinataire :	Madame LE TALLEC Aline
Demeurant à :	32, Bd Thiers 17200 ROYAN
Représenté par :	
Pour :	Construction neuve
Sur un terrain sis à :	Cours Genêt 3865



Destination : Magasin de meubles

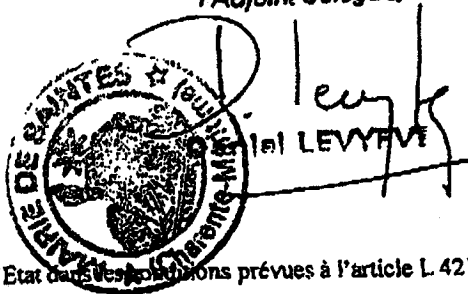
Madame, Monsieur



Le certificat de conformité est **ACCORDE** pour les travaux qui ont fait l'objet du permis de construire dont les références sont rappelées ci-dessus.

SAINTES, le 16 JUIL 2007

Le Maire Pour le Maire  
l'Adjoint délégué.



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 421-2-4 du Code de l'Urbanisme.

### INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Le bénéficiaire d'un certificat de conformité qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **DEUX MOIS** à partir de la notification du certificat. Il peut également dans le même délai saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet lorsque le certificat est délivré au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite*)

5 ced

### P.V. DE RECEPTION DE TRAVAUX

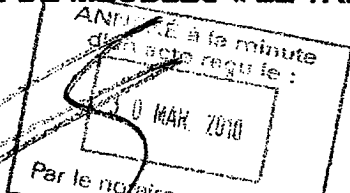
**MAITRE D'OUVRAGE : SCI DES COLONNES – 17100 SAINTES**

**Chantier : CONSTRUCTION D'UN MAGASIN DE MEUBLES « LE TALLEC »**

**Corps d'état : COUVERTURE BARDAGE**

**Entreprise : TROISEL – 16430 CHAMPNIERS**

**LE 26 FEVRIER 2005**



Nous soussignés, SCI DES COLONNES, représentée par Mme LE TALLEC, Maître d'Ouvrage assisté de l'Agence CAILLAUD PIGUET, SARL D'ARCHITECTURE, Monsieur Joël CAILLAUD, chargée de l'opération en présence de :

Entreprise TROISEL  
Entrepreneur dûment convoqué,

Après avoir procédé sur place aux examens et vérifications nécessaires,

Que la Réception des travaux est prononcée :

A – Sans réserve

B – Sous les réserves mentionnées en annexe qui devront avoir été l'objet des travaux de parachèvement nécessaires dans un délai de 8 jours

.  
. . . . .

Le présent Procès Verbal, fait en trois exemplaires constitue le point de départ des garanties biennale et décennale

A Saintes, le 25 FEVRIER 2005

Le Maître d'Ouvrage,

L'Entrepreneur,

L'Architecte,

**TROISEL S.A.**  
BP 704 - Rte de Balzac  
~~16430 CHAMPNIERS~~  
Tél. 05 45 68 66 99 - Fax 05 45 68 41 46

Agence de maîtrise d'œuvre et d'architecture  
**CAILLAUD - PIGUET**  
Sarl au capital de 15 000 Euros  
Siret : 452 866 452 00017 - APE 742 A  
3, Rue Renaud Rousseau - 17100 SAINTES  
Tél. 05 46 74 55 45 - Fax 05 46 93 67 28

# P.V. DE RECEPTION DE TRAVAUX

MAITRE D'OUVRAGE : SCI DES COLONNES - 17100 SAINTES

Chantier : CONSTRUCTION D'UN MAGASIN DE MEUBLES « LE TALLEC »

Corps d'état : PORTE AUTOMATIQUE  
Entreprise : ESPACE AUTOMATISME - 17120 COZES

LE 26 FEVRIER 2005

Nous soussignés, SCI DES COLONNES représentée par Mme LE TALLEC , Maître d'Ouvrage assisté de l'Agence CAILLAUD PIGUET, SARL D'ARCHITECTURE , Monsieur Joël CAILLAUD , chargée de l'opération en présence de :

Entreprise ESPACE AUTOMATISME  
Entrepreneur dûment convoqué ,

Après avoir procédé sur place aux examens et vérifications nécessaires ,

Que la Réception des travaux est prononcée :

ANNEXÉ à la minute  
d'un acte reçu le  
3 0 MAR. 2005  
Par le notaire soussigné.

A - Sans réserve

B - Sous les réserves mentionnées en annexe qui devront avoir été l'objet des travaux de parachèvement nécessaires dans un délai de 8 jours

Le présent Procès Verbal , fait en trois exemplaires constitue le point de départ des garanties biennale et décennale

A Saintes , le 26 FEVRIER 2005

Le Maître d'Ouvrage,

L'Entrepreneur,

L'Architecte,

**ESPACE AUTOMATISMES**



AUTOMATISMES  
et FERMETURES  
du BATIMENT

5, Route de Saillon B P 27 - 17120 COZES

Agence de maîtrise d'œuvre et d'architectu  
**CAILLAUD - PIGUET**  
Sarl au capital de 15 000 Euros  
Siret : 452 860 452 00017 - APE 742  
3, Rue Renaud Rousseau - 17100 SAINT  
Tél. 05 46 74 55 45 - Fax 05 46 93 67

**ALBA**

AGENCE REGIONALE DE CONTROLE, ANALYSE, DIAGNOSTIC DE L'IMMOBILIER  
 ETATS PARASITAIRES, DIAGNOSTICS ENERGETIQUE, AMIANTE, PLOMB, TAUX ZERO, LOI CARREZ...  
 OPERATEUR: MAURICE BONNIN- PERSONNE COMPETENTE EN RADIOPROTECTION  
 TEL: 05 46 98 03 74 FAX: 05 46 90 54 64

DESIGNATION DU DEMANDEUR : (ou donneur d'ordre)

Nom : ALBA IMMOBILIER

Adresse : 9-11, cours Lemercier 17100 SAINTES

DESIGNATION DU PROPRIETAIRE :

Nom : SCI Les Colonnes

Adresse : Parc Atlantique, cour Genet 17100 SAINTES

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE :

Adresse : Meuble Le TALLEC Parc Atlantique, cour Genet 17100 SAINTES

Nature de l'immeuble : COMMERCIAL

Immeuble bâti : OUI

Immeuble non-bâti : OUI

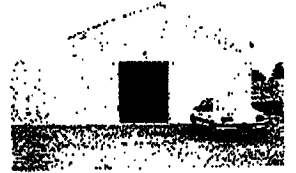
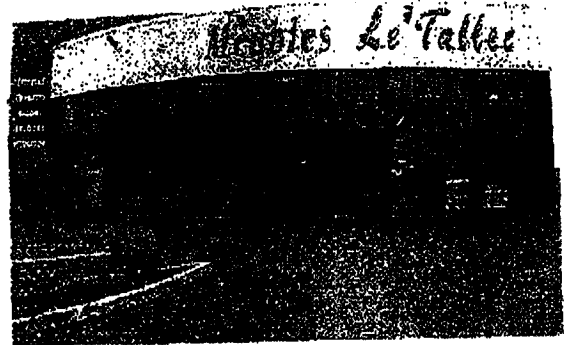
Parking : OUI

NOTAIRE : Me DENAT à ROYAN et Me GICQUEL à SAINTES.

Section cadastrale : DP


N° des parcelles : 2

DOSSIER ARCAD I N° 0706149



A cette adresse, 2 bâtiments, dont 1 commerce et 1 dépôt ont été inspectés plus 1 terrain.

## CE DOSSIER CONTIENT :

- ETAT PARASITAIRE
- REPERAGE AMIANTE 
- CONSTAT D'EXPOSITION AU PLOMB
- PERFORMANCE ENERGETIQUE

SCD

# ARCADI

AGENCE REGIONALE DE CONTROLE, ANALYSE, DIAGNOSTIC DE L'IMMOBILIER  
ETATS PARASITAIRES, DIAGNOSTICS ENERGETIQUE, AMIANTE, PLOMB, TAUX ZERO, LOI CARREZ...  
OPERATEUR : MAURICE BONNIN- PERSONNE COMPETENTE EN RADIOPROTECTION  
TEL : 05 46 98 03 74 FAX : 05 46 90 54 64

(PAGE 1)

## REPERAGE AMIANTE

### EFFECTUE DANS LE CADRE D'UNE TRANSACTION IMMOBILIERE

Dans le cadre des décrets 01-840 du 13/09/2001, 02-839 du 03/05/2002 et 2003-462 du 21 mai 2003 relatifs à la protection de la population et des travailleurs contre les risques sanitaires liés à une exposition dangereuse ou prolongée à des matériaux et produits pouvant contenir de l'amiante, le Code de la Santé Publique, 1<sup>ère</sup> partie réglementaire / Livre III / Titre III / Chapitre IV / Section 2, Art. 1334-24, Annexe 13-9 « Exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis », Arrêté du 22/08/02, conforme à la norme NF X 46-020

Le repérage sera visuel, sans destruction et portera sur l'ensemble des matériaux et éléments susceptibles de contenir de l'amiante.

**Importants :** les résultats des différents contrôles devant être tenus à la disposition des occupants permanents ou temporaires ainsi qu'aux différents services d'hygiène, de police, nous vous conseillons vivement de conserver précieusement ce rapport.

**CE RAPPORT NE PEUT ETRE UTILISE OU REPRODUIT QUE DANS SON INTEGRALITE.**

(In document annexe de 10 pages concernant les consignes de sécurité, informations et méthodologie est remis au propriétaire.

DESIGNATION DU DEMANDEUR :(ou donneur d'ordre)

Nom : ALBA IMMOBILIER

Adresse : 9-11, cours Lemercier 17100 SAINTES

DOSSIER ARCAD I N° 0706149

DESIGNATION DU PROPRIETAIRE :

Nom : SCI Les Colonnes

Adresse : Parc Atlantique, cour Genet 17100 SAINTES

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE :

Adresse : Meuble Le TALLEC Parc Atlantique, cour Genet 17100 SAINTES

Nature de l'immeuble : COMMERCIAL

Immeuble bâti : OUI Immeuble non bâti : OUI Parking : OUI

NOTAIRE : Me GICQUEL à SAINTES et Me DENAT à ROYAN.

Section cadastrale : DP N° des parcelles : 2

MATERIAUX OU PRODUITS SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE : OUI  NON

**CONCLUSION : POSITIF, VOIR DETAILS PAGE 3**

Dans le cadre d'un repérage amiante non destructif, il a été repéré des matériaux contenant de l'amiante.

TYPE DE DIAGNOSTIC : REGLEMENTAIRE SURVEILLANCE  
AVANT TRAVAUX AVANT DEMOLITION

AVANT LA VENTE  
CONTROLE VISUEL APRES TRAVAUX

SIGNATURE DU PROPRIETAIRE  
DONNEUR D'ORDRE OU SON REPRESENTANT

L'OPERATEUR MAURICE BONNIN\*

DATE ET SIGNATURE DE L'ACQUEREUR

NOMBRE D'EXEMPLAIRE(S) : 1

NOMBRE DE PAGES ECRITES : 7

DATE : 14/06/07

\*QUALIFICATIONS : comme indiqué par l'article R. 1334-29 du Code de la Santé Publique, et suite au décret du 21/05/03, l'opérateur est détenteur d'une attestation de compétence dont une copie a été adressée au ministère chargé de la construction et sous couvert des directeurs départementaux de l'équipement...

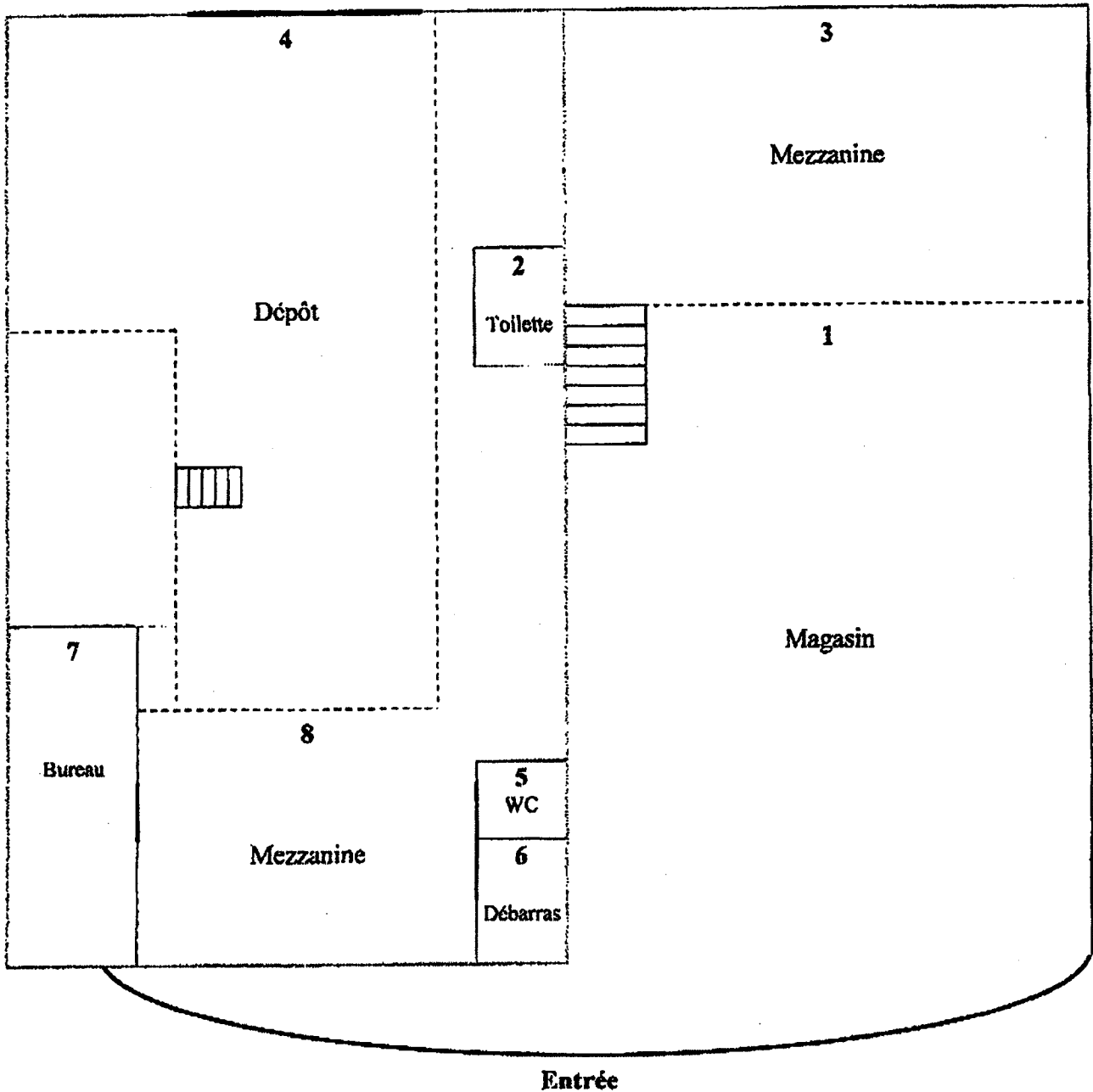
A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2003, seuls les opérateurs munis de cette attestation de compétence sont habilités à effectuer cette mission de repérage. L'opérateur ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec les donneurs d'ordre, ni avec aucune entreprise susceptible d'organiser les travaux de retrait ou confinement des matériaux contenant de l'amiante. Il convient à l'opérateur de contracter une assurance professionnelle spécifique d'un montant de garantie suffisant.

MAURICE BONNIN, A R C A D I - AGENCE REGIONALE DE CONTROLE ANALYSE, DIAGNOSTIC DE L'IMMOBILIER  
ADRESSE : 14, allée de la Pinellerie 17100 SAINTES. TEL : 05 46 98 03 74. FAX : 05 46 98 03 74.  
CODE APE N° 743 B - N° SIRET N°316 382 126 00043 - ASSURANCE : DE CLARENS-QBE. 02326142090.

DOSSIER ARCADE N° : 0706149 NOM DE L'OPERATEUR : Maurice BONNIN DATE DE LA VISITE : 14/06/07  
CLIENT OU DONNEUR D'ORDRE : Nom : ALBA IMMOBILIER Adresse : 9-11, cours Lemer cier 17100 SAINTES  
ADRESSE : Meuble Le TALLEC Parc Atlantique, cour Genet 17100 SAINTES

### CROQUIS OU SCHEMA DES LIEUX.

Croquis et photos ne sont pas une liste exhaustive des éléments infestés, ils servent à situer ou illustrer d'éventuelles observations



#### REPERAGE VISUEL SANS DESTRUCTION DANS LE CADRE D'UNE TRANSACTION IMMOBILIERE :

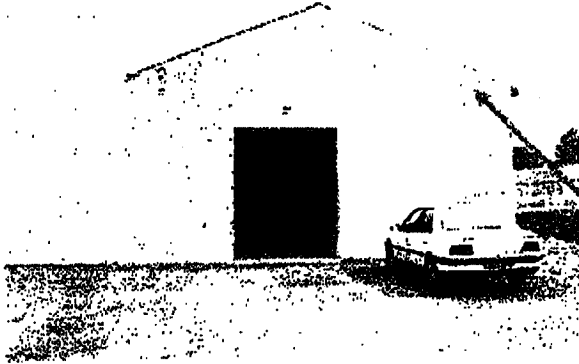
La toiture du bâtiment Dépôt est en plaques ondulées en amiante-ciment :  
EN BON ETAT

Handwritten signature or initials.

DOSSIER ARCADY N° : 0706149 NOM DE L'OPERATEUR : Maurice BONNIN DATE DE LA VISITE : 14/06/07  
CLIENT OU DONNEUR D'ORDRE : Nom : ALBA IMMOBILIER Adresse : 9-11, cours Lemerancier 17100 SAINTES  
ADRESSE : Meuble Le TALLEC Parc Atlantique, cour Genet 17100 SAINTES

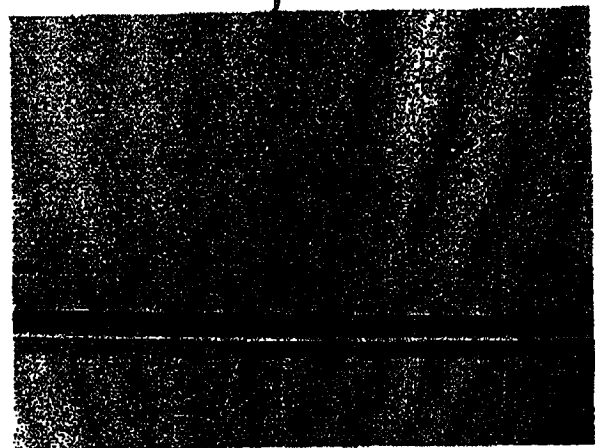
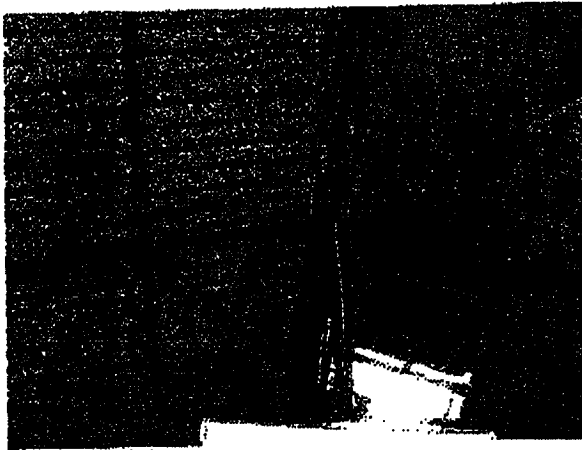
# PHOTOTHEQUES

Croquis et photos ne sont pas une liste exhaustive des éléments infestés, ils servent à situer ou illustrer d'éventuelles observations



REPERAGE VISUEL SANS  
DESTRUCTION DANS LE CADRE  
D'UNE TRANSACTION IMMOBILIERE :

La toiture du bâtiment Dépôt est en  
plaques ondulées en amiant-  
ciment : EN BON ETAT



SCD

# RAPPORT DE SYNTHESE

Conformément au Code de la Santé Publique Art. R1334-24 Annexe 13-9, Arrêté du 22/08/02 et de la norme NF X 46-020

Repérage effectuée en vue de la détection de flocage, calorifugeage ou faux plafonds pouvant contenir de l'amiante, relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis. (Attention, ce rapport ne peut pas être utilisé pour repérage avant travaux ou démolition Art. 27 du décret n° 96-98)

DOSSIER ARCADY N° : 0706149

NOM DE L'OPERATEUR : Maurice BONNIN

DATE DE LA VISITE : 14/06/07

CLIENT OU DONNEUR D'ORDRE : Nom : ALBA IMMOBILIER

Adresse : 9-11, cours Lemercier 17100 SAINTES

ADRESSE : Meuble Le TALLEC Parc Atlantique, cour Genet 17100 SAINTES

## CONCLUSION :

REPERAGE VISUEL SANS DESTRUCTION DANS LE CADRE D'UNE TRANSACTION IMMOBILIERE :

La toiture du bâtiment Dépôt est en plaques ondulées en amiante-ciment : EN BON ETAT

## CONDUITE A TENIR :

S'agissant de produit à fibres liées non friables, en bon état lors de notre passage, la situation ne présente aucun danger dans les conditions normales d'utilisation.

Toutefois nous vous recommandons d'observer les règles de sécurité prévues par la loi en cas de travaux ou retrait de ces matériaux.

Un document de 10 pages concernant notamment les mesures de sécurité, vous a été remis lors de la signature du bon de commande.

L'OPERATEUR REALISE UNE RECHERCHE SYSTEMATIQUE, VISUELLE ET NON DESTRUCTIVE DES MATERIAUX ET PRODUITS SUSCEPTIBLES DE CONTENIR DE L'AMIANTE, FIGURANT SUR LA LISTE DEFINIE EN ANNEXE DU DECRET 2002-839 DU 3 MAI 2002. NOTRE RECHERCHE PORTE SUR LES STRUCTURES INTERIEURES ET EXTERIEURES DU BATIMENT ET DE SES SOUS-ENSEMBLES (MURS, POUTEAUX, CLOISONS, GAINES, COFFRES, VERTICAUX, FAUX PLAFONDS, POUTRES, CHARPENTES, PLANCHERS, CONDUITS DE FLUIDE, VOLETS COUPE-FEU, VIDE ORDURES, TREMIE D'ASCENSEUR, BARDAGE TOITURE...)

CETTE RECHERCHE CONCERNE TOUS LES MATERIAUX UTILISES DANS LA CONSTRUCTION ET LES AMENAGEMENTS DU BATIMENT A L'EXCEPTION DES EQUIPEMENTS ET MATERIELS.

LES PRELEVEMENTS EVENTUELS ENTRAINANT UNE DEGRADATION DES MATERIAUX SERONT REALISES SOUS LA RESPONSABILITE DU DONNEUR D'ORDRE OU DE SON REPRESENTANT DUMENT MANDATE.

LA PRESENCE DE FLOCAGE, CALORIFUGEAGE ET FAUX-PLAFOND CONTENANT DE L'AMIANTE IMPOSE DES OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES AU PROPRIETAIRE :

**NIVEAU 1 :** CONTROLE DE L'ETAT DE CONSERVATION DES PRODUITS TOUTS LES 3 ANS.

**NIVEAU 2 :** CONTROLE DU NIVEAU D'EMPOUSSIEREMENT PAR UN ORGANISME AGREE COFRAC. MESURES CONSERVATOIRES D'APRES LA NORME NF-X 43-050 ET LE PROGRAMME 144 DU COFRAC...

**NIVEAU 3 :** TRAVAUX DE CONFINEMENT OU DE RETRAIT A FAIRE SOUS 3 ANS. DANS L'ATTENTE DU DEMARRAGE DES TRAVAUX, DES MESURES CONSERVATOIRES DOIVENT ETRE PRISES AFIN DE NE PAS EXPOSER LES OCCUPANTS A UN EMPOUSSIEREMENT SUPERIEUR A 5 FIBRES/L. APRES TRAVAUX, ET AVANT RESTITUTION DES LOCAUX, EXAMEN VISUEL ET MESURE DU NIVEAU D'EMPOUSSIEREMENT. CONSTITUTION D'UN DOSSIER TECHNIQUE TENU A JOUR.

500

FIÈCHE DE VISITE DIAGNOSTIC: AVANT VENTE  REGLEMENTAIRE  AVANT TRAVAUX ou DEMOLITION

DOSSIER ARCADJ N° : 0706149 NOM DE L'OPERATEUR : Maurice BONNIN DATE DE LA VISITE : 14/06/07  
 CLIENT OU DONNEUR D'ORDRE : Nom : ALBA IMMOBILIER Adresse : 9-11, cours Lemercier 17100 SAINTES  
 ADRESSE : Meuble Le TALLEC Parc Atlantique, cour Genet 17100 SAINTES

Composant de la Construction	Partie du composant à inspecter ou à sonder	Oui <input checked="" type="checkbox"/>	Non <input checked="" type="checkbox"/>	Prélèvements		OBSERVATIONS, Inspection visuelle, sondages et attentions particulières
				oui	non	
<b>1-Toiture et étanchéité</b>						
Plaques ondulées Ardoises	plaque en fibres-ciment ardoise composite	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			La toiture du bâtiment <u>Dépot</u> est en plaques ondulées en amiante-ciment : <b>EN BON ETAT</b>
Eléments ponctuels	ardoise fibres-ciment conduit de cheminée		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
Revêtement Bitumeux	conduit de ventilation bardeau d'asphalte ou bitumé (shingle) pare-vapeur revêtement et colle		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>2-Facades</b>						
Panneaux sandwichs	plaques, joints d'assemblage		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
Bardages	tresses plaques et bac en fibres-ciment ardoises composites ou fibres-ciment isolant sous bardage		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>3-Aménagements intérieurs</b>						
Murs et cloisons « En dur »	flocage, enduit projeté, lisse ou taloché ayant une fonction coupe-feu . revêtement dur (plaque plane en fibres-ciment) joint de dilatation		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
Poteau périphérique et intérieur	idem , entourage ( carton, matériau sandwich) peinture intumescente		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
Cloison légère ou préfabriquée	panneau de cloison IGH et ERP, colle, joint		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
Gaine et coffre verticaux	flocage, enduit ayant une fonction coupe-feu		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
Porte coupe-feu	ventaux, tresse et joints		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
Plafond faux plafond poutre et charpente gaine et coffre	flocage, enduit, panneau, coffrage perdu ayant une fonction coupe-feu (carton, amiante, composite, fibro...)		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
Revêtement de sol Revêtement de mur Conduits et Canalisation (air, eau, autres)	dalle plastique et colle sous-couche tissus, plaque... calorifugeage, conduit et joint, mastic, tresse		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	

PAS D'AMIANTE       MATERIAU SUSCEPTIBLE DE CONTENIR DE L'AMIANTE       AMIANTE

MSCA : matériau susceptible de contenir de l'amiante

*Jed*

## L'AMIANTE ATTENTION DANGER !!!

L'amiante est un nom générique donné à 6 minerais fibreux distincts employés fréquemment pour leur qualité dans les matériaux de construction. Ces différents minerais sont les suivants : Chrysotile (fibre blanche bouclée, flexible) ; Crocidolite (fibres bleues, droites) ; Amosite (fibres fragiles de couleur gris-clair) ; Amiante d'Anthophyllite, Amiante de Trémolite et Amiante d'Actinolite.  
Les principales propriétés qui ont fait de l'amiante un produit si répandu sont : sa stabilité thermique, sa flexibilité élevée, sa basse conductivité électrique. Imputrescible, non corrosive etc...

### Où trouve-t-on de l'Amiante ?

Une très large gamme de produits amiantés ont été mis sur le marché au cours des dernières décennies. La présence d'amiante n'était pas mise en évidence de façon claire et identifiable dans les produits, au stade de leur distribution. C'est là une des failles de la politique d'utilisation contrôlée de l'amiante. Il aurait fallu pour bien faire imposer l'étiquetage obligatoire de la présence d'amiante dans tous les produits amiantés mis sur le marché. Aujourd'hui l'absence d'information sur ces produits existant dans notre environnement rend le dépistage plus difficile.

Pour répertorier tous les produits contenant de l'amiante, il est nécessaire de retrouver les fabricants de ces produits. L'INRS a établi dans son numéro de Travail et Sécurité de septembre 1996, une première liste de 97 noms commerciaux de produits contenant de l'amiante. Cette liste a été établie avec beaucoup de difficulté. En effet beaucoup de sociétés ayant disparu, ou refusant de répondre à l'INRS.

A ce jour, plus de 3500 produits contiennent de l'amiante, rien que dans les bâtiments, on estime en France à plusieurs dizaines de millions de m<sup>2</sup> de flocage et plusieurs centaines de millions de m<sup>2</sup> d'amiante-ciment, actuellement en place dans les sites industriels, commerciaux et habitations... Malheureusement, l'amiante est nocif pour l'homme.

### Quels sont les risques sur la santé ?

L'exposition à l'amiante est associée à plusieurs maladies humaines :

- Atteintes pleurales non cancéreuses, plaques pleurales, pleurésies bénignes.
- Fibrose pulmonaire appelée l'ASBESTOSE.
- Cancers broncho-pulmonaires.
- Cancer primitif de la plèvre ou MESOTHELIUM PLEURAL.
- Autres MESOTHELIUMS du péritoine ou du péricarde.
- Autres cancers du larynx, cancer de l'appareil digestif et uro-génitaux.

Toutes personnes ayant été exposées à la poussière d'amiante que se soit sur le lieu du travail ou à la maison, doivent en informer leur médecin et préciser avec détails les caractéristiques de cette exposition. Un examen physique des plus complet doit être alors envisagé et la consultation d'un spécialiste dans les maladies liées à l'amiante fortement conseillée.

Si les symptômes de ces maladies peuvent se manifester parfois 30 ou 40 ans plus tard, ils peuvent entraîner des issues fatales et ce, malgré les traitements.

En 1996, l'INSERM estime que près de 2000 personnes sont mortes à cause d'une exposition à l'amiante. Dans le monde du travail, ces fibres inhalées tuent 2 fois plus que tous les autres accidents du travail réunis. Cette situation est à peu près identique dans tous les pays européens.

Toutefois, l'interdiction souhaitable ne s'est appliquée que de manière très inégale dans ces différents pays. En France, après une succession de lois, arrêtés et décrets, depuis 1997 la fabrication, la transformation, la vente, l'importation, la mise sur le marché national de toute variétés de fibres d'amiante est interdite. Quelques exceptions demeurent et notamment dans certains équipements militaires missiles et autres sous-marins à propulsion nucléaires... Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2002, l'arrêté du 16 déc. 98 concernant les exceptions est abrogé.

### Quelques signes pouvant indiquer certaines de ces maladies :

- Le souffle anormalement court.
- Une toux inhabituelle,
- Présence de sang dans la salive,
- Douleur dans la poitrine ou l'abdomen,
- Difficulté en avalant et/ou perte de poids.

### Sur le site, choix du mode opératoire et de l'outil :

L'opérateur choisira de préférence les outils qui limitent les risques d'empoussièrement. A défaut de pouvoir choisir un outil manuel, on fera un choix dans l'ordre suivant :

- Un outil mécanique à sec avec captage intégré et dispositif d'aspiration.
- Un outil mécanique avec adduction d'eau.
- Un outil mécanique à sec sans dispositif d'aspiration.

### Elimination des déchets :

Les déchets issus du nettoyage et du matériel d'équipement doivent être emballés sous double enveloppe étanche placée dans un récipient pour stockage et transport, il en est de même pour les éléments de flocage ou de calorifugeage.

Les fragments d'amiante-ciment, recueillis avec des chiffons humides, doivent être placés dans des doubles sacs plastiques qui seront fermés au moyen d'adhésifs.

Le stockage et transport de tous ces éléments, seront fait par des bennes bâchées recevant exclusivement les déchets d'amiante et amiante-ciment.

Tous les conteneurs, sacs, bennes etc., doivent être étiquetés AMIANTE pour être évacués vers des installations de stockage et traitement de déchets industriels spécialement dangereux.

### Rappel et évolution de la réglementation concernant le contrôle de repérage amiante :

- Arrêté du 7 février 1996 Circulaire du 26 avril 1996. Arrêté du 15/05/96 section 2 Circulaires du 19/07/96 et du 09/01/97 du ministère de l'environnement.
- Arrêté du 28 novembre 1997. Recommandation R378 du 4/11/97. CRAM
- Décret 96-97. Décret 96-98 du 07/02/96 paragraphe 3. Décret 97-855 du 12/09/97
- Arrêté du 15 janvier 1998. Circulaire DGS/VS3- D GHUC/Q1 - DPPR/BG/TD N° 98-589.
- Loi SRU du 13 décembre 2000. Loi N°2001-1016 Sur l'évaluation des risques pour la santé des travailleurs. Décret du 5 Décembre 2001.
- Arrêté du 24 Décembre 2001 Arrêté du 2 janvier 2002. Arrêté du 22 Août 2002 (dossier technique amiante).
- Décret 2002-839 du 03/05/2002 Décret 2001-840 du 13/09/01.
- Décret 2003-462 du 21/05/2003
- Norme AFNOR NFX 70-020 D.
- Programme 144 COFRAC.
- Norme AFNOR NFX 46-020 Dec. 2002
- Norme AFNOR NFX 46D.

Code de la Santé Publique, 1<sup>ère</sup> partie réglementaire / Livre III / Titre III / Chapitre IV / Section 2, Art. 1334-24, Annexe 13-9

SCD

## CONSIGNES GENERALES DE SECURITE

*Devant être intégrées au dossier technique « Amiante »*

- **Conduite à tenir en présence de matériaux contenant de l'amiante**  
 L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de précaution adaptées et proportionnées pour limiter le risque d'exposition des occupants et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante.  
 Ces mesures doivent être inscrites sous formes de consignes de sécurité dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application de l'article 10-2 du décret n° 96-97 du 7 février 1996 modifié. Ces consignes doivent également être portées à connaissance de toute personne susceptible d'intervenir sur ou à proximité des matériaux ou produits répertoriés.  
 Les consignes générales de sécurité définies ci-après constituent une base minimale. Le propriétaire (ou le gestionnaire) de l'immeuble concerné doit l'adapter pour tenir compte des particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation.  
 Lorsque des travaux sont programmés, les consignes générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.  
 Les consignes générales de sécurité données ci-après correspondent à des matériaux et produits en bon état de conservation. Il convient donc de veiller au bon état des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de prendre en compte, le cas échéant, les situations d'usure anormale ou de dégradation. Ces situations peuvent faire l'objet d'une expertise par un opérateur qualifié, selon les critères fournis en annexe I du présent arrêté.
- **Informations générales aux particuliers**  
 Respirer des fibres d'amiante est très dangereux pour la santé. L'inhalation de fibres peut se faire dans le cas d'usure anormale ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau (par exemple lors de ponçage, perçage, découpe et friction...)  
 Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises dans l'urgence.  
 Il est recommandé aux particuliers d'éviter toute intervention directe sur des matériaux friables (éléments en amiante tissé ou tressé, mousse isolante de cafcouteur...) et d'avoir recours, dans de telles circonstances, à des professionnels dûment qualifiés pour ce travail.
- **Informations concernant l'intervention des professionnels**  
 Les consignes générales de sécurité mentionnées ci-après sont avant tout destinées aux particuliers. Les mesures renforcées concernant le professionnel sont fixées par la réglementation relative à la protection des travailleurs contre les risques d'inhalation de poussière d'amiante. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés peuvent vous être fournis par les directions régionales du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle (DRTEFP), les services de prévention des Caisses Régionales d'Assurances Maladie (CRAM) et l'Organisme Professionnel de Prévention du Bâtiment et des Travaux Publics (OPPBT).
- **Consignes générales de sécurité visant à réduire l'exposition aux poussières d'amiante**  
 Lors d'intervention sur ou à proximité des matériaux contenant de l'amiante, il convient d'éviter au maximum l'émission de poussière pour vous et votre voisinage.

  - L'émission de poussière doit être limitée, par exemple dans les cas suivant :

*Manipulation et manutention de matériaux friables contenant de l'amiante (comme le remplacement de joints ou encore la manutention d'éléments en amiante-ciment). Travaux réalisés à proximité d'un matériau friable en bon état (flocage ou calorifugeage), comme par exemple le déplacement de quelques éléments de faux plafonds sans amiante sous une dalle flocée, l'intervention légère dans les boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, le remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante.*  
*Travaux directs sur un matériau compact (amiante-ciment, enduits joints, dalles...), comme pour le perçage ou la découpe d'éléments en amiante-ciment.*  
*Déplacement local d'éléments d'un faux plafond rigide contenant du carton d'amiante avec des paracments.*
  - L'émission de poussière d'amiante peut être limitée de la façon suivante :

Par l'humidification locale des matériaux contenant de l'amiante (en tenant compte du risque lié au choc électrique), afin d'abaisser dans certains cas le taux d'émission de poussière.  
 En utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.
  - Le port d'équipements de protection est recommandé :

Des demi-masques filtrants (type FFP 3 conformes à la norme européenne EN 149) permettent de réduire l'inhalation de fibres d'amiante. Ces masques doivent être jetés après chaque utilisation.  
 Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées à la fin de chaque utilisation.  
 Il convient plus de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.
- **Consignes de sécurité relatives à la gestion des déchets :**  
 Stockage des déchets sur le site :  
*Seuls les matériaux où l'amiante est fortement lié tels que l'amiante-ciment ou les dalles de sol par exemple, peuvent être stockés temporairement sur le chantier. Le site de stockage doit être aménagé de manière à éviter l'envol et la migration de fibres. Son accès doit être interdit aux personnes autres que le personnel de l'entreprise de travaux et dans les conditions telles que prévues par la législation concernant la protection des travailleurs.*  
 Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante, comme le sont les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante, doivent être placés en sacs étanches puis transférés dès leur sortie de la zone de confinement et en direction des sites adéquats.
- **Elimination des déchets :**  
 Les matériaux où l'amiante est fortement lié tels que l'amiante-ciment, les dalles de sol, les clapets et volets coupe-feu doivent être éliminés, soit dans les installations de stockage pour déchets ménagers et assimilés soit en décharges pour déchets inertes ; pourvus dans les deux cas, d'alvéoles spécifiques pour les déchets contenant de l'amiante lié. Ces déchets sont conditionnés en double sacs étanches, type grand récipients pour vrac (GRV) ou sur palettes filmées.  
 Les matériaux à grands risques de libération de fibres d'amiante tels que flocages, calorifugeages et cartons d'amiante, ainsi que tous les matériaux dégradés doivent être acheminés vers une installation de stockage de produits dangereux et vitrifiés. Ces déchets sont conditionnés en doubles sacs étanches et scellés.  
 Dans les deux cas, le propriétaire ou son mandataire remplit le cadre qui lui est destiné dans le bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n° 11861\*01). Il reçoit l'original du bordereau rempli par les différents intervenants, l'entreprise de travaux, le transporteur, l'exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification, en fin de procédé d'élimination.
- **Elimination des déchets connexes :**  
 Les déchets autres que les déchets de matériaux, tels que les équipements de protection, les déchets de matériels (filtres par exemple) ainsi que tous les déchets issus du nettoyage doivent être éliminés suivant la même procédure que celle décrite pour les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante.

MAURICE BONNIN, A R C A D I - AGENCE REGIONALE DE CONTROLE ANALYSE, DIAGNOSTIC DE L'IMMOBILIER

ADRESSE : 14, allée de la Pinellerie 17100 SAINTES. TEL : 05 46 98 03 74. FAX : 05 46 98 03 74.

CODE APE N° 743 B - N° SIRET N° 316 382 126 00043 - ASSURANCE : DE CLARENS-QBE. 02326142090.

SCD

# ARCADI

AGENCE REGIONALE DE CONTROLE, ANALYSE, DIAGNOSTIC DE L'IMMOBILIER  
ETATS PARASITAIRES, DIAGNOSTICS ENERGETIQUE, AMIANTE, PLOMB, T'AUX ZERO, LOI CARREZ...  
OPERATEUR : MAURICE BONNIN - PERSONNE COMPETENTE EN RADIOPROTECTION  
TEL : 05 46 98 03 74 FAX : 05 46 90 54 64

## L'ETAT DU BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITE.

(page 1)

Rédigé conformément à la loi n°99-471 et des différents décrets et arrêtés relatifs à la protection des occupants et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages, le décret 2000 613 du 03 juillet 2000, l'arrêté du 10 août 2000 et la norme NF P 03-200... est abrogé. L'application de la norme XP P 03-201 ou de toutes autres normes ou spécifications techniques équivalentes en vigueur dans un Etat membre de la Communauté européenne ou un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, ayant le même objet, est présumée satisfaire aux exigences méthodologiques susmentionnées.

La stricte durée de ce document est fixée à trois mois.

Un document annexe de 10 pages concernant les consignes de sécurité, informations et méthodologie est remis au propriétaire.

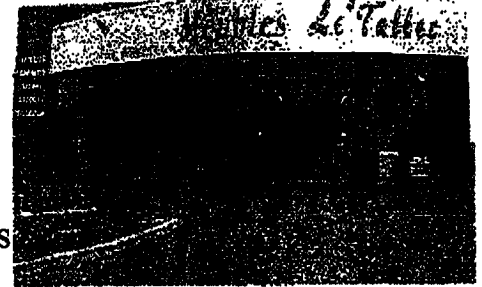
### DESIGNATION DU DEMANDEUR :(ou donneur d'ordre)

Nom : ALBA IMMOBILIER  
Adresse : 9-11, cours Lemer cier 17100 SAINTES

### DOSSIER ARCADI N° 0706149

### DESIGNATION DU PROPRIETAIRE :

Nom : SCI Les Colonnes  
Adresse : Parc Atlantique, cour Genet 17100 SAINTES



### DESIGNATION DE L'IMMEUBLE :

Adresse : Meuble Le TALLEC Parc Atlantique, cour Genet 17100 SAINTES

Nature de l'immeuble : COMMERCIAL

Immeuble bâti : OUI Immeuble non bâti : OUI Parking : OUI

NOTAIRE : Me GICQUEL à SAINTES et Me DENAT à ROYAN.

Section cadastrale : DP N° des parcelles : 2

RESULTAT DE LA VISITE : **NEGATIF** pas de termite en activité visible lors de notre passage, voir recommandations pages 2 et 5 du document.

Les parties et éléments visités sont ceux accessibles le jour de la visite.

Ce rapport est constitué de 5 pages indissociables dont une note d'information explicative des rôles et responsabilités de chacun et ce, conformément à la réglementation en vigueur. ( voir dernière page, Conditions Générales de Réalisation)

CONFORMEMENT AUX NORMES NF P 03 200 ET NF X 40 501. La seule détection de traces d'insectes xylophages n'exclut pas l'existence d'une infestation active en cours non visible ou à venir ( par exemple : Activité saisonnière, habitation vide, ...) En conséquence, l'immeuble sera réputé exempt de toute activité d'insectes xylophages qu'avec la justification d'un traitement adéquat et appliqué conformément aux règles de l'art.

FAIT A SAINTES LE 14/06/07

SIGNATURE ET CACHET DE L'OPERATEUR  
MAURICE BONNIN

DATE ET SIGNATURE DU PROPRIETAIRE  
DONNEUR D'ORDRE OU SON REPRESENTANT

DATE ET SIGNATURE DE L'ACQUEREUR

SCD

DOSSIER ARCADY N° : 0706149 NOM DE L'OPERATEUR : Maurice BONNIN DATE DE LA VISITE : 14/06/07  
 CLIENT OU DONNEUR D'ORDRE : Nom : ALBA IMMOBILIER Adresse : 9-11, cours Lemercier 17100 SAINTES  
 ADRESSE : Meuble Le TALLEC Parc Atlantique, cour Genet 17100 SAINTES

**IDENTIFICATION DES PARTIES D'IMMEUBLES ET ELEMENTS VISITES, OU AYANT ETE INFESTES PAR LES TERMITES, RESULTATS :**

Parties d'immeubles Bâties et non bâties	Parties non visitées Pourquoi ?	Ouvrages ou parties d'ouvrages et éléments examinés	Résultats, diagnostic observations sur les dégâts
<b>Rez de chaussée (Magasin)</b> 1. Magasin 2. Toilette <b>Etages</b> 3. Mezzanine <b>Rez de chaussée (Dépôt)</b> 4. Dépôt 5. WC 6. Débarras 7. Bureau <b>Etages</b> 8. Mezzanine <b>Parking</b> <b>Parties extérieures, Jardin</b>		Sol béton, plinthes bois, murs bac acier et placoplâtre, plafond bac acier. Sol carrelage, murs placoplâtre, plafond dalles. Sol revêtement en coco, murs placoplâtre et contreplaqué, plafond bac acier. Sol béton et linoléum, murs parpaing, toiture en plaques ondulées. Sol carrelage, murs parpaing, plafond plaques de polystyrène. Sol béton, murs parpaing, plafond à la française. Sol linoléum, murs parpaing, plafond à la française. Sol plancher, murs parpaing, toiture en plaques ondulées. Sol goudron. Végétation dense, arbres et arbustes.	Négatif ■

**IDENTIFICATION DES PARTIES D'IMMEUBLES, OUVRAGES ET ELEMENTS NON EXAMINES, POURQUOI ?**  
 (Voir recommandation page 5)

Le jour de la visite le magasin et le dépôt étaient meublés et partiellement encombré.

Dans le magasin et dans le dépôt, certains plafonds et certains murs sont recouverts parfois de placoplâtre, de bac acier ou de dalles, les sols de linoléum ne permettant pas une parfaite visibilité de tous les substrats et matériaux recouverts.

**MOYENS D'INVESTIGATIONS UTILISES**

Examen visuel non destructif à l'aide d'outils appropriés sur toutes les parties et éléments visibles le jour de la visite dans les conditions normales c'est à dire sans dégradation ni dépose de matériaux.

**CONSTATATIONS DIVERSES ET RECOMMANDATIONS**

SANS OBJET

**Les éléments visibles ne présentent aucune trace de termite en activité lors de notre passage.**

CONFORMEMENT AUX NORMES NF P 03 200 ET NF X 40 501, La seule détection de traces d'insectes xylophages n'exclut pas l'existence d'une infestation active en cours non visible ou à venir ( par exemple : Activité saisonnière, habitation vide,...) En conséquence, l'immeuble sera réputé exempt de toute activité d'insectes xylophages qu'avec la justification d'un traitement adéquat et appliqué conformément aux règles de l'art.

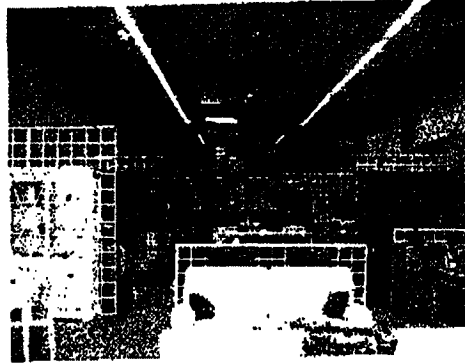
NOTA : CONFORMEMENT A L'ARTICLE 9 DE LA LOI N° 99-471 DU 8 JUIN 1999, L'EXPERT AYANT REALISE LE PRESENT ETAT PARASITAIRE N'EXERCE AUCUNE ACTIVITE DE TRAITEMENT PREVENTIF, CURATIF OU D'ENTRETIEN DE LUTTE CONTRE LES TERMITES.

S CD

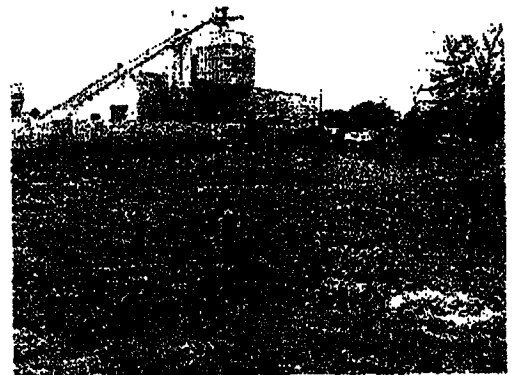
DOSSIER ARCADY N° : 0706149 NOM DE L'OPERATEUR : Maurice BONNIN DATE DE LA VISITE : 14/06/07  
CLIENT OU DONNEUR D'ORDRE : Nom : ALBA IMMOBILIER Adresse : 9-11, cours Lemercier 17100 SAINTES  
ADRESSE : Meuble Le TALLEC Parc Atlantique, cour Genet 17100 SAINTES

## PHOTOTHEQUE

Croquis et photos servent à localiser d'éventuelles observations



Le jour de la visite le magasin et le dépôt étaient meublés et partiellement encombrés.  
Dans le magasin et dans le dépôt, certains plafonds et certains murs sont recouverts parfois de plâcoplâtre, de bac acier ou de dalles, les sols de linoléum.



**Les éléments visibles ne présentent aucune trace de termites en activité lors de notre passage.**

SCP

## **RECOMMANDATIONS et CONDITIONS GENERALES DE REALISATION DE L'ÉTAT DU BATIMENT RELATIF À LA PRÉSENCE DE TERMITE.**

**LA VALIDITE DU DOCUMENT EST FIXEE A SIX MOIS A PARTIR DE LA DATE DE LA VISITE.**

**LES PARTIES VISITEES SONT CELLES DECRITES DANS LE TABLEAU DE «L'ÉTAT DU BATIMENT RELATIF À LA PRÉSENCE DE TERMITE».**

**LES EVENTUELS PROBLEMES D'ACCESSIBILITE SERONT REPERTORIES ET JUSTIFIES. LE DEMANDEUR OU PROPRIETAIRE DES LIEUX S'ENGAGE A FACILITER L'ACCES AUX DIFFERENTS LIEUX A INSPECTER. LA VISITE N'OBLIGE PAS LE CONTOLEUR A DEPLACER LE MOBILIER NI DEPOSER OU DETERIORER LES ELEMENTS TEL QUE LES PLINTHES, LES BOISERIES, LES HUISSERIES, LAMBRIS, COFFRAGES, HABILLAGES, FAUX PLAFONDS, CONTRE CLOISONS, LES REVETEMENTS DE SOL OU DE MURS DES LORS QU'ILS SONT ATTACHES, FIXES OU COLLES AU SUPPORT. L'ACCES AUX PARTIES HAUTES INTERIEURES ET EXTERIEURES DE L'IMMEUBLE MIS A DISPOSITION PAR LE PROPRIETAIRE, DEVRA SE FAIRE SELON LES CRITERE DE SECURITE EN VIGUEUR.**

**NOTRE RESPONSABILITE NE SAURAIT ETRE ENGAGEE SUR LES PARTIES D'IMMEUBLES OU ELEMENTS INACCESSIBLES LE JOUR DE LA VISITE. IL APPARTIENT DONC AU DEMANDEUR DE METTRE A LA DISPOSITION DU CONTROLEUR TOUS LES MOYENS D'ACCES NECESSAIRES A LA BONNE REALISATION DE CETTE MISSION. (CLES DES LOCAUX, TRAPPES D'ACCES AUX COMBLES, CLES DES PLACARDS, DEPOSE DE COUVERTURES ET AUTRE ELEMENT SUSPECT SI NECESSAIRE, DEPLACEMENT DES MEUBLES, DU LINGE ET TOUT ENCOMBREMENT A DEGAGER AVANT LA VISITE.)**

**LES LOCAUX OU PARTIES D'IMMEUBLE NON ACCESSIBLES LE JOUR D'UN PREMIER CONSTAT POURONT ETRE INSPECTES LORS D'UNE VISITE COMPLEMENTAIRE ET CE, A LA CHARGE DU DEMANDEUR. (VENDEUR OU ACQUEREUR)**

**NOTRE TACHE EST DE SIGNALER TOUT DESORDRE PARASITAIRE CONSTATE A LA DATE DE LA VISITE, ET PLUS PRECISEMENT LA PRESENCE EVENTUELLE DE TERMITES COMME PREVU PAR LA LOI N° 99-471 DU 8 JUIN 1999, L'INSPECTION SERA LIMITEE AU CONSTAT VISUEL SANS DOMMAGE NI DESTRUCTION DES LIEUX ET PAR CONSEQUENT, EN AUCUN CAS LA RESPONSABILITE D'ARCADI N POURRA ETRE EVOQUEE, SI LORS DE TRAVAUX DE RENOVATIONS EFFECTUES APRES NOTRE PASSAGE OU A LA SUITE DE LA DECOUVERTURE DE TOITURE, DEPOSE DES PLINTHES, DES BOISERIES, DES HUISSERIES, LAMBRIS, COFFRAGES, HABILLAGES, FAUX PLAFONDS, CONTRE CLOISONS, REVETEMENTS DE SOL OU DE MURS, APPARAISSENT DES INSECTES XYLOPHAGES OU TOUT AUTRE DESORDRE PARASITAIRE SAUF SI LA PREUVE EST FAITE QUE CES ATTAQUES OU DEGRADATIONS POUVAIENT ETRE DECELEES LORS DE LA VISITE ET CE DANS LES CONDITIONS NORMALES DE VISIBILITE ET D'ACCESSIBILITE.**

**CONFORMEMENT AUX NORMES NF P 03 200 ET NF X 40 501, TOUTE TRACE DE DEGRADATIONS OU INDICES D'ACTIVITES LAISSES PAR LES TERMITES OU AUTRES INSECTES XYLOPHAGES SERONT CONSIDERES COMME POTENTIELLEMENT ACTIFS SAUF SI UN TRAITEMENT CURATIF COMPLET ET SOUS CONTRAT VALIDE A ETE REALISE PAR UNE ENTREPRISE REpondant AUX NORMES ET REGLEMENTATIONS EN VICUEUR. L'ABSENCE D'INDICES VISIBLES LE JOUR DE LA VISITE N'EXCLUT PAS POUR AUTANT LA PRESENCE EVENTUELLE DES TERMITES EN SOUS FACE D'ELEMENTS DE CHARPENTES, CONTRE CLOISONS, PLINTHES, ENTRE PLANCHERS ET PLAFONDS.**

**DANS CERTAINS CAS, POUR AVOIR PLUS D'INFORMATIONS QUANT A LA PRESENCE EVENTUELLE DE TERMITES, IL APPARTIENT AUX PROPRIETAIRES DES LIEUX OU A L'ACQUEREUR D'ORGANISER A LEUR CHARGE ET AVANT CONSTAT DES TRAVAUX DE DECOUVERTURE DE TOITURE, DEPOSE DE PARQUET, PLANCHERS, PLINTHES, CONTRE CLOISONS, BOISERIES OU TOUT ELEMENT SUSPECT.**

**EN AUCUN CAS ARCADI NE SERAIT ETRE TENU RESPONSABLE DE LA DECOUVERTE DE TERMITES OU AUTRES AGENTS DE DEGRADATIONS SURVENUS GRACE A DES TRAVAUX EFFECTUES APRES SA VISITE.**

**NOUS MENTIONNERONS LA PRESENCE DE TOUT AUTRE AGENT DE DEGRADATION VISIBLE DECOUVERT LORS DE L'INSPECTION.**

**DANS LE CAS D'IMMEUBLE EN COPROPRIETE, LE PRESENT CONSTAT NE PORTE QUE SUR LES PARTIES DITES PRIVATIVES ET NE PEUT PAS CONVENIR POUR LES PARTIES COMMUNES. POUR LA CLAUSE D'EXONERATION DE GARANTIE POUR VICE CACHE PREVUE PAR L'ARTICLE 1643 DU CODE CIVIL. SEUL UN ETAT PARASITAIRE DISTINCT ET SPECIFIQUE DES PARTIES COMMUNES PERMET DE BENEFICIER DE LA DITE CLAUSE.**

**ARCADI N'A AUCUNE COMPETENCE EN MATIERE DE RESISTANCE DES MATERIAUX ET CETTE INSPECTION N'A PAS POUR BUT DE VOUS DONNER UN DIAGNOSTIC SUR LA SOLIDITE DES INFRASTRUCTURES VISITEES. TOUTEFOIS A LA SUITE DE CONSTATATIONS DE DEGRADATIONS SIGNIFICATIVES D'ELEMENTS PARTICIPANT A LA SOLIDITE DE L'IMMEUBLE, NOUS VOUS EN FERONS LA REMARQUE PAR DEVOIR DE PRECAUTION ET SOUS TOUTE RESERVE DANS « LES CONSTATATIONS DIVERSES » DU RAPPORT. NOUS VOUS RECOMMANDERONS ALORS, L'INTERVENTION D'EXPERT EN LA MATIERE.**

**ATTENTION DANS LE CAS DE RESULTAT POSITIF CONCERNANT LA PRESENCE OU TRACE DE TERMITES, LE PROPRIETAIRE, SYNDIC OU LOCATAIRE DOIT IMPERATIVEMENT EN FAIRE DECLARATION AU SERVICE COMPETENT DE LA MAIRIE ET CE, DANS LES PLUS BREFS DELAIS SOUS PEINE DE SANCTIONS.**

**CETTE ATTESTATION NE PEUT EN AUCUN CAS SERVIR DE REFERENCE POUR DETERMINER OU ESTIMER LE MONTANT D'EVENTUELS TRAVAUX DE TRAITEMENT OU DESINFECTON LIES A LA PRESENCE D'INSECTES XYLOPHAGES OU TOUT AUTRE AGENT DE DEGRADATION.**

**L'ARCADI, NE PEUT EN AUCUN CAS ETRE TENUE RESPONSABLE NI GARANTE D'UN TRAITEMENT PREVENTIF OU CURATIF, FAIT OU A VENIR. SON INTERVENTION SE LIMITANT AU STRICT RAPPORT DE L'ETAT PARASITAIRE. IL APPARTIENT AU DEMANDEUR, AYANT DROIT OU PROPRIETAIRE DES LIEUX DE LE SIGNALER AU NOUVEL ACQUEREUR.**

**DANS LE CAS DE DISSIMULATION VOLONTAIRE DE PRESENCE D'INSECTES XYLOPHAGES, L'ARCADI ET SON ASSUREUR SE RESERVE LE DROIT DE POURSUITE DEVANT LES TRIBUNAUX COMPETENTS.**

**CONFORMEMENT A LA LOI N° 99-471 DU 8 JUIN 1999, L'EXPERT AYANT REALISE L'ETAT PARASITAIRE N'EXERCE AUCUNE ACTIVITE LIE AU TRAITEMENT PREVENTIF, CURATIF OU DE LUTTE CONTRE LES TERMITES.**

**L'AGENCE REGIONALE DE CONTROLE, ANALYSE ET DIAGNOSTIC DE L'IMMOBILIER - ARCADI CERTIFIE CONFORMES, VERITABLES ET SINCERES LES INFORMATIONS PRECISES DANS CE DOCUMENT.**

*SCD*

exiger du PRENEUR le rétablissement des lieux dans leur état, pour les travaux qu'il n'aurait pas autorisés expressément.

5°) A défaut d'exécution par le PRENEUR des travaux nécessaires à la bonne tenue de l'immeuble et à la destination des lieux loués, le BAILLEUR pourra, après mise en demeure par acte extrajudiciaire, se substituer au PRENEUR et les faire réaliser aux frais exclusifs de ce dernier par une entreprise de son choix. Toutefois le BAILLEUR ne pourra procéder ainsi qu'après constatation de leur nécessité par l'architecte choisi par lui.

6°) Pour le cas où les travaux exécutés par le PRENEUR donneraient droit à la perception de quelque prime ou aide que ce soit de la part de tiers, le montant de ces primes ou aides sera perçu par le BAILLEUR et reversé dans les quinze jours suivants au PRENEUR.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de l'accomplissement de toutes formalités nécessaires à la perception de ces primes ou aides ; le BAILLEUR s'engageant à fournir toutes pièces qui pourraient faciliter cette perception.

## **B 8 - SOUS-LOCATION - CESSION - NANTISSEMENT - GERANCE**

### **B 8.1 SOUS-LOCATION**

La sous-location de l'immeuble par le PRENEUR est autorisée, à condition toutefois qu'aucune disposition législative, réglementaire ou interprétative relative au crédit-bail ne vienne à l'interdire ou à la restreindre.

La sous-location, quelles que soient les conventions dont elle est assortie, sera inopposable au BAILLEUR et devra, pour la parfaite information du sous-locataire, contenir les dispositions textuelles suivantes :

*"Le bailleur, preneur en crédit-bail, a la jouissance des lieux loués en vertu d'un contrat de crédit-bail venant à expiration le ..... (à compléter par le bailleur, preneur en crédit-bail, dans l'acte de sous-location)."*

*Le sous-locataire reconnaît avoir été informé que les droits qui lui sont présentement consentis sont liés à l'existence du crédit-bail susvisé et que par conséquent le présent bail est inopposable au crédit-bailleur, auquel le sous-locataire ne pourra opposer aucun statut légal particulier, tel celui des baux commerciaux (et notamment le droit au renouvellement, le droit à indemnité d'éviction, etc...).*




*En conséquence, la présente sous-location prendra automatiquement fin, soit au terme sus-indiqué du contrat de crédit-bail si le bailleur, preneur en crédit-bail, n'a pas demandé la réalisation de la vente de l'immeuble, soit antérieurement à cette date si le contrat de crédit-bail vient à être résilié par anticipation, pour quelque raison que ce soit.*

*Le sous-locataire sera tenu, dans ces éventualités, de libérer immédiatement les lieux, sans pouvoir faire valoir un droit quelconque à l'encontre de la société de crédit-bail, propriétaire."*

En outre :

- Le PRENEUR s'obligera à assumer vis à vis de ses sous-locataires, le paiement de toutes indemnités éventuelles de quelque nature que ce soit ;

- Le PRENEUR restera seul débiteur de la totalité du loyer et des charges, et garant à l'égard du BAILLEUR de tous débours que celui-ci serait contraint de supporter du fait de la sous-location. Par suite, tous les travaux d'aménagement ou de remise en état consécutifs aux sous-locations et concernant tant les constructions que le sol ou le sous-sol, seront à la charge exclusive du PRENEUR.

EC                  SCD      

### **B 8.2 – CESSION**

La cession du contrat de crédit-bail ne pourra être consentie sans l'accord préalable et par écrit du BAILLEUR et sous réserve des dispositions éventuelles de tous cahiers des charges et autres, et à condition qu'aucune disposition législative, réglementaire ou interprétative relative au crédit-bail ne vienne à l'interdire ou à la restreindre.

Si elle est autorisée, la cession du contrat de crédit-bail devra respecter les conditions suivantes :

- Le PRENEUR ne pourra céder son contrat de crédit-bail qu'après en avoir exécuté la totalité des obligations et notamment, payé toutes les sommes dues au BAILLEUR à la date de cession et respecté l'ensemble des contraintes légales ou réglementaires susceptibles d'être induites par la cession du contrat.

- Le cédant devra transférer au cessionnaire, par un même acte, ses droits à la promesse unilatérale de vente qui lui est ci-après consentie sur les lieux loués, le crédit-bail et la promesse de vente formant dans la commune intention des parties, un tout indivisible.

- Le cédant restera garant solidaire du cessionnaire et des cessionnaires successifs. Par suite, il restera tenu de toutes les obligations mises à sa charge et notamment du paiement des loyers à leurs échéances et de l'entière exécution de toutes les clauses du crédit-bail.

- La cession sera constatée suivant acte à recevoir par le Notaire du BAILLEUR ou avec son concours. Une copie exécutoire de cet acte sera remise au BAILLEUR sans aucun frais pour lui.

La cession du droit au crédit-bail dans le cadre d'une procédure collective (redressement judiciaire, sauvegarde ou liquidation judiciaire) ne pourra être effectuée que sous les conditions stipulées au présent article et sous réserve des dispositions de la loi n° 2005-842 du 26 juillet 2005 (articles L.611-1 à L.670-8 du Code de commerce) ; le cas échéant, à la demande du BAILLEUR la garantie solidaire due par le cédant sera remplacée par la caution solidaire d'un établissement bancaire ayant son siège en France.

Toute cession consentie au mépris des dispositions ci-dessus sera nulle et inopposable au BAILLEUR. Ce dernier pourra, si bon lui semble, résilier le présent contrat de crédit-bail dans les conditions prévues ci-après.

Les stipulations qui précèdent s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, qui conduirait à la transmission directe du contrat de crédit-bail à une autre société comme par la cession de la majorité des parts à une autre personne morale ou physique devenue majoritaire dans le capital de la société ou à l'apport du droit au crédit-bail à toute société, que cet apport soit fait à une société nouvelle ou à une société préexistante.

### **B 8.3 – NANTISSEMENT**

Le PRENEUR ne pourra nantir ni son fonds de commerce, ni aucun des éléments le composant, sans avoir obtenu l'accord préalable et par écrit du BAILLEUR.

### **B 8.4 – GERANCE**

*E* *dt* *JCD* *F. B.*

Le PRENEUR ne pourra donner son fonds en gérance libre ou salariée, en tout ou partie, sans l'accord préalable et par écrit du BAILLEUR, conformément à la réglementation en vigueur.

## **B 9 - ASSURANCES**

### **B 9.1 - ASSURANCES PROPRIETAIRE**

#### **1°) Immeuble soumis au régime de la copropriété**

Les locaux loués dépendant d'un IMMEUBLE qui doit, aux termes du règlement de copropriété le régissant, être assuré par les soins du Syndicat des copropriétaires, le PRENEUR a soumis, pour examen favorable, à l'assureur conseil du BAILLEUR les contrats d'assurances souscrits par la copropriété.

Les polices fournies respectant les prescriptions du cahier des charges ci-annexé, le BAILLEUR ne s'assurera pas pour les locaux dont il est propriétaire.

**OU**

Les diverses polices d'assurance contenant les garanties précisées ci-après seront souscrites par le BAILLEUR dans la mesure où ces garanties ne seront pas apportées par les polices d'assurances souscrites pour l'IMMEUBLE par le Syndicat des copropriétaires.

Les primes seront facturées au PRENEUR par l'intermédiaire de CAMCA COURTAGE pour le compte du BAILLEUR sous forme de complément de loyers avec appel de taxe sur la valeur ajoutée.

#### **2°) Immeuble non soumis au régime de la copropriété**

Les locaux loués dépendant d'un IMMEUBLE non soumis au statut de la copropriété, le BAILLEUR assurera en valeur à neuf les locaux dont il est propriétaire auprès de :

**CAMCA COURTAGE**  
65, rue La Boétie  
75008 PARIS

Le PRENEUR déclare avoir une parfaite connaissance des garanties et clauses du contrat d'assurance et notamment du cahier des charges qui lui a été remis dès avant ce jour.

Les primes des polices ci-dessus mentionnées seront facturées au PRENEUR par l'intermédiaire de CAMCA COURTAGE pour le compte du BAILLEUR sous forme de complément de loyers avec appel de taxe sur la valeur ajoutée.

En cas d'acquisition d'un bâtiment existant et afin de déterminer la valeur à assurer par ce contrat, le PRENEUR s'engage à faire établir, à ses frais, une expertise déterminant la valeur de reconstruction de l'immeuble par un expert en bâtiment dont le rapport devra être communiqué au Courtier dans les six (6) mois de la prise d'effet du contrat.

Pour le cas où le PRENEUR ne souhaiterait pas que l'IMMEUBLE, objet du présent contrat de crédit-bail, soit assuré en valeur à neuf auprès de CAMCA COURTAGE par le BAILLEUR, il lui appartient de lui soumettre, pour accord, la police d'assurance souscrite auprès de la Compagnie de son choix.

Cette police « MULTIRISQUE BATIMENT » devra respecter les prescriptions du cahier des charges, organiser la délégation de paiement des indemnités au profit du BAILLEUR et garantir notamment les risques suivants :

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials. From left to right, there is a signature that appears to be 'E', a large stylized signature, a signature that looks like 'SCD', and a signature that looks like 'E' inside a rectangular box.

- incendie, foudre, toutes explosions,
- tempêtes, ouragans, cyclones, trombes, tornades, grêle, neige sur les toitures,
- fumées,
- chutes d'aéronefs et d'engins spatiaux,
- chocs d'un véhicule terrestre,
- dégâts des eaux,
- grèves, émeutes, mouvements populaires, sabotages,
- bris de glaces,
- vol et vandalisme,
- catastrophes naturelles,
- tous autres événements non énumérés ci-dessus sous la forme d'une extension "Tous Risques Sauf" à hauteur de 25 % des capitaux financés.

En outre, seront également assurés les dommages électriques, les pertes de loyers pour une durée de vingt quatre (24) mois, les pertes indirectes, frais de déblais et honoraires d'experts.

La responsabilité civile générale du fait des terrains et bâtiments pouvant incomber tant au BAILLEUR qu'au PRENEUR sera couverte par le PRENEUR auprès de sa Compagnie dans la même police.

Le contrat comportera une renonciation à recours contre le BAILLEUR sauf pour le cas de fausse déclaration ou de non-déclaration de circonstances aggravantes, mais non contre ses assureurs éventuels.

En cas d'accord du BAILLEUR sur la demande de dérogation, ce dernier sera dégagé de toute obligation de souscrire une assurance-proprétaire. Le PRENEUR s'engage à fournir au BAILLEUR à chaque date anniversaire, un justificatif de cette assurance attestant du maintien des garanties.

#### **B 9.2 - ASSURANCE EXPLOITATION**

Le PRENEUR s'engage en plus à faire assurer à ses frais, par une compagnie agréée, tous les risques propres à son exploitation et en particulier les risques d'incendie, explosions et risques annexes.

De la même manière, il s'oblige à contrôler, pendant toute la durée des éventuels contrats de sous location, que le ou les sous locataires ont souscrit les polices ci-dessus visées.

A défaut, il s'oblige à justifier au BAILLEUR, à première demande de sa part, de la souscription, à ses frais, desdites polices.

Il est conseillé au PRENEUR de se garantir également sur les risques de :

- tempêtes, grêle et neige sur les toitures,
- fumées,
- chutes d'appareils de navigation aérienne,
- chocs de véhicule terrestre,
- dégâts des eaux,
- actes de vandalisme et attentats,
- bris de machines,
- responsabilité civile exploitation et produits livrés.

La police comportera nécessairement une clause de renonciation à tous recours contre le BAILLEUR et ses assureurs.

Le PRENEUR s'engage à respecter toutes les règles de sécurité, à prendre toutes mesures de prévention utiles à la préservation de ses biens et ceux du BAILLEUR, à

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials. From left to right, there is a signature that appears to be 'Ea', followed by a signature that looks like 'dt', a long horizontal line, a signature that looks like 'SOD', and finally a signature that looks like 'V.0' inside a rectangular box.

ne pas apporter d'aggravation au risque sans assurance correspondante, ni sans en avoir avisé auparavant le BAILLEUR et l'assureur.

Le PRENEUR s'engage à permettre au courtier d'effectuer à tout moment toute vérification des risques nécessaires à l'élaboration et au suivi des assurances et à fournir au courtier à chaque échéance des primes, une déclaration de valeur de l'immeuble ainsi que de la valeur du matériel, des marchandises et agencements contenus dans ledit immeuble.

Une police d'assurance couvrant les pertes d'exploitation devra en outre être souscrite par le PRENEUR qui renonce à exercer un recours de ce chef contre le BAILLEUR, en cas d'arrêt total ou partiel de son activité, provoqué par des dommages matériels ou immatériels, quelle qu'en soit la cause.

Le PRENEUR donne dès à présent son accord pour que la Compagnie d'assurances délègue au BAILLEUR le montant des loyers de crédit-bail compris dans les frais généraux assurés.

### **B 10 – SINISTRES**

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, il sera fait application des dispositions suivantes dont l'objet est d'assurer au BAILLEUR le remboursement des fonds investis par lui.

#### **B 10.1 - DECLARATION DE SINISTRE**

En toute occasion, il y a lieu de préserver les droits du BAILLEUR, propriétaire.

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

Le PRENEUR doit en outre :

- informer immédiatement par téléphone ou par tout autre moyen similaire le BAILLEUR du dommage survenu,
- confirmer par lettre recommandée avec accusé de réception cette information, en faisant une déclaration circonstanciée du sinistre dans les vingt-quatre (24) heures de sa survenance,
- adresser un exemplaire de cette déclaration datée et signée au BAILLEUR,
- adresser deux exemplaires de cette déclaration, datés et signés, à l'assureur des biens sinistrés.

En cas de sinistre, le PRENEUR devra également, si possible, avec l'aide de l'assureur :

- s'il y a lieu, formuler, auprès des autorités locales 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 PRENEUR à ce qui précède entraînera, de plein droit, sa responsabilité vis-à-vis du BAILLEUR et il supportera tous frais engagés à ce titre.

#### **B 10.2 - REGLEMENT DU SINISTRE**

Dans tous les cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion ou d'un sinistre quelconque, les locaux donnés à bail viendraient à être détruits, partiellement ou en totalité, ou rendus inutilisables, le PRENEUR, par dérogation de l'article 1722 du Code civil, ne pourra prétendre au paiement d'une quelconque indemnité ni à réduction des loyers, le contrat de crédit-bail continuant de produire tous ses effets.

EE      *[Signature]*      /      JCD      *[Signature]*

Si les locaux loués dépendent d'un immeuble régi par un règlement de copropriété ou un état descriptif de division en volumes, les dispositions figurant ci-après sont faites sous réserve des stipulations du règlement de copropriété ou de l'état descriptif de division en volumes et des décisions de l'Assemblée Générale du Syndicat des Copropriétaires ou de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Foncière Urbaine Libre, s'il en existe une.

Si les locaux loués sont situés dans le périmètre d'un lotissement ou d'une zone d'aménagement, les dispositions figurant ci-après sont faites sous réserve des stipulations des documents organiques régissant le lotissement ou la zone d'aménagement et des décisions de l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Foncière Urbaine Libre, s'il en existe une.

**1°) La reconstruction à l'identique est possible**

Dans ce cas, le BAILLEUR donne mandat au PRENEUR pour qu'il procède à la remise en état ou à la reconstruction de la totalité des biens sinistrés, sous le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR, ainsi que les frais de gestion du BAILLEUR représentant DEUX pour cent (2%) du montant des travaux. Les indemnités d'assurances seront versées entre les mains du BAILLEUR qui les affectera au règlement des travaux de remise en état, le BAILLEUR n'étant tenu à ce titre qu'à hauteur des indemnités perçues.

En cas d'insuffisance de ces indemnités, pour quelque cause que ce soit, le PRENEUR sera tenu de prendre à sa charge tout complément de dépenses. Le PRENEUR devra, avant le commencement des travaux, fournir au BAILLEUR la garantie solidaire d'une banque s'engageant à répondre en son lieu et place aux appels de fonds des entrepreneurs pour les sommes non couvertes par les compagnies d'assurances, sauf accord entre les parties.

Faute de compléter l'indemnité d'assurance ou d'apporter la garantie ci-dessus évoquée, et cela avant le commencement des travaux, le contrat de crédit-bail pourra être résilié de plein droit, cette résiliation entraînant *ipso facto* la perte du bénéfice de la promesse de vente, ainsi que le paiement par le PRENEUR de l'indemnité de résiliation stipulée ci-après, à laquelle s'ajoutera UNE (1) année de loyer.

Toutefois, afin de se prémunir des conséquences de la résiliation du crédit-bail évoquée ci-dessus, le PRENEUR pourra, s'il le désire, se prévaloir de la clause de levée d'option d'achat anticipée, et ce, quelle que soit la date du sinistre, à condition de prévenir le BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception. L'achat aura lieu dans un délai de TROIS (3) mois, le PRENEUR devant verser au BAILLEUR, outre le prix de levée d'option d'achat pour la fin de l'année en cours, UNE (1) année entière de loyers.




Dans ces cas, l'indemnité d'assurance reçue par le BAILLEUR s'imputera, après défalcation des sommes éventuellement dues à l'administration fiscale au titre de la perception de l'indemnité, à due concurrence, sur toutes les sommes dues par le PRENEUR.

S'il y a résiliation, l'excédent restera la propriété du BAILLEUR. S'il y a application de la clause de rachat, l'excédent reviendra au PRENEUR.

**2°) La reconstruction à l'identique n'est pas possible**

En cas de sinistre partiel et si la remise en état ne peut avoir lieu par défaut des autorisations administratives nécessaires ou pour toute autre cause, le crédit-bail continuera à produire son plein et entier effet sur la partie utilisable de l'immeuble.

La part du loyer, celle de la valeur de rachat et celle de l'indemnité de résiliation correspondant à la valeur des biens assurés, seront réduits comme suit :

cc                  

- la réduction sera proportionnelle au pourcentage du sinistre retenu par la ou les compagnies d'assurances, c'est à dire dans la proportion du montant de l'indemnité allouée, net de toute incidence fiscale, par rapport au capital total indexé garanti par les compagnies d'assurances,

- la réduction du loyer prendra effet à partir du jour de l'encaissement effectif par le BAILLEUR de l'indemnité versée par les compagnies d'assurances et non pas à partir du jour du sinistre. Les loyers seront dus en entier pour la période allant du sinistre à la date de règlement de l'indemnité. Ils seront payés aux dates conventionnelles

- l'indemnité, nette de toute incidence fiscale, sera affectée à la compensation de la diminution de la valeur résiduelle financière contractuelle de l'immeuble après sinistre (dans la proportion de pourcentage du sinistre retenu par les compagnies d'assurances, c'est à dire dans la proportion du montant de l'indemnité allouée, net de toute incidence fiscale, par rapport au capital total indexé par les compagnies d'assurances),

- le surplus de l'indemnité, net de toute incidence fiscale, s'il existe, sera reversé par le BAILLEUR au PRENEUR.

Dans le cas contraire, c'est-à-dire si l'indemnité nette de toute incidence fiscale est insuffisante pour couvrir la diminution de la valeur résiduelle financière contractuelle de l'immeuble après sinistre, le PRENEUR sera redevable envers le BAILLEUR de la différence entre le montant de cette diminution et celui de l'indemnité.

Toutefois, pour le cas où l'immeuble ne serait plus exploitable par suite du sinistre, le crédit-bail serait résilié de plein droit dans les mêmes conditions que celles prévues au 1°) ci-dessus, le PRENEUR bénéficiant, s'il le désire, de la faculté de se prévaloir de la clause de levée d'option d'achat anticipé et ce dans les mêmes conditions que celles prévues au 1°).

### **B 10.3 - OBLIGATIONS LIEES A LA RECONSTRUCTION**

Dans le cas de reconstruction, le PRENEUR devra effectuer cette reconstruction en surface développée équivalente, pour le compte du BAILLEUR, dans le respect des règlements d'urbanisme en vigueur, à l'aide de matériaux de même qualité.

La reconstruction devra commencer dans les SIX (6) mois suivant le sinistre pour se terminer impérativement dans les DIX-HUIT (18) mois de la date du sinistre sauf impossibilité dûment constatée par les deux parties.

Malgré le sinistre et pendant la durée de la reconstruction, le PRENEUR continuera d'acquitter régulièrement le montant de son loyer en principal et en accessoires.

Toutes indemnités versées au BAILLEUR au titre de l'assurance "pertes de loyer et/ou de jouissance" seront imputées sur le montant des sommes dues par le PRENEUR.

### **B 11 - CHARGES FINANCIERES**

#### **B 11.1 - INVESTISSEMENT DU BAILLEUR**

Le montant global de l'investissement du BAILLEUR, pour la réalisation de la présente opération, ne pourra en aucun cas être supérieur à la somme indiquée en première partie.

L'investissement est constitué par :

1 - Le prix, hors taxe sur la valeur ajoutée, d'acquisition du terrain et/ou de l'IMMEUBLE, majoré des frais et droits afférents à l'acquisition, en ce compris, le cas échéant, les taxes d'urbanisme (taxe locale d'équipement, taxe départementale,

conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement, programme d'aménagement d'ensemble, etc...) et toutes autres taxes ou redevances éventuellement exigées.

2 - Le coût, hors taxe sur la valeur ajoutée, des travaux de construction, en ce compris notamment toute majoration éventuelle du coût forfaitaire consécutive à l'application des clauses d'indexation incluses dans les marchés, tous honoraires d'architecte ou bureau d'études.

3 - Le coût, hors taxe sur la valeur ajoutée, de tous travaux supplémentaires de construction de l'immeuble qui auraient été éventuellement exécutés avec l'accord exprès du BAILLEUR et financés par lui.

4 - Le montant hors taxe sur la valeur ajoutée, de tous honoraires, primes d'assurance chantier, bureau de contrôle, impôts et taxes afférents à la présente opération.

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

Dans l'hypothèse où le BAILLEUR à la demande du PRENEUR n'aurait pas opté à l'assujettissement à la TVA, les postes ci-dessus sont indiqués taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Tout éventuel dépassement sera supporté par le PRENEUR qui s'y oblige à ses frais, risques et périls exclusifs sans aucun recours contre le BAILLEUR.

En cas de réclamation d'un fournisseur au titre d'un solde de marché, le PRENEUR s'engage à prendre toute mesure afin que le BAILLEUR ne soit pas inquiété. En cas de condamnation de ce dernier, le PRENEUR s'engage à le garantir et à prendre à sa charge ladite condamnation et tous les frais y afférents.

## **B 11.2 - LOYER DE CREDIT-BAIL**

### **B 11.2.1 - Calcul du loyer**

Le loyer sera calculé en fonction du montant de l'investissement tel que ce montant a été défini ci-dessus.

A compter de la prise d'effet de la location et jusqu'à son expiration conventionnelle, le loyer sera calculé comme indiqué en première partie dans laquelle est également fixée sa périodicité.

Un tableau financier prévisionnel est annexé aux présentes.

S'il y a lieu au début de la location le BAILLEUR adressera au PRENEUR un tableau financier actualisé en fonction de la variation du taux d'intérêt de base de calcul du loyer, puis à l'arrêté définitif de l'investissement, actualisé en fonction du montant définitif de l'investissement.

Le BAILLEUR délivrera au PRENEUR, au plus tard lors de l'arrêté définitif de l'investissement :

1°) Un état récapitulatif comportant notamment le montant des frais d'acquisition et des éléments amortissables et non amortissables de l'investissement figurant à l'actif du bilan du BAILLEUR.

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

*E*      *af*      *SCD*      *SP*

Il est expressément convenu entre les parties, à titre de condition essentielle des présentes sans laquelle elles n'auraient pas lieu, qu'en dehors de ce qui est prévu aux présentes, il ne pourra en aucun cas être apporté des modifications quelconques au montant du loyer de base, et ce même dans les cas prévus à l'article 1724 du Code civil.

En conséquence et dans l'hypothèse où pour une raison quelconque tenant soit à un état de fait dépendant du PRENEUR, soit à des textes législatifs ou réglementaires, le loyer ainsi convenu devrait être augmenté ou réduit, le prix de la vente promise ci-après serait recalculé pour tenir compte des conséquences de cette éventuelle modification pendant la période restant à courir sur la durée du bail, de telle manière que le BAILLEUR retrouve en fin de crédit-bail la rémunération effective de son investissement telle qu'elle résulte du taux du loyer ainsi convenu.

#### **B 11.2.2 - Indexation du loyer**

Dans l'hypothèse où le loyer serait indexé, cette indexation serait faite sur la base de la variation de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE, dans la proportion précisée en première partie.

Il sera tenu compte de toutes les variations, en hausse comme en baisse, sans toutefois que l'indice de révision puisse être inférieur à l'indice de base. L'indexation prendra effet TROIS (3) mois après la prise d'effet du crédit-bail, la première échéance de loyer indexée sera la deuxième trimestrialité de loyer.

L'indice de base sera celui publié pour le trimestre civil antérieur de TROIS (3) trimestres à celui au cours duquel la location prendra effet.

L'indice de comparaison sera l'indice publié pour le trimestre civil antérieur de TROIS (3) trimestres à celui au cours duquel doit intervenir la révision pour l'échéance de loyer concernée.

Si l'indice visé au présent paragraphe venait à cesser de faire l'objet d'une publication par l'INSEE, les parties décident de se référer à toute autre publication de l'indice retenu qui serait destinée à remplacer celui disparu et en utilisant les coefficients de raccord établis par l'autorité compétente. A défaut de taux de remplacement ou de coefficient de raccord, les parties se mettront d'accord pour substituer au taux défaillant un autre taux de leur choix.

#### **B 11.2.3 - Disparition des taux retenus**


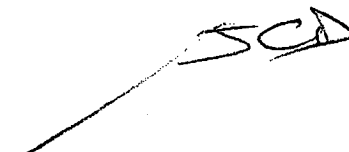

Si, pour une raison quelconque, le ou les taux retenus n'étaient plus calculés ou publiés, ils seraient remplacés par les taux qui leur seraient officiellement substitués par des organismes chargés de leur calcul ou de leur publication.

A défaut de taux officiellement substitués, des taux sensiblement équivalents seraient choisis d'un commun accord entre les parties.

#### **B 11.3 - CHARGES - IMPOTS - PRIMES D'ASSURANCES**

1°) Le PRENEUR acquittera exactement ses impôts, taxes, contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle et autres et satisfera à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet. Il devra en justifier au BAILLEUR à toute réquisition et spécialement en fin de crédit-bail.

2°) Charges des visites de contrôle, de vérification et d'expertise :

EC                  

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

Cette obligation s'applique à tous les cas de transfert de propriété du BAILLEUR au PRENEUR et notamment la levée d'option.

3°) Le BAILLEUR facturera au PRENEUR, en sus du loyer :

- Tous impôts, taxes et contributions foncières ou autres de toute nature auxquels la location elle-même pourrait être assujettie, ainsi que toutes taxes municipales, charges de ville ou d'Etat et redevances quelconques, assises ou à asséoir sur ledit immeuble.
- 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, quelque en soit le mode d'imposition et quand bien même ces impôts revêtiraient la forme d'une taxation sur le capital du BAILLEUR.
- Plus généralement, toutes charges quelconques de quelque nature qu'elles soient, qui seraient ou pourraient devenir exigibles sur l'immeuble loué ou sur la location, le tout de manière que le loyer ci-dessus fixé soit perçu par le BAILLEUR net de toutes charges réelles quelconques, à la seule exclusion des impôts susceptibles de grever du chef du BAILLEUR les revenus de la location qui sont et demeureront à la charge du BAILLEUR.

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

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

4°) Le BAILLEUR donne mandat à titre gratuit au PRENEUR, lorsque l'IMMEUBLE objet du présent contrat de crédit-bail est soumis au régime de la copropriété, pour le représenter auprès de la copropriété et, ainsi :

- assister aux assemblées générales, tant ordinaires qu'extraordinaires,
- délibérer sur les questions à l'ordre du jour,
- saisir éventuellement le Syndic afin de compléter ledit ordre du jour et y porter de nouvelles questions,
- signer les feuilles de présence et tous autres documents s'il y a lieu,
- prendre part aux délibérations,
- voter dans le sens que le mandataire jugera convenable sur toutes les questions soumises à l'assemblée et généralement faire, en lieu et place du BAILLEUR, tout ce que le mandataire jugera utile,
- régler directement tous appels de fonds quelle qu'en soit la nature.

Sont donc exclues : la représentation dans le règlement des litiges judiciaires, la prise de responsabilités dans le fonctionnement de la copropriété (Présidence ...), la modification des règlements de copropriété...

tz      dt      SC      [Signature]

Le PRENEUR s'engage à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet. Le cas échéant, le BAILLEUR se réserve la possibilité de dénoncer ledit mandat.

En cas de réclamation du PRENEUR sur un appel de charges, il s'engage à prendre toute mesure afin que le BAILLEUR ne soit pas inquiété. En cas de condamnation de ce dernier, le PRENEUR s'engage à garantir le BAILLEUR et à prendre à sa charge ladite condamnation et tous les frais y afférents.

5°) Les services divers mis à disposition du PRENEUR seront facturables selon un tarif disponible auprès du BAILLEUR. En outre, le PRENEUR s'oblige à régler au BAILLEUR tous les frais d'études et de gestion qui résulteraient d'une quelconque modification des présentes conventions réalisée à sa demande et avec l'accord exprès du BAILLEUR.

La totalité des taxes, impôts ou charges et notamment celles pouvant être dues au titre des primes d'assurances souscrites par le BAILLEUR, sera supportée par le PRENEUR en tant que complément de loyer.

Le PRENEUR s'oblige à régler au BAILLEUR les sommes dont il lui serait ainsi redevable en sus du loyer, dans un délai de QUINZE (15) jours.

#### **B 11.4 - INTERETS DE RETARD**

A défaut pour le PRENEUR de régler les sommes dont il est redevable dans les conditions et délais ci-dessus précisés, le BAILLEUR percevra des intérêts de retard à compter du jour de l'échéance, sans qu'il soit besoin d'adresser une mise en demeure quelconque, le tout sans préjudice des effets de la clause résolutoire ci-après.

Ces intérêts seront calculés *pro rata temporis* au taux Euribor TROIS (3) mois majoré de CINQUANTE (50) points de base par mois de retard.

#### **B 11.5 - REGIME FISCAL**

A la demande expresse du PRENEUR, le BAILLEUR déclare opter pour l'imposition à la taxe à la valeur ajoutée des revenus de la présente location au taux normal en vigueur.

En conséquence, les préloyers, loyers, charges et impôts, remboursements de primes d'assurances, intérêts de retard s'il y a lieu, ainsi que toutes sommes susceptibles d'être appelées par le BAILLEUR au PRENEUR seront majorés de la TVA au taux en vigueur.

#### **B 12 - RESILIATION**

##### **B 12.1 - RESILIATION A LA DEMANDE DU BAILLEUR**

1°) Le présent crédit-bail sera résilié de plein droit et sans formalité, si bon semble au BAILLEUR, un mois après mise en demeure de payer ou d'exécuter, notifiée au PRENEUR et restée sans effet, et visant la présente clause, dans les cas suivants :

- défaut de paiement d'un seul terme de loyers, complément de loyer ou de toutes autres sommes dues à leurs échéances,
- défaut de production dans le délai prévu de l'attestation de non opposition à la conformité du bâtiment visée à l'article R 462-10 du Code de l'urbanisme, ou défaut d'exécution des travaux nécessaires à la mise en conformité.
- défaut d'obtention dans le délai prévu de toutes autorisations définitives d'exploitation dans les lieux donnés en crédit-bail.
- dissolution du PRENEUR,

CC

Ut

SCD

FJ

- et plus généralement, défaut d'exécution de l'une quelconque des conditions des présentes.

Dans ces cas, l'expulsion du PRENEUR, de ses cessionnaires et de tous occupants de leur chef, pourra être ordonnée par simple Ordonnance de référé du Président du Tribunal compétent, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel.

2°) Le PRENEUR devra alors restituer sans délai au BAILLEUR les lieux loués, en bon état de réparation et d'entretien, et justifier du paiement de tous ses impôts, taxes et prestations, ainsi que de ses primes d'assurances.

A défaut de restitution immédiate de l'IMMEUBLE, le PRENEUR sera redevable envers le BAILLEUR d'une indemnité d'utilisation calculée *pro rata temporis* sur la base du montant du dernier loyer honoré. Cette indemnité d'utilisation sera payable selon les mêmes modalités que les loyers et sera assujettie à la TVA dans les mêmes conditions.

Il devra en outre procéder à ses frais aux travaux d'enlèvement et de remise en état du sol et du sous-sol, et en justifier par une expertise réalisée par un professionnel spécifiquement agréé par le BAILLEUR, certifiant que le bâtiment, son sol et son sous-sol ne présentent pas de pollution avérée ou potentielle.

En cas d'activité soumise aux dispositions de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, le PRENEUR devra obtenir la cessation d'activité en application de la réglementation en vigueur et à ses frais exclusifs. Il devra justifier auprès du BAILLEUR de ses diligences.

A défaut, le BAILLEUR se réserve la possibilité de faire établir par un expert de son choix, aux frais du PRENEUR, un état des lieux visant à s'assurer que toutes les normes sur l'environnement, la protection de la nature, la pollution, etc... ont bien été respectées par le PRENEUR. A défaut ce dernier serait redevable d'une indemnité fixée à dire d'expert.

3°) En cas de résiliation, le PRENEUR devra payer au BAILLEUR, outre les loyers arriérés, l'indemnité visée au B.12.3.

#### **B 12.2 - RESILIATION A LA DEMANDE DU PRENEUR**

La faculté légale de résiliation amiable est offerte au PRENEUR.

1°) Cette résiliation ne pourra intervenir qu'à partir de la fin de la CINQUIEME (5ème) année qui suivra le début de la location.

2°) Le PRENEUR devra avoir prévenu le BAILLEUR, au moins HUIT (8) mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception, de son intention d'user de la présente clause. La résiliation ne pourra être demandée que pour une date d'échéance de loyer.

3°) Le PRENEUR devra avoir évacué les lieux, huit jours avant la date d'effet de la résiliation.

4°) Un état des lieux devra avoir été établi aux frais du PRENEUR, duquel il devra résulter que l'IMMEUBLE est en parfait état d'entretien et de réparations et qu'il peut faire l'objet d'une location conforme à sa destination.

Le PRENEUR devra en outre procéder à ses frais aux travaux d'enlèvement et de remise en état du sol et du sous-sol et en justifier par une expertise réalisée par un professionnel spécifiquement agréé, certifiant que le bâtiment, son sol et son sous-sol ne présentent pas de pollution avérée ou potentielle.

ER

UA

SCD

Fd

Le cas échéant, le BAILLEUR se réserve la possibilité de faire établir par un expert de son choix, aux frais du PRENEUR, un état des lieux visant à s'assurer que toutes les normes sur l'environnement, la protection de la nature, la pollution, etc... ont bien été respectées par le PRENEUR. A défaut, ce dernier serait redevable d'une indemnité fixée à dire d'expert.

5°) Le PRENEUR devra toujours avoir réglé ses loyers à leurs échéances et avoir réglé notamment les loyers dus à compter du jour du paiement du dernier terme jusqu'au jour de la résiliation.

Le PRENEUR devra être à jour de toutes charges, contributions, impôts, taxes, redevances et prestations mises à sa charge et avoir rempli scrupuleusement toutes ses obligations, et, d'une façon générale, le PRENEUR ne devra pas encourir la résiliation prévue ci-dessus.

6°) Le PRENEUR devra avoir effectivement versé au BAILLEUR, HUIT (8) jours avant la date de résiliation choisie par lui, l'indemnité de résiliation précisée ci-après.

7°) Si l'une ou plusieurs des conditions précitées pour une résiliation à l'initiative du PRENEUR n'était pas réalisée, le BAILLEUR serait en droit de refuser purement et simplement la demande présentée par le PRENEUR qu'il notifiera par courrier recommandé avec accusé de réception.

### **B 12.3 – INDEMNITE DE RESILIATION**

Sauf en cas d'expropriation totale, la résiliation du présent crédit-bail, pour quelque cause que ce soit, et notamment en exécution des articles qui précèdent, entraînera de plein droit et sans formalité quelconque, le paiement par le PRENEUR, d'une indemnité égale à :

- SOIXANTE DIX pour cent (70 %) de la valeur résiduelle financière contractuelle de l'investissement du BAILLEUR à la date de prise d'effet de la résiliation dont il est question ci-dessus, en cas de résiliation à la demande du BAILLEUR,

- CINQUANTE pour cent (50 %) de la valeur résiduelle financière contractuelle de l'investissement du BAILLEUR à la date de prise d'effet de la résiliation dont il est question ci-dessus, en cas de résiliation à la demande du PRENEUR,

Indemnité à laquelle s'ajouteront tous les loyers ou charges quelconques échus et tous les frais occasionnés par le recouvrement des sommes dues et par la récupération du bien y compris les éventuels frais de sécurisation et de conservation et plus généralement tous les frais de nature à préserver le bien.




L'indemnité sera toutefois portée à QUATRE VINGTS pour cent (80 %) de ladite valeur dans l'hypothèse d'un immeuble spécifique présentant des caractéristiques techniques particulières rendant impossible ou difficile son utilisation à un autre usage sans réalisation de travaux de transformation importants.

Cette indemnité aura le caractère de dommages-intérêts forfaitaires pour compenser le préjudice subi par le BAILLEUR par la résiliation anticipée du crédit-bail. Tous les frais, droits et taxes pouvant s'appliquer à ladite indemnité qui est stipulée hors taxes, seront à la charge du PRENEUR.

### **B 12.4 – FORMALITES DE RESILIATION**

En cas de résiliation à la demande du PRENEUR, celle-ci sera constatée suivant acte à recevoir par le Notaire du BAILLEUR. Tous les frais, droits et honoraires dudit acte seront à la charge du PRENEUR qui s'oblige expressément à leur paiement.

### **B 13 - EXPROPRIATION ET REQUISITION**

Er  
  
  


### B 13.1 - EXPROPRIATION PARTIELLE

En cas d'expropriation partielle de l'immeuble, le loyer sera réduit proportionnellement à la valeur de la partie expropriée, par rapport à la valeur totale de l'immeuble, cette réduction ne prenant effet qu'à partir du jour de l'encaissement par le BAILLEUR de l'indemnité d'expropriation.

Le montant de l'indemnité d'expropriation, net de toute incidence fiscale, sera utilisé en premier lieu, à couvrir la diminution de la valeur résiduelle financière contractuelle de l'IMMEUBLE due à la date du versement de l'indemnité, majorée des intérêts restant à courir après expropriation, dans la proportion stipulée à l'alinéa précédent.

Le surplus de l'indemnité, net de toute incidence fiscale, s'il existe, sera reversé par le BAILLEUR au PRENEUR. Dans le cas contraire, si l'indemnité nette de toute incidence fiscale est insuffisante pour couvrir la diminution de la valeur résiduelle financière contractuelle de l'IMMEUBLE due majorée des intérêts ci-dessus mentionnés à la date du versement de l'indemnité, après expropriation partielle, le PRENEUR sera redevable envers le BAILLEUR de la différence entre le montant de cette diminution et celui de l'indemnité nette de toute incidence fiscale.

Toutefois, si par suite de cette expropriation partielle, l'IMMEUBLE n'était plus exploitable, le PRENEUR pourrait lever par anticipation la promesse de vente dans les mêmes conditions qu'en cas de sinistre partiel.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de son indemnisation par l'autorité expropriante pour la perte partielle de son fonds de commerce ou d'industrie.

### B 13.2 - EXPROPRIATION TOTALE

En cas d'expropriation totale, le crédit-bail se trouvera résilié de plein droit à compter de l'ordonnance emportant le transfert de propriété de l'IMMEUBLE en faveur de l'organisme expropriant, sans que le PRENEUR puisse prétendre à être indemnisé par le BAILLEUR.

A compter de cette date et jusqu'au paiement effectif au BAILLEUR de l'indemnité d'expropriation, le PRENEUR devra continuer à exploiter son commerce tant que le BAILLEUR bénéficiera d'un droit d'occupation de l'immeuble. Le PRENEUR restera redevable envers le BAILLEUR d'une indemnité d'occupation égale au montant des loyers de crédit-bail exigibles au cours de cette période, et payable dans les mêmes conditions et aux mêmes époques que le loyer.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de son indemnisation par l'autorité expropriante pour la perte de son fonds de commerce.

Si l'indemnité d'expropriation allouée au BAILLEUR nette de toute incidence fiscale, est d'un montant supérieur à celui de la valeur résiduelle financière contractuelle de l'IMMEUBLE, majorée des intérêts restant à courir, calculée au jour du paiement de l'indemnité, le BAILLEUR reversera au PRENEUR la différence entre les deux montants.

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

### B 13.3 - REQUISITION

En cas de réquisition ou d'occupation, temporaire, totale ou partielle de l'IMMEUBLE, par toute autorité ou organisme compétent survenant pendant le cours du crédit bail, celui-ci continuera à produire de plein droit son entier effet.

Er

dt

SCD

FD

Le loyer convenu continuera à être exigible sans aucune diminution. En contrepartie, toutes indemnités de réquisition ou d'occupation qui seraient payées au BAILLEUR reviendraient en totalité au PRENEUR, sous déduction des incidences fiscales éventuelles pour le BAILLEUR.

#### **B 14 - PROMESSE DE VENTE PAR LE BAILLEUR**

##### **B 14.1 - PROMESSE DE VENTE**

Le BAILLEUR, promet, d'une manière irrévocable, de vendre l'IMMEUBLE objet des présentes au PRENEUR.

Le PRENEUR accepte la faculté qui lui est offerte, mais sans prendre l'engagement d'acquérir, se réservant d'user de cette faculté si bon lui semble, dans le délai et les conditions ci-après impartis.

Il est précisé que la validité de cette promesse de vente est liée à l'existence du crédit-bail ci-dessus et que ladite promesse de vente deviendrait nulle et non avenue en cas de résiliation dudit crédit-bail, le bail et la promesse de vente formant les éléments indivisibles de la présente convention.

##### **B 14.2 - DEMANDE DE REALISATION**

Le PRENEUR pourra, sous réserve d'avoir exécuté la totalité des obligations mises à sa charge par le BAILLEUR, acquérir l'IMMEUBLE objet des présentes, à la fin du présent crédit-bail ou à la fin de chacune des années suivant l'expiration de la période irrévocable de location définie en première partie.

Le PRENEUR ne pourra valablement demander la réalisation de la vente qu'aux conditions ci-après :

- adresser au BAILLEUR, à son siège social, une lettre recommandée avec accusé de réception manifestant son intention d'user des présentes, et ce HUIT (8) mois avant la fin de chacune des années prévues en première partie,

- consigner entre les mains du Notaire rédacteur de l'acte de vente, ou entre les mains du BAILLEUR QUINZE (15) jours au plus tard avant la date de réalisation de la vente par acte authentique, une somme suffisante pour couvrir tant le prix de la vente que les frais, taxes et droits entraînés par sa réalisation

- et signer l'acte authentique de vente entraînant transfert de propriété dans le délai visé ci-après.

Dans le cas où l'acte authentique de vente ne serait pas signé au plus tard à la fin du QUATRIEME (4ème) mois suivant l'expiration du crédit-bail, la présente promesse deviendrait caduque de plein droit, comme il a été dit ci-dessus, si bon semble au BAILLEUR.

Le transfert de propriété sera conditionné au paiement de la totalité du prix de vente et de toute somme restant due à quelque titre que ce soit par le PRENEUR au BAILLEUR.

##### **B 14.3 - CONDITIONS DE LA VENTE**

En raison du transfert de risques et des obligations découlant du présent contrat au PRENEUR, la vente du bien objet des présentes, si elle est réalisée, aura lieu en l'état et aux risques et périls de l'acquéreur, sans aucune garantie du BAILLEUR, ni en cas d'éviction, ni pour les défauts ou vices apparents ou cachés de la chose vendue. Le PRENEUR fera notamment son affaire personnelle de toutes les servitudes actives et

passives pouvant grever l'immeuble et prendra jouissance de ce dernier par la confusion qui s'opérera en sa personne de ses qualités de propriétaire et de locataire.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de toutes sous-locations, gérances ou occupations qui auraient pu être autorisées par le BAILLEUR.

Les frais, droits et honoraires de la vente, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront à la charge du PRENEUR.

#### **B 14.4 PRIX DE VENTE**

##### **B 14.4.1 - Le prix**

Le prix sera déterminé conformément aux conditions particulières du présent acte.

##### **B 14.4.2 - Valeur résiduelle**

Selon l'époque à laquelle elle doit être déterminée (cette époque étant conventionnellement arrêtée au dernier jour du trimestre en cours lors de la réalisation de la promesse de vente ou de la résiliation du crédit-bail) la valeur résiduelle financière de l'investissement du BAILLEUR sera égale à la différence entre le montant de l'investissement global du BAILLEUR et le total de l'amortissement financier compris dans les loyers déjà échus.

Son montant figure dans le tableau financier annexé.

##### **B 14.4.3 - Régularisation éventuelle de la déduction de TVA**

Dans tous les cas où, en vertu des textes fiscaux et notamment de l'article 210 de l'annexe II du Code général des impôts, le BAILLEUR serait amené à effectuer à titre de régularisation des versements au Trésor de la TVA ayant pu grever l'investissement, le montant de ces versements sera mis à la charge du PRENEUR ou de l'acquéreur de l'IMMEUBLE.

Si le versement est consécutif à la vente de l'IMMEUBLE en exécution d'une clause quelconque du présent contrat, soit au PRENEUR, soit à un tiers, le prix de vente sera majoré du montant des versements de la TVA.



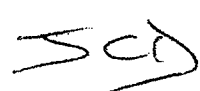

En contrepartie de cette majoration de prix, le BAILLEUR en sa qualité de vendeur délivrera à l'acquéreur l'attestation prévue par le Code général des impôts en, vue de lui permettre de déduire, dans la limite de ses propres droits, le montant de la TVA y figurant.

#### **B 15 - EXPIRATION DU CREDIT-BAIL**

Faute pour le PRENEUR de demander la réalisation de la vente dans les délais impartis, la présente promesse de vente sera caduque. A défaut d'accord sur la conclusion d'un contrat de location, le PRENEUR devra évacuer l'immeuble au plus tard à la date d'expiration du présent contrat de crédit-bail.

Une indemnité journalière sera due au BAILLEUR si cette libération n'était pas effective. Le montant de cette indemnité journalière sera égal à UN pour cent (1%) du loyer annuel indexé, la présente clause ne pouvant être interprétée comme offrant une faculté de prorogation de délai.

Un état des lieux devra avoir été établi, au plus tard à la restitution des lieux aux frais du PRENEUR, duquel il devra résulter que l'IMMEUBLE est en parfait état d'entretien

EC  
  
  
  


et de réparations et qu'il peut faire l'objet d'une location conforme à sa destination, sans aucun frais pour le BAILLEUR.

Le PRENEUR devra procéder à ses frais aux travaux d'enlèvement et de remise en état du sol et du sous-sol, et en justifier par une expertise réalisée par un professionnel spécifiquement agréé par le BAILLEUR, certifiant que le bâtiment, son sol et son sous-sol ne présentent pas de pollution avérée ou potentielle.

En cas d'activité soumise aux dispositions de la réglementation relative aux Installations classées pour la protection de l'environnement, le PRENEUR devra obtenir la cessation d'activité en application de la réglementation en vigueur et à ses frais exclusifs. Il devra justifier auprès du BAILLEUR de ses diligences.

A défaut, le BAILLEUR se réserve la possibilité de faire établir par un expert de son choix, aux frais du PRENEUR, un état des lieux visant à s'assurer que toutes les normes sur l'environnement, la protection de la nature, la pollution, etc... ont bien été respectées par le PRENEUR. A défaut ce dernier serait redevable d'une indemnité fixée à dire d'expert.

df Ec

→ CD

FR

et de réparations et qu'il peut faire l'objet d'une location conforme à sa destination, sans aucun frais pour le BAILLEUR.

Le PRENEUR devra procéder à ses frais aux travaux d'enlèvement et de remise en état du sol et du sous-sol, et en justifier par une expertise réalisée par un professionnel spécifiquement agréé par le BAILLEUR, certifiant que le bâtiment, son sol et son sous-sol ne présentent pas de pollution avérée ou potentielle.

En cas d'activité soumise aux dispositions de la réglementation relative aux Installations classées pour la protection de l'environnement, le PRENEUR devra obtenir la cessation d'activité en application de la réglementation en vigueur et à ses frais exclusifs. Il devra justifier auprès du BAILLEUR de ses diligences.

A défaut, le BAILLEUR se réserve la possibilité de faire établir par un expert de son choix, aux frais du PRENEUR, un état des lieux visant à s'assurer que toutes les normes sur l'environnement, la protection de la nature, la pollution, etc... ont bien été respectées par le PRENEUR. A défaut ce dernier serait redevable d'une indemnité fixée à dire d'expert.

M EC

→ CD

FR

### SECTION 3 – DISPOSITIONS DIVERSES

#### B 16 - MODIFICATIONS DE LA SITUATION JURIDIQUE DE L'UN DES SIGNATAIRES

De manière générale, les engagements résultant des présentes (et notamment les garanties conférées au BAILLEUR), ne seront modifiés en aucune manière et subsisteront sans aucune novation, en cas de changement dans la situation juridique de l'un ou l'autre des signataires du présent acte, notamment par suite de fusion, scission ou apport partiel d'actif.

#### B 17- INFORMATION FISCALE

Il est rappelé au PRENEUR qu'en vertu de l'article 239 *sexies* D du Code général des impôts et dans les limites de la réglementation communautaire relative aux aides aux entreprises par l'Etat, les collectivités territoriales et leurs groupements, les entreprises qui répondent à certaines conditions, qui sont ci-après succinctement rappelées, sont dispensées de toute réintégration à l'occasion de la levée d'option.

Ces dispositions s'appliquent aux immeubles à usage industriel et commercial pris en location par un contrat de crédit-bail immobilier conclu entre le 1<sup>er</sup> janvier 1996 et le 31 décembre 2013 et dont la durée effective est d'au moins QUINZE (15) ans.

En outre les immeubles doivent être situés dans les zones d'aide à finalité régionale (définies par le décret n° 2007-732 du 7 mai 2007), dans les zones de revitalisation rurale (définies au II de l'article 1465 A du Code général des impôts) et dans les zones de redynamisation urbaine (définies au I ter de l'article 1466 A du même Code).

L'article 39 *quinquies* D du Code général des impôts définit les entreprises concernées par ces dispositions. Il s'agit de celles qui, au cours du dernier exercice clos à la date d'achèvement de l'immeuble ou des travaux de rénovation :

- emploient moins de 250 salariés,
- réalisent un chiffre d'affaires annuel inférieur à 50 millions d'euros ou présentent un total de bilan n'excédant pas 43 millions d'euros,

Il est ici précisé que pour les sociétés membres d'un groupe (détenion directe ou indirecte à hauteur de 95% au sens de l'article 223 A du Code général des impôts), l'effectif et le chiffre d'affaires à prendre en compte s'entend respectivement de la somme des effectifs et des chiffres d'affaires des sociétés membres de ce groupe.

- n'ont pas un capital ou des droits de vote détenus à plus de 25% par une ou plusieurs entreprises ne répondant pas aux critères ci-dessus.

Il appartiendra au PRENEUR de s'assurer personnellement que la situation de l'IMMEUBLE et sa situation personnelle sont compatibles avec les critères succinctement rappelés ci-dessus.

#### B 18 - CONDITION DE DELEGATION D'ASSURANCE

Dans l'hypothèse où, au titre des garanties du présent contrat, il aurait été prévu au profit du BAILLEUR, le bénéfice d'une assurance décès-invalidité, les conditions de cette assurance sont indiquées aux Conditions Particulières sous le paragraphe A 6.

#### B 19 - COMMUNICATION – INFORMATION

Le PRENEUR s'oblige pendant toute la durée du contrat de crédit bail à produire régulièrement au BAILLEUR, dans les six mois de la clôture de son exercice social, outre les états statistiques périodiques afférents à son activité, une copie de ses

comptes annuels et liasses fiscales, ainsi qu'une copie des rapports généraux et spéciaux présentés à l'Assemblée Générale.

Le PRENEUR s'engage également à donner l'accès du bien au BAILLEUR si ce dernier en fait la demande, notamment en cas de besoin d'expertise.

En outre le PRENEUR s'oblige à informer à l'avance le BAILLEUR de tout projet de modification relative à son pacte social, ainsi que de toutes cessions, prises de contrôle, et généralement toutes modifications de participations dans son capital social.

#### **B 20 - FORMALITES**

1°) Les présentes seront enregistrées conformément à l'article 635 du Code général des impôts.

2°) Une copie authentique des présentes sera publiée au Bureau des Hypothèques dont dépend l'immeuble, objet du crédit bail si le bail a une durée supérieure à DOUZE (12) ans.

3°) Pour l'accomplissement de l'ensemble des formalités faisant suite au présent acte, notamment et sans que cette énumération soit limitative, auprès de la Recette des Impôts, de la Conservation des Hypothèques, du Greffe du Tribunal de Commerce, les parties agissant dans un intérêt commun donnent pouvoir à tous Clercs de l'Etude du Notaire associé soussigné avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs, réitératifs ou modificatifs, s'il y a lieu, pour parvenir à l'accomplissement desdites formalités.

4°) Une copie exécutoire des présentes sera délivrée au BAILLEUR, en cas de pluralité de bailleurs, une copie exécutoire sera délivrée à chacun des bailleurs, et ce, aux frais du PRENEUR.

#### **B 21 - DECLARATIONS D'ETAT CIVIL**

##### **1°) Le BAILLEUR déclare :**

- qu'il ne fait l'objet d'aucune action en nullité ou en dissolution,
- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de liquidation ou redressement judiciaire.

##### **2°) Le PRENEUR déclare :**

- qu'il est une société française ayant son siège en France,
- qu'il ne fait l'objet d'aucune action en nullité ou en dissolution,
- qu'il n'est pas et n'a jamais été en liquidation ou redressement judiciaire.

#### **B 22 - ELECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Le présent contrat est régi par le droit français

Les parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

Toute contestation portant sur l'interprétation ou l'exécution du présent contrat de crédit bail, sera soumise aux Tribunaux compétents de NANTERRE.

#### **B 23 - FRAIS**

Les frais, droits, taxes et honoraires du présent acte ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence y compris tous frais de recouvrement de tout montant dus contractuellement, seront à la charge du PRENEUR qui s'oblige à leur paiement.

### MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n° 78-17 "Informatique et Libertés" du 6 janvier 1978 modifiée, la communication de données à caractère personnel est obligatoire dans le cadre de la transmission de documents et de renseignements aux partenaires habilités du notariat, notamment les conservations des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et également d'alimentation de leurs traitements à des fins foncières, comptables et fiscales dans les cas où les conservations des hypothèques y sont autorisées par les textes en vigueur.

Le défaut de communication de ces données aura pour conséquence de ne pas permettre à l'office notarial de procéder aux diligences requises par la loi du fait des actes de vente. Cette communication est donc rendue obligatoire.

Par ailleurs, certaines données descriptives et économiques contenues au présent acte sont transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations d'intérêt général, sous forme d'agrégats ou de statistiques.

Conformément au chapitre V section 2 de la loi précitée, toute personne dispose d'un droit d'accès aux données la concernant, d'un droit d'opposition (hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ce droit), d'un droit de modification, de correction, de mise à jour et d'effacement des données auprès de l'office notarial concerné ou via le correspondant "Informatique et Libertés" désigné par l'office.

L'office notarial est le responsable du traitement de données dont la finalité principale correspond à l'accomplissement des activités notariales du notaire auprès de ses clients, notamment de formalités d'actes. Les données à caractère personnel qui seront collectées ne seront pas transférées à des tiers autres que les partenaires habilités du notariat et ceux concourant à l'établissement de statistiques d'intérêt général.

### ATTESTATION

Le notaire soussigné atteste que la première partie du présent document hypothécaire contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication, au fichier immobilier, des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

### CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête, à la suite de leur nom ou de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée.

A cet effet, il a recueilli pour les transmettre au BAILLEUR :

- les statuts et un extrait K-Bis du PRENEUR datant de moins de TROIS (3) mois la date de signature,
- la délégation de pouvoir habilitant expressément le signataire si ce dernier n'est pas le représentant légal du PRENEUR,
- la photocopie recto-verso, certifiée conforme de l'original de la Carte National d'Identité (ou de la carte de séjour ou du passeport pour les pays de l'Union Européenne), en cours de validité du signataire du contrat et des garanties,
- le registre des actionnaires de l'emprunteur (copie certifiée conforme par un représentant dûment habilité dudit registre d'actionnaires)





EC

SCD



~~DONT ACTE sur cinquante huit pages.~~

FAIT ET PASSE à SAINTES (17100), 5 place Foch

Après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, et les signatures ont été recueillies le jour, mois et an susdits par Monsieur Edouard-Xavier LAMBERT, Notaire assistant, à ce jour habilité à cet effet et assermenté par actes déposés aux minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, qui a lui-même signé avec elles.

Le présent acte a été signé par le Notaire le même jour

LEDIT ACTE CONTENANT

- Lignes bâtonnés ..... : *zéro*
- Blancs bâtonnés ..... : *zéro*
- Renvois ..... : *un*
- Lignes nulles ..... : *plus*
- Mots nuls ..... : *deux*
- Chiffres nuls ..... : *zéro*

*renvoi 1 page 57*  
*cinquante sept*

*ut*  
*SCD*

*EC*

*ut*  
*SCD*  
*EC*

Pour la réalisation de son gage par le BAILLEUR, les parties conviennent que le BAILLEUR a la faculté d'agir indifféremment, tant sur le fondement de l'article 2348 du Code civil que sur le fondement des articles 2346 ou 2347 du Code civil.

Chaque ASSOCIE disposera néanmoins du droit de substitution prévu à l'article 1867 alinéa 3 du Code civil.

#### 8°) Opposabilité aux tiers

Le présent acte sera publié en annexe au Registre du commerce et des sociétés, et inscrit sur le fichier des nantissements de parts de société civile, au greffe du Tribunal de commerce auprès duquel la société est immatriculée, dans les conditions prescrites par les articles 53 et 54 du décret n° 78-704 du 3 juillet 1978.

Tous pouvoirs sont donnés au porteur des présentes à l'effet d'effectuer les formalités ci-dessus.

#### 9°) Extinction du nantissement

Le présent nantissement ne s'éteindra que lorsque l'intégralité des obligations du PRENEUR sera éteinte, et ce même si la durée du crédit-bail était prorogée au-delà du terme fixé et de quelque manière que cette prorogation soit constatée.

#### \* NANTISSEMENT DU CREDIT-BAIL IMMOBILIER

A la garantie de toutes les créances susceptibles de résulter du présent contrat de crédit-bail au profit de BAILLEUR et de l'exécution de toutes les obligations à son profit par le PRENEUR, ce dernier remet à ses frais exclusifs en gage et nantissement au BAILLEUR, les éléments incorporels résultant à son profit du contrat de crédit-bail et le bénéfice de la promesse de vente, tel qu'il est stipulé aux termes du présent crédit-bail sans exception ni réserve.

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

Le PRENEUR reconnaît expressément que les énonciations qui précèdent satisfont aux dispositions de l'article 2336 du Code civil, la dette garantie et les biens donnés en gage étant précisément individualisés.

En conformité aux dispositions de l'article 2337 du Code civil et à seule fin d'opposabilité du présent gage à l'égard des tiers, les parties conviennent d'assurer cette opposabilité de la façon suivante :

Les comparants requièrent le Notaire soussigné de ne délivrer qu'une copie authentique du présent acte ; cette copie authentique portera la mention « *Copie authentique spéciale et unique soumise au nantissement contenu dans cet acte* » et sera remise au BAILLEUR.

Cette stipulation ne saurait toutefois faire obstacle à la délivrance de la copie exécutoire au BAILLEUR ; le présent nantissement ne sera levé que pour autant qu'aucune somme ne restera due au BAILLEUR au titre du présent crédit-bail.

En tant que de besoin, et en application du décret n° 2006-1804 du 23 décembre 2006 pris pour l'application de l'article 2888 du Code civil, le créancier remettra ou adressera au greffier du Tribunal de commerce l'original de l'acte constitutif de sûreté ou une expédition si l'acte est établi sous la forme authentique aux fins d'inscription.

EE

UH

SCD

FD

**\* PROMESSE DE DELEGATION DES SOUS-LOYERS A PREMIERE DEMANDE**

Pour assurer au BAILLEUR l'exécution du contrat de crédit-bail et notamment le paiement de tous loyers, accessoires (en ce compris impôts et charges de copropriété) et indemnités quelconques qui lui seront dus en vertu dudit contrat, le PRENEUR promet de déléguer avec toutes les garanties de fait et de droit de sa part, au BAILLEUR, par préférence à lui-même et à tous futurs cessionnaires, le montant des loyers à percevoir de la société **SAINTONGE MEDICAL SERVICE** ou de tous autres sous-locataires éventuels.

Par suite de cette délégation, et à première demande du BAILLEUR, à défaut du paiement du terme de loyer, accessoires (en ce compris impôts et charges de copropriété) et indemnités quelconques demeurant encore impayés trois mois après son échéance, le BAILLEUR aura le droit de toucher sur ses seules quittances, sans le concours ni la présence du PRENEUR, du ou des sous-locataires ou de tous autres à qui il appartiendra, les sous-loyers dudit immeuble, à compter de la sous-location jusqu'à extinction du présent contrat dans quelques conditions qu'elle arrive.

A cet effet, le PRENEUR subrogera le BAILLEUR par préférence à lui-même, et à tous autres, jusqu'à due concurrence dans tous ses droits, actions et privilèges et notamment dans ses privilèges de BAILLEUR à l'encontre des sous-locataires ou de leurs successeurs.

Toutes les sommes que le BAILLEUR touchera des sous-locataires par suite de ladite délégation s'imputeront sur le montant des loyers, accessoires (en ce compris impôts et charges de copropriété) qui lui sont dus.

La promesse de délégation de loyers ci-dessus consentie sera signifiée à tous les sous-locataires conformément à l'article 1690 du Code civil ; à cet effet, le PRENEUR sera tenu de produire au BAILLEUR les actes de sous-location par lui consenties, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

**A 7 - CONDITIONS DEROGATOIRES AUX CONDITIONS GENERALES**

Néant.

**A 8 - MANDAT DE GESTION**

Néant.

**A 9- EXPERTISES**

**A 9.1 REGLEMENTATION RELATIVE A LA PROTECTION CONTRE LES RISQUES LIES A L'AMIANTE**

Aux termes de l'acte de vente reçu ce jour par Maître GICQUEL et visé à l'Exposé du présent contrat, le vendeur a déclaré :

Concernant le bâtiment initial :

- que l'immeuble entre dans le champ d'application du décret n° 96-97 du 7 février 1996 modifié,

- qu'il résulte d'un état répondant aux normes de l'article L.1334-7 du Code de la santé publique en date du 14 juin 2007 délivré par Monsieur Maurice BONNIN Cabinet ARCADI dont le siège est à SAINTES (17100) 14 allée de la Pinellerie, que les recherches effectuées ont révélé la présence de matériaux ou de produits de constructions contenant de l'amiante.

*EC*

*Uf*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

Une copie de ce document est demeurée annexée à l'acte de vente et une copie a été remise au BAILLEUR.

Pendant toute la durée du bail, le PRENEUR sera tenu de faire effectuer à ses frais par un organisme agréé par arrêté ministériel, selon la périodicité prescrite et en cas de modification substantielle de l'ouvrage, tous contrôles périodiques et diagnostics techniques, toutes mesures de surveillance du niveau d'empoussièrement ainsi que tous travaux nécessaires pour répondre aux obligations réglementaires. Il sera tenu de justifier au BAILLEUR, de la réalisation des contrôles par la remise de l'original des rapports techniques ainsi que de l'exécution des mesures en résultant.

A défaut de respect par le PRENEUR de ses engagements, le BAILLEUR pourra se substituer à lui dans les conditions fixées au paragraphe B-7 des Conditions Générales et le présent contrat pourra être résilié conformément à son paragraphe B-12.1 des Conditions Générales.

En conséquence, tous les frais engagés resteront dus par le PRENEUR.

Concernant l'extension réalisée en 2003 :

Conformément aux dispositions de l'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique il a été établi un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, état à annexer à l'avant contrat et à l'acte de vente à défaut l'exonération des vices cachés relatifs à la présence de matériaux contenant de l'amiante ne pourra s'appliquer.

*L'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 30 juin 1997, soit le 22 octobre 2003 sous le numéro PC 17 415 03 P 0127 par la ville de SAINTES ainsi qu'il en est justifié par une copie dudit permis demeurée annexée aux présentes.*

Par suite, les dispositions sus-visées n'ont pas vocation à s'appliquer aux présentes concernant l'extension.

**A.9.2 - RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

Le BAILLEUR a informé le PRENEUR de la situation de l'immeuble au regard des dispositions des articles L 125-3, L 125-5 et R 125-7 du Code de l'environnement.

Le PRENEUR déclare avoir connaissance de l'état des risques naturels et technologiques annexé à l'acte de vente du bien objet du crédit bail et en assumera les conséquences.



Une copie de cet état des risques naturels et technologiques est annexée aux présentes.

**A.9.3 - DOSSIER DE PERFORMANCE ENERGETIQUE DU BATIMENT**

Le BAILLEUR entend rappeler les dispositions des articles L134-1 à L134-3 du Code de la construction et de l'habitation.

A cet effet, le cas échéant, le PRENEUR déclare avoir connaissance du diagnostic de performance visé à l'article L134-1 exigé compte tenu de la catégorie du bâtiment. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues par le Code de la construction et de l'habitation.

Cet état a été visé par le PRENEUR aux termes de l'acte de vente et une copie est ci-annexée.

EC                  

Le PRENEUR et toute autre partie à l'acte déclarent en conséquence avoir parfaite connaissance des dispositions de cet état et de toutes les obligations qu'il comporte.

Sur un plan général, le PRENEUR s'engage à respecter toutes législations relatives au contrôle de la conformité du bâtiment existant qui pourraient intervenir pendant toute la durée du présent contrat.

Il s'engage à assumer à ses frais toutes les conséquences financières et juridiques de toutes expertises à effectuer ou de mise en conformité, en cas de demande formulée par l'Administration ou tout organisme habilité à cet effet.

#### A 10 – AUTRES DISPOSITIONS OU DECLARATIONS

##### Déclaration relative aux immeubles situés dans certaines zones d'aménagement

Le PRENEUR déclare, sous sa seule responsabilité, que la présente opération de crédit-bail se situe dans le cadre des dispositions prévues par l'article 239 *sexies* D du Code général des impôts en matière de lieu de situation de l'immeuble.

Il déclare également, sous sa seule responsabilité, faire son affaire personnelle du respect des critères des troisième à cinquième alinéas de l'article 39 *quinquies* D du Code général des impôts.

#### ASSURANCE - CONSTRUCTION - ABSENCE

Il résulte de la vente reçue ce jour par Maître Maître GICQUEL, Notaire à SAINTES, ce jour, préalablement aux présentes ce qui suit :

*« Le BIEN objet des présentes étant achevé depuis moins de dix ans, le régime de la responsabilité et d'assurance auquel il se trouve soumis est celui institué par les articles L 241-1 et suivants du Code des assurances s'appliquant à toutes les constructions, et notamment celui de l'article L 243-2 dudit Code.*

*Point de départ : le point de départ des délais de garantie et de responsabilité est, d'après la loi, la réception de l'immeuble par le maître de l'ouvrage.*


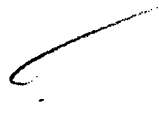


*Garanties et responsabilités : l'ACQUEREUR bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil. Cette responsabilité, d'une durée de dix ans, s'étend à tous les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a cependant pas lieu si le dommage a été occasionné par une cause étrangère indépendante de l'état du terrain ou de la réalisation de la construction.*

*Débiteurs : les débiteurs des diverses garanties dont l'ACQUEREUR peut bénéficier à la suite de l'achat sont :*

*a / le vendeur-constructeur pour la totalité de la construction,*

*b / les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.*

*Assurances : les articles L 241-2 et L 242-1 du Code des assurances ont prévu que les constructions soumises au régime de la responsabilité qu'elle organise*

EC    

doivent aussi être protégées par deux régimes d'assurances : assurance de responsabilité et assurance de dommages pour les travaux relevant de la responsabilité décennale.

**L'ACQUEREUR** a été informé du but de ces deux assurances :

- l'assurance de responsabilité décennale doit être souscrite dès l'ouverture du chantier par tous les participants à l'acte de construire, celle-ci étant destinée à couvrir les désordres qui entrent dans le champ d'application de leur responsabilité décennale respective prévue par les textes susvisés. Cette assurance ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit se trouve retenue ;

- l'assurance dommages-ouvrages : cette assurance doit fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil ; cette garantie doit jouer en dehors de toute recherche de responsabilité. Cette assurance doit être souscrite par toute personne qui fait réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire. Elle permet d'éviter au propriétaire de l'immeuble de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

Le **VENDEUR** déclare ici qu'aucune police d'assurance dommages ouvrage n'a été souscrite pour la réalisation des constructions.

**VENDEUR** et **ACQUEREUR** reconnaissent avoir reçu du Notaire soussigné toutes explications utiles concernant les conséquences pouvant résulter des garanties et responsabilité du vendeur attachées à ces constructions, et de l'absence de souscription de telles polices d'assurances.

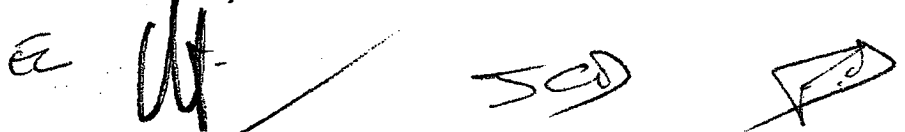
Le **VENDEUR** de son côté reconnaît avoir été informé l'obligation d'assurance incombe à toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire de propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction.

Pour ce qui est de l'assurance responsabilité dont l'obligation de souscription pèse sur toutes les entreprises qui ont participé à la construction, le **VENDEUR** déclare ci-après l'identité des entreprises intervenues depuis moins de dix ans

- 1°) Gros Œuvre : ALM ALLAIN "Châtenet" 17260 CRAVANS
- 2°) Charpente : BOUQUET SAS : 2 Rue des Coudraies 17250 SAINT PORCHAIRE Ayant souscrit une assurance auprès de la Compagnie SMABTP ayant son siège 114 Avenue Emile Zola 75739 PARIS CEDEX 16
- 3°) Couverture-Bardage : TROISEL Route de Balzac 16430 CHAMPNIERS ayant souscrit une assurance auprès de la Compagnie AXA
- 4°) Cloison Menuiserie : BOUTON 7 Rue de la Mairie 17770 BERCLOUX – Ayant souscrit une assurance auprès de la Compagnie SMABTP ayant son siège 114 Avenue Emile Zola 75739 PARIS CEDEX 16
- 5°) Chauffage sanitaire : SANIT CLIM ZA Ormeau de Pied 20 rue des Fougères 17100 SAINTES
- 6°) Réseaux VRD : MORICHON "Les Oliveaux" 17460 PREGUILLAC
- 7°) Peinture : SPR 17 1 Rue des Fougères 17100 SAINTES
- 8°) Porte automatique : ESPACE AUTOMATIQUE 27 Route de Royan 17120 COZES Assuré auprès de la Compagnie MUTUELLE DE POITIERS
- 9°) Electricité : DROUILLAC 7 Rue du Poulin de Paban 17100 SAINTES
- 10°) Serrurerie : PATEAU METALLERIE 122 Cours Paul Doumer 17100 SAINTES

Ces travaux ont été exécutés en vertu d'un permis de construire délivré le 22 octobre 2003 sous le numéro PC 1741503P0127 objet d'un transfert le 6 janvier 2005 suivi d'une déclaration d'achèvement en date du 2 avril 2004, d'un procès verbal de réception de travaux en date du 25 février 2005 et d'un certificat de conformité délivré le 16 juillet 2007. »

Le CREDIT-PRENEUR déclare en avoir une parfaite connaissance et vouloir en faire son affaire personnelle de manière à ce que le CREDIT-BAILLEUR ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.



**A 11 – DECLARATIONS FISCALES**

1°) Pour le calcul de la taxe de publicité foncière, les parties déclarent :

- que le montant cumulé des loyers hors taxes s'élève à **UN MILLION QUATRE-VINGT SEPT MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT QUATORZE EUROS ET QUATRE-VINGT CENTS (1.087.594,80 EUR)**,

- que la quote-part des loyers correspondant aux frais financiers s'élève à **TROIS CENT SOIXANTE DIX SEPT MILLE DEUX CENT QUARANTE QUATRE EUROS ET QUATRE-VINGT ONZE CENTS (377.244,91 EUR)**

- que le prix de levée d'option est de **CENT CINQ MILLE EUROS (105.000,00 EUR)**

- et que, par suite, la base de calcul de la taxe de publicité foncière est égale à **SIX CENT CINQ MILLE TROIS CENT QUARANTE NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT NEUF CENTS (605.349,89 EUR)**

2°) Pour le calcul du salaire de Monsieur le Conservateur, les parties évaluent le montant cumulé des loyers et charges, T.V.A. comprise, à la somme de **UN MILLION TROIS CENT MILLE SEPT CENT SOIXANTE TROIS EUROS ET TRENTE HUIT CENTS (1.300.763,38 EUR)**.

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 **CENT CINQ MILLE EUROS (105.000,00 EUR)**.

3°) Il est enfin précisé que les autres frais sont calculés sur les bases suivantes :

- investissement TTC .....	849.578,47€
- caution .....	175.000,00 €
- nantissement .....	710.349,89 €

**LIQUIDATION DES DROITS**

605.349,89	X 0,60 %	= 3.632,10€
3.632,10	X 2,50 %	= 90,80€
605.349,89	X 0,10 %	=605,35€
	<b>Total des droits</b>	<b>=4.328,25€</b>

EC  
UH

SCD

10

**DEUXIEME PARTIE  
CONDITIONS GENERALES**

**SECTION 1 - CONVENTIONS PRELIMINAIRES**

**B 1 - ACQUISITION DE L'IMMEUBLE**

**B 1.1 - ETAT DU TERRAIN ET/OU DE L'IMMEUBLE**

Le PRENEUR déclare parfaitement connaître la nature et la consistance du terrain, du sous-sol et/ou de l'IMMEUBLE.

Par suite, le PRENEUR prendra l'IMMEUBLE mis à sa disposition dans le cadre de la présente opération de crédit bail, dans son état au jour de l'acquisition par le BAILLEUR, sans pouvoir exercer aucun recours contre lui pour quelque cause que ce soit, et notamment pour mauvais état du sol et du sous-sol, pollution, vices mêmes cachés. De même, le PRENEUR ne bénéficiera d'aucune garantie en cas d'erreur dans la désignation ou dans la contenance indiquée, quelque puisse être la différence en plus ou en moins.

**B 1.2 - REGLEMENTATION ADMINISTRATIVE - URBANISME**

Conservant tous les pouvoirs de surveillance, de direction et de contrôle de l'IMMEUBLE, le PRENEUR devra veiller au respect des réglementations pendant toute la durée du bail, sous sa responsabilité et à ses frais.

Le PRENEUR fera notamment son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever l'IMMEUBLE et qui résulteraient des plans d'urbanisme ou de prescriptions d'ordre réglementaire.

**B 1.3 - SERVITUDES**

**Le PRENEUR fera son affaire personnelle et sans recours contre le BAILLEUR des servitudes de toute nature pouvant grever ledit IMMEUBLE y compris de celles pouvant survenir en cours de bail, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives s'il y a lieu.**

**B 2 - TRAVAUX DE CONSTRUCTION OU D'EXTENSION**

Dans l'hypothèse où le présent crédit-bail aurait également pour objet de financer des travaux de construction, de rénovation ou d'extension, il est stipulé ce qui suit :

**B 2.1 - FORMALITES**

**B 2.1.1 - Autorisation de construire**

Le BAILLEUR fera édifier les constructions et/ou les travaux prévus et conçus par le PRENEUR, mais uniquement après obtention par ce dernier des autorisations devenues définitives, c'est-à-dire n'ayant fait l'objet d'aucun recours dans les délais légaux, et notamment du permis de démolir (le cas échéant), du permis de construire et/ou de la déclaration préalable définitifs, ainsi que de toutes autorisations et agréments administratifs ou autres nécessaires.

Les constructions et/ou les travaux auront les caractéristiques générales définies ci-dessus en première partie.

Ec      *df*      *SCD*      *F.1*

### **B 2.1.2 - Ouverture de chantier**

Le PRENEUR devra faire poser, à ses frais et sous sa responsabilité, un panneau de chantier conforme à la réglementation en vigueur. Ce panneau sera posé dès l'ouverture du chantier et retiré à la réception des travaux.

Le PRENEUR s'oblige en outre à remettre au BAILLEUR, dans le mois suivant l'ouverture de chantier, copie de la déclaration préalable prévue aux articles R 431-35 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **B 2.1.3 - Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux**

Le PRENEUR s'oblige à remettre dès la fin du chantier au BAILLEUR, outre le procès-verbal de réception des travaux avec les entreprises :

- copie de la déclaration, signée par l'architecte, attestant l'achèvement et la conformité des travaux
- copie de l'attestation du respect de règles d'accessibilité
- copie du récépissé administratif qui lui en aura été donné suite au dépôt desdites déclaration et attestation auprès de la Mairie, le tout en application des dispositions des articles R 462-1 à R 462-6 du Code de l'urbanisme.

### **B 2.1.4 - Dossier d'Intervention Ulérieure sur l'Ouvrage**

Le PRENEUR s'oblige à communiquer au BAILLEUR, dès la fin du chantier, le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage établi par le coordonnateur en matière de sécurité et de santé en application des articles R 4532-12 et 13 et R 4532-95 et suivants du Code du travail.

### **B 2.1.5 - Attestation de non opposition à la conformité des bâtiments**

En application de l'article R 462-1 et suivants du Code de l'urbanisme, postérieurement au dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux visée ci-dessus, le PRENEUR s'engage, s'il n'a pas reçu de l'Administration, dans le délai de 3 mois (porté à 5 mois en cas de récolement obligatoire pour contester la conformité des travaux) à obtenir et à fournir au BAILLEUR, au plus tard dans un délai de DOUZE (12) mois, une attestation de la Mairie certifiant que la conformité des travaux n'a pas été contestée.

Il est rappelé que pour l'application de cet article, le PRENEUR, l'architecte et/ou le Maître d'ouvrage doit solliciter cette autorisation.

En cas de silence de la Mairie dans le délai de QUINZE (15) jours, le PRENEUR devra faire le nécessaire pour obtenir l'attestation de non recours par le Préfet, en application de l'article R 462-10 du Code de l'urbanisme.

En cas de contestation de la Mairie sur la conformité du bâtiment, le PRENEUR devra exécuter, si nécessaire, sous son entière responsabilité et à ses frais, risques et périls exclusifs, tous les travaux qui seraient exigés, sans recours contre le BAILLEUR.

Le BAILLEUR se réserve la possibilité, à sa seule convenance, d'exécuter lui-même ou de faire exécuter aux lieu et place du PRENEUR, les travaux nécessaires à l'obtention de l'attestation de non opposition à la conformité du bâtiment par la Mairie suite à l'exécution des travaux, sans que le PRENEUR puisse prétendre avoir droit, soit à une indemnité pour trouble de jouissance, soit à une réduction de loyer pour diminution éventuelle des surfaces dont il a la jouissance. Dans cette éventualité, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR, selon les modalités qui seront fixées par

The bottom of the page contains several handwritten signatures and stamps. On the left, there is a small signature. In the center, a large, bold signature is written over a horizontal line. To the right of this signature, there is another signature that appears to be 'SAD'. On the far right, there is a rectangular stamp containing the number '12'.

ce dernier, le coût des travaux, ainsi que tous frais, taxes et dépenses confondues, requis par la mise en conformité de l'IMMEUBLE loué.

Il est expressément stipulé qu'à défaut de l'obtention de l'attestation de conformité susvisée dans le délai maximum de DOUZE (12) mois à compter de la réception de l'IMMEUBLE ou, si elle est antérieure, de la prise de possession dudit IMMEUBLE, comme en cas de refus de l'Administration ou de l'organisme compétent de délivrer l'attestation de non opposition à la conformité du bâtiment visée ci-dessus, ou en cas de non-exécution par le PRENEUR des travaux nécessaires à l'obtention de l'attestation de conformité, ou encore en cas de non-remboursement de leur coût comme indiqué ci-dessus, le présent crédit-bail sera résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire si bon semble au BAILLEUR, dans les conditions prévues à la clause résolutoire ci-après.

En outre, à défaut d'obtention de l'attestation de non opposition à la conformité du bâtiment dans le délai susvisé de DOUZE (12) mois, le PRENEUR sera redevable envers le BAILLEUR d'une pénalité de retard de MILLE EUROS (1.000 €) hors taxes par trimestre.

## **B 2.2 - EDIFICATION DES CONSTRUCTIONS**

### **B 2.2.1 - Mandat en vue de la construction**

#### **1°) Etendue du mandat**

Par les présentes, le BAILLEUR donne mandat au PRENEUR, qui l'accepte expressément, d'exécuter les travaux de construction conformément :

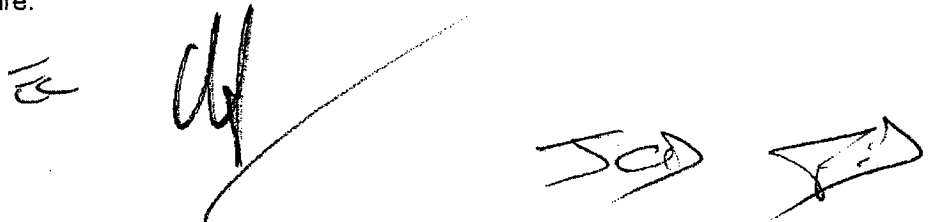
- aux plans et devis descriptif sus-énoncés qui ont été établis sous l'entière responsabilité du PRENEUR,
- aux prescriptions des autorisations administratives et notamment du permis de construire,
- et aux règles de l'art.

En conséquence, le PRENEUR, en sa qualité de mandataire du BAILLEUR, assurera les prérogatives du maître d'ouvrage pendant toute la durée des travaux.

A ce titre, il assumera sous son entière responsabilité la conception, la direction, la réalisation, la surveillance du chantier, et fera son affaire sans recours contre le BAILLEUR, notamment des vices apparents ou cachés qui affecteraient les constructions à édifier ou même le sol ou le sous-sol du terrain qu'il a lui-même choisi, de l'erreur ou de l'insuffisance dans les formalités administratives, retards, malfaçons, dépassements de prix, contestation avec les entrepreneurs, architectes et maîtres d'œuvre, incidents ou accidents de chantier, défaillance de l'une ou plusieurs des entreprises œuvrant à la construction, changement d'entreprise pour quelque motif que ce soit, responsabilité civile ou pour toute autre cause. En outre, il devra décharger et indemniser totalement le BAILLEUR des conséquences de tous recours ou actions qui seraient engagés directement contre ce dernier à l'occasion de la réalisation de la construction.

#### **2°) Résiliation du mandat**

A défaut de payer à son échéance l'une quelconque des charges financières mises à la charge du PRENEUR pendant la période de construction, (notamment au titre des paiements des préloyers ou intérêts de retard), ou d'exécuter l'une quelconque des obligations mises à sa charge en vertu du mandat qui précède, le présent contrat de crédit-bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, et sans formalité judiciaire.

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials. On the left, there is a small signature. In the center, there is a large, stylized signature. To the right, there are two more signatures, one of which appears to be 'SCA' and the other is a more complex scribble.

Cette résiliation du contrat de crédit-bail, qui entraîne résiliation du mandat, interviendra UN (1) mois après la notification au PRENEUR d'un commandement de payer ou d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, restée sans effet. Dans ce cas, le PRENEUR s'oblige à acquérir du BAILLEUR dans les DEUX (2) mois, les biens et droits immobiliers acquis par ce dernier, ainsi que les ouvrages achevés ou non qui auront pu être édifiés en vertu du mandat ci-dessus. Cette acquisition aura lieu moyennant un prix qui comprendra le prix d'acquisition des biens majoré des frais d'acquisition, du coût des travaux de construction qui auraient pu y être réalisés, du montant des régularisations de TVA et des primes d'assurances diverses ainsi que de tous débours engagés par le BAILLEUR. Les préloyers de financement et intérêts de retard resteront exigibles jusqu'au jour du paiement effectif du prix d'acquisition.

En outre, le PRENEUR devra verser au BAILLEUR en même temps que le prix, une indemnité égale à DIX pour cent (10%) du prix d'acquisition susvisé. Cette indemnité aura le caractère de dommages-intérêts forfaitaires pour compenser le préjudice subi par le BAILLEUR du fait de la résiliation anticipée du contrat de crédit-bail. Le retard dans le paiement de cette indemnité, entraînera pour le PRENEUR l'obligation de verser au BAILLEUR des intérêts calculés au taux de DEUX pour cent (2%) par mois, tout mois commencé étant dû en entier.

Les sommes perçues par le BAILLEUR antérieurement à la résiliation au titre des préloyers, frais, indemnités ou intérêts de retard lui resteront acquises.

Tous les frais, droits et honoraires de l'acte ou du jugement constatant la résiliation seront à la charge du PRENEUR.

### **B 2.2.2 - Exécution des travaux**

#### **1°) Respect des plans, devis et marchés**

Tous les plans et descriptifs d'exécution établis à l'initiative et sous la responsabilité du PRENEUR devront être communiqués au BAILLEUR en un exemplaire. De même, les marchés lui seront communiqués en un exemplaire.

Le PRENEUR a arrêté seul le programme des travaux avec les entreprises de son choix, moyennant des prix et sous les normes techniques arrêtées sous sa seule responsabilité en s'assurant les services d'un maître d'œuvre.

Les travaux seront réalisés selon les termes des marchés définis par le PRENEUR et ses entrepreneurs et suivant un calendrier établi par eux.

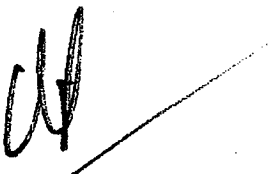

Le PRENEUR s'engage à respecter et à faire respecter la loi n° 75-1334 du 31 décembre 1975 relative à la sous-traitance.

Le PRENEUR renonce, d'ores et déjà, à tous recours à ce titre contre le BAILLEUR notamment en cas de non-respect des règles de l'art, retard dans l'exécution des travaux, etc...

Le PRENEUR sera tenu de fournir au BAILLEUR, après achèvement des travaux, les plans de récolement établis soit par le maître d'œuvre, soit par un géomètre expert.

#### **2°) Modification des travaux de construction**

Le PRENEUR ne pourra faire modifier les plans, devis descriptifs et caractéristiques de l'immeuble sans l'accord écrit du BAILLEUR. Toute demande de modification devra être accompagnée de justifications techniques en deux exemplaires. En cas d'accord du BAILLEUR, les plans et devis modifiés devront lui être adressés en deux exemplaires.

EE            SCD      

Le PRENEUR s'interdit expressément de signer avec les entreprises tous marchés dont la rédaction n'aurait pas été préalablement soumise au BAILLEUR.

### 3°) Coordination du chantier et coordination Sécurité et Protection de la Santé

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

La coordination du chantier, tant au niveau de la conception, de l'étude et de l'élaboration du projet que de la réalisation de la construction sera confiée à un architecte/maître d'œuvre tandis que la coordination SPS (Sécurité et Protection de la Santé) sera confiée à un-des coordonnateur(s) - au sens de l'article L 235-3 du Code du travail - choisi par le PRENEUR, après vérification de sa/leur compétence. Le/les coordonnateur(s) choisi(s) devra(ont) être convenablement assurés.

Il est convenu, en raison de la nature proprement financière de la présente convention, que le BAILLEUR n'entend participer ni à la conception et au suivi technique et de sécurité des constructions, ni à la prévention des risques, ni encore supporter aucune responsabilité à ce titre.

Il est rappelé que pour cet aspect de l'opération de crédit-bail, le PRENEUR assume vis-à-vis des tiers l'entière responsabilité technique et de sécurité de l'opération de construction et s'engage à garantir le BAILLEUR s'il venait à être poursuivi à cet effet.

#### B- 2. 2. 3 - Suivi de la construction

Pour le suivi de la construction, le PRENEUR devra désigner les intervenants suivants :

- un architecte (ou maître d'œuvre) avec une mission complète (conception et réalisation)
- un bureau de contrôle avec une mission L+S (solidité et sécurité des personnes)
- un coordonnateur SPS

#### B 2.3 – ASSURANCES

##### B 2.3.1 - Assurances construction et bureau de contrôle technique

Le PRENEUR s'engage à retenir un maître d'œuvre dont la mission sera complète (conception et exécution), ainsi qu'à souscrire une convention de contrôle de type "L+S" (solidité et sécurité des personnes dans la construction) auprès du bureau de contrôle.

Le PRENEUR est chargé de constituer le dossier technique pour l'assureur du BAILLEUR qui souscrira, les assurances ci-après définies :

- une police "Dommages Ouvrage" conformément aux obligations imposées par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 modifiée (article L 242-1 et suivants du Code des assurances)

- une police "Responsabilité Décennale des Constructeurs Non Réalisateurs" relative à la mission de maître d'ouvrage délégué du PRENEUR, couvrant une période de DIX (10) ans à compter de la réception

- une police "Tous Risques Chantier" garantissant, sans recours contre les entrepreneurs, les dommages matériels pouvant survenir pendant la durée du chantier ainsi qu'une garantie des pertes de loyers à hauteur de SIX (6) mois de préloyers).

Les primes prévisionnelles seront réglées par le BAILLEUR et incluses dans l'investissement. Les régularisations seront effectuées directement par le PRENEUR après arrêté des comptes des travaux.

### **B 2.3.2 - Ouvrages de génie civil**

Le BAILLEUR souscrira une assurance décennale et une police "Tous Risques Chantiers" couvrant l'ensemble des intervenants, dont le coût sera inclus dans l'investissement.

### **B 2.3.3 - Dispositions générales**

Le PRENEUR s'engage à déclarer au BAILLEUR les extensions ou travaux d'aménagement qu'il pourrait lui-même effectuer pendant la période de crédit-bail et à souscrire les mêmes assurances que ci-dessus.

Le PRENEUR vérifiera l'étendue et la validité des polices d'assurances souscrites par les différents intervenants à la construction, et notamment par les maîtres d'œuvre, bureaux d'études, contrôleurs techniques, coordonnateurs, entrepreneurs, en vertu des obligations légales qui leur en sont faites et notamment en couverture des présomptions de responsabilité ressortant des articles 1792 et suivants du Code civil.

### **B 2.4 - COUT MAXIMUM DES TRAVAUX**

Le coût des travaux est plafonné au montant indiqué en première partie. Tout dépassement ne saurait en aucun cas être pris en charge par le BAILLEUR.

Par suite, le PRENEUR fera son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR, de tout dépassement de l'investissement sus-énoncé, que ce dépassement résulte d'une augmentation des coûts ou de l'exécution de travaux supplémentaires ou complémentaires.

### **B 2.5 - PAIEMENT DU COUT DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION**



Dans la limite ci-dessus, le BAILLEUR effectuera les règlements (factures de travaux de nature immobilière réalisées par des entreprises qualifiées et assurées, notes d'honoraires liées à ces travaux etc...) à condition qu'ils entrent, sans discussion possible, dans le cadre du programme de travaux et que les demandes aient reçues un accord pour le règlement donné par le PRENEUR.

Le mandat conféré ci-avant au PRENEUR ne constitue en aucun cas un mandat de paiement l'habilitant à régler au lieu et place du BAILLEUR. Tout paiement du PRENEUR aux entreprises, prestataires et autres exécutants, sera effectué à ses risques et périls sans qu'il puisse prétendre à un recours quelconque en remboursement à l'encontre du BAILLEUR au cas où ce dernier refuserait d'approuver la dépense lors de la présentation des pièces justificatives.

### **B 2.6 - ACHEVEMENT DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION**

#### **B 2.6.1 - Délai d'achèvement**

Les travaux de construction devront être terminés dans le délai fixé en première partie.

EC            JCA      

Cet achèvement sera constaté aux termes d'une visite donnant lieu à l'établissement d'un procès-verbal de réception établi à l'initiative du PRENEUR et à laquelle le BAILLEUR sera invité VINGT (20) jours au moins à l'avance par simple lettre.

#### **B 2.6.2 - Pénalités de retard**

A défaut d'achèvement des travaux dans le délai prévu et sans préjudice des dispositions qui suivent, le PRENEUR sera tenu de payer au BAILLEUR une indemnité de retard calculée au taux de l'Euribor TROIS (3) moyen mensuel connu pour la période concernée augmenté de CINQUANTE (50) points de base par mois de retard et majorée de la TVA au taux en vigueur.

Cette indemnité sera payable aux mêmes dates et dans les mêmes conditions que les préloyers stipulés ci-après.

Les dispositions qui précèdent ne pourront constituer accord pour un délai supplémentaire pour l'achèvement des travaux et le BAILLEUR aura toujours la faculté d'exiger l'application des dispositions ci-après.

#### **B 2.6.3 – Substitution**

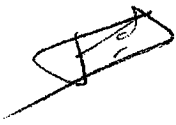
En cas de retard dans l'achèvement des travaux, le BAILLEUR aura la faculté de se substituer au PRENEUR soit directement, soit en faisant appel à un mandataire, pour l'exécution des travaux.

Une telle substitution ne déchargera pas le PRENEUR de ses autres engagements et notamment de l'obligation d'exécuter toutes les clauses et conditions mises à sa charge aux termes du présent crédit-bail.

En outre, le PRENEUR sera tenu de rembourser au BAILLEUR toutes les dépenses supplémentaires quelles qu'elles soient, occasionnées par cette substitution pour toute la période à courir jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

#### **B 3 - PRELOYERS**

Le PRENEUR s'engage à payer au BAILLEUR des préloyers dont le montant et les modalités de versement sont définis en première partie.

✓  
Ec Wt SCD 

## SECTION 2 – CREDIT-BAIL

### B 4 - PRISE D'EFFET – DUREE

Le contrat de crédit-bail entre en vigueur à compter de ce jour mais la location ne prend effet pour la durée fixée aux Conditions Particulières qu'à compter du fait générateur déterminé au paragraphe A 3.2 des Conditions Particulières.

En tout état de cause, la période de location prendra effet au plus tard à la date fixée au paragraphe A 1.3.1 1°) des Conditions Particulières.

A cette date commencera la deuxième période des présentes conventions pour la durée fixée au paragraphe A 3.1 des Conditions Particulières.

### B 5 - DESTINATION

Le PRENEUR exploitera les lieux loués, pendant toute la durée du crédit-bail et sans interruption, à l'usage défini en première partie.

Le PRENEUR devra conserver à l'immeuble cette destination pendant toute la durée du crédit-bail. Il s'interdit de l'affecter, même temporairement et partiellement, à un autre usage, sauf accord écrit et préalable du BAILLEUR.

### B 6 – JOUISSANCE

#### B 6.1 – UTILISATION

Le PRENEUR devra jouir des locaux d'une manière paisible, continue et conforme à la destination de l'immeuble.

Pendant toute sa jouissance, il devra notamment se conformer :

- à toutes prescriptions légales et réglementaires relatives notamment aux normes de sécurité applicables à l'immeuble et à son exploitation
- à tous règlements conventionnels tels que cahier des charges, règlement de copropriété, statuts d'association syndicale, etc...
- à toutes les obligations, directes ou indirectes, résultant de l'acte d'acquisition de l'immeuble par le BAILLEUR
- à toutes prescriptions légales et réglementaires concernant son activité qui devra toujours être conforme à la destination des lieux
- et à toutes nouvelles réglementations qui pourraient intervenir pendant la durée du crédit-bail, et notamment celles relatives à la protection de l'environnement ou de la santé (hygiène, sécurité ...).

#### B 6.2 - ACTIVITE REGLEMENTEE - INSTALLATION CLASSEE - RISQUES TECHNOLOGIQUES

1°) Dans le cas où le PRENEUR exercerait dans l'immeuble, conformément à sa destination, une activité spécifique relevant de la législation sur la PREVENTION DES POLLUTIONS, DES RISQUES ET DES NUISANCES visée au LIVRE V du Code de l'environnement et plus particulièrement sous les titres I, II, IV et VI, pouvant entraîner des risques de pollution notamment dans le sous-sol, il est convenu ce qui suit, à titre de condition essentielle et déterminante de l'engagement du BAILLEUR :

- Le PRENEUR informera immédiatement par écrit le BAILLEUR et lui fournira tous renseignements et documents utiles à cet égard. Il précisera notamment au BAILLEUR s'il existe des dangers, des risques ou des inconvénients importants résultant de cette exploitation.

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

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

- Le PRENEUR devra à tout moment faire toutes démarches afin de rester en conformité avec la réglementation en vigueur

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

- En cas de résolution ou résiliation du crédit-bail pour quelque cause que ce soit, il sera procédé à un audit de façon à connaître l'état du sol et ce, aux frais exclusifs du PRENEUR.

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

- Lors de la réalisation de la vente au PRENEUR ou tout ayant droit, les déclarations ci-dessus seront réitérées par l'ACQUEREUR vis-à-vis du BAILLEUR devenu VENDEUR.

2°) Le PRENEUR déclare avoir connaissance des déclarations du vendeur du terrain et/ou de l'immeuble relatives à l'obligation d'information sur les risques technologiques et naturels prescrits par les articles L 125-5 et L 514-20 du Code de l'environnement. Le PRENEUR déclare en faire son affaire personnelle.

3°) Le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

4°) Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous désordres et inconvénients pouvant résulter de son activité ou de la violation de la réglementation.

5°) Au titre de l'ensemble de ces réglementations, de toutes réglementations subséquentes, ou de toutes celles qui pourraient entrer en vigueur pendant la durée du présent crédit-bail, le PRENEUR devra prendre toutes dispositions de manière à prévenir tous dommages à l'environnement et aux tiers et respecter à tout moment la réglementation en vigueur.

6°) D'une manière générale, le PRENEUR s'oblige pendant toute la durée du contrat de crédit-bail, à respecter toute réglementation administrative exigée pour l'occupation des locaux ou l'exercice de son activité et instituée notamment par le Code de l'environnement ou le Code de la santé publique.

### **B 6.3 - RESPECT DES NORMES SANITAIRES**

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes réglementations européenne ou nationale, législatives ou de quelque nature qu'elles soient, existantes ou postérieures à ce jour.

EC

ut

sed

FJ

A ce titre, il s'engage notamment :

**\* Amiante :**

A satisfaire à toute réglementation et notamment au dispositif de recherche, de vérification, contrôle périodique ou travaux résultant des décrets n° 96-97 du 7 février 1996 et n° 97-855 du 12 septembre 1997, n°2001-840 du 13 septembre 2001 et n°2002-839 du 3 mai 2002, précisant les règles de protection contre les risques liés à l'exposition à l'amiante; le BAILLEUR transférant au PRENEUR toutes les obligations résultant de cette réglementation et de toutes réglementations subséquentes.

De convention expresse entre les parties, le PRENEUR devra satisfaire aux obligations édictées par ledit décret, dans les délais qui y sont stipulés.

Ces obligations portent notamment sur :

- les opérations de recherche et présence d'amiante,
- l'obtention d'un diagnostic technique,
- la tenue, la communication et la mise à jour du dossier technique amiante (DTA) et la mise en œuvre des prescriptions qui en résultent.

Le PRENEUR devra alors en supporter le coût et justifier au BAILLEUR de leur exécution, le tout sous peine d'application de l'article B 12.1 « Résiliation à la demande du BAILLEUR ».

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

En aucun cas, le BAILLEUR ne pourra être recherché ou inquiété à quelque titre que ce soit en ce qui concerne le respect de l'ensemble des dispositions et obligations résultant des textes actuellement en vigueur et de tous textes subséquents, le PRENEUR faisant son affaire personnelle de toute responsabilité à cet égard.

**\* Légionellose :**

A respecter les dispositions résultant de la circulaire 97-311 du 24 avril 1997 et des textes subséquents relatifs à la surveillance et la prévention de la légionellose.

**\* Parasites :**

A faire son affaire personnelle de la destruction de tous insectes, rongeurs ou autres parasites pouvant apparaître dans les lieux loués.

Le PRENEUR s'oblige notamment à respecter les dispositions de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 et de tous textes subséquents tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages. Il devra en conséquence, procéder à toutes déclarations utiles auprès des autorités concernées en cas de présence de termites et autres insectes xylophages dans l'immeuble et en adresser copie au BAILLEUR le jour du dépôt de ladite déclaration. Le PRENEUR devra également déférer à toute demande de recherche émanant de toute autorité administrative et à toute injonction de travaux préventifs ou d'éradication nécessaires, le tout à ses frais exclusifs.

D'une manière générale, le PRENEUR s'engage à ne laisser introduire aucune substance dangereuse ou nuisible dans des conditions qui seraient en contradiction avec les lois ou règlements en vigueur.

**\* Equipements :**

A l'entretien et la mise aux normes concernant tout matériel de climatisation, de confort ou tout appareil domestique conformément à la législation spécifique européenne ou nationale en matière d'environnement.

EE

CH SED

FD

Le PRENEUR sera considéré comme détenteur de ses déchets relativement à ces biens d'équipement et en assurera notamment la gestion et l'élimination de ses déchets, le contrôle de la pollution au niveau de l'eau et de l'air et d'une manière générale, il sera responsable du suivi et du contrôle périodique de tout appareil de climatisation situé dans le bien objet du crédit-bail, et ce pendant toute la durée du contrat.

**\* Prévention des risques :**

Le BAILLEUR entend rappeler les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement ci-après littéralement repris :

*« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.*

*A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.*

*II - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

*III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.*

*IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

*V.- En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.*

*VI.- Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. »*

Le PRENEUR et toute autre partie à l'acte déclarent en conséquence avoir parfaite connaissance des dispositions dudit article.

**\* Energie :**

A satisfaire et à maintenir l'immeuble objet du crédit-bail en conformité avec les normes légales actuelles ou futures en matière énergétique.

Il assumera toutes les charges financières liées à cette obligation ainsi qu'il est dit ci-après au paragraphe B 11.3.

**B 6.4 – ABONNEMENTS**

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la souscription de tous abonnements pour l'alimentation du bien loué en eau, gaz, électricité ou autres, qui seront à sa charge et à ses frais.

**B 6.5 – VISITE DES LIEUX**

Le PRENEUR devra laisser le libre accès des lieux au BAILLEUR et à tous ses représentants dûment habilités par simple lettre de manière à ce qu'ils puissent à tout moment s'assurer de leur état.

Er  
OH

SCD

10

**DEUXIEME PARTIE - CONDITIONS GENERALES****SECTION 1 - CONVENTIONS PRELIMINAIRES****B 1 - ACQUISITION DE L'IMMEUBLE**

- B 1.1 - Etat du terrain et/ou de l'immeuble
- B 1.2 - Réglementation administrative - urbanisme
- B 1.3 - Servitudes

**B 2 - TRAVAUX DE CONSTRUCTION OU D'EXTENSION**

- B 2.1 - Formalités
  - B 2.1.1 - Autorisation de construire
  - B 2.1.2 - Ouverture de chantier
  - B 2.1.3 - Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux
  - B 2.1.4 - Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage
  - B 2.1.5 - Attestation de non contestation de la conformité
- B 2.2 - Edification des constructions
  - B 2.2.1 - Mandat en vue de la construction
  - B 2.2.2 - Exécution des travaux
- B 2.3 - Assurances
  - B 2.3.1 - Assurances construction
  - B 2.3.2 - Ouvrages de génie civil
  - B 2.3.3 - Dispositions générales
- B 2.4 - Coût maximum des travaux
- B 2.5 - Paiement du coût des travaux de construction
- B 2.6 - Achèvement des travaux de construction
  - B 2.6.1 - Délai d'achèvement
  - B 2.6.2 - Pénalité de retard
  - B 2.6.3 - Substitution

**B 3 - PRELOYERS****SECTION 2 - CREDIT-BAIL****B 4 - PRISE D'EFFET ET DUREE****B 5 - DESTINATION****B 6 - JOUISSANCE**

- B 6.1 - Utilisation
- B 6.2 - Activité réglementée - installation classée - risques technologiques
- B 6.3 - Respect des normes sanitaires
- B 6.4 - Abonnements
- B 6.5 - Visite des lieux
- B 6.6 - Garnissement des lieux

**B 7 - TRAVAUX - ENTRETIEN**

- B 7.1 - Travaux d'installation
- B 7.2 - Entretien - réparations
- B 7.3 - Changements de distribution - améliorations
- B 7.4 - Conditions générales applicables à tous travaux

E

d

/

Sed

F.D

**B 8 - SOUS-LOCATION - CESSIION - NANTISSEMENT - GERANCE**

- B 8.1 - Sous-location
- B 8.2 - Cession
- B 8.3 - Nantissement
- B 8.4 - Gérance

**B 9 - ASSURANCES ET SINISTRES**

- B 9.1 - Assurances propriétaire
- B 9.2 - Assurance exploitation

**B 10 - SINISTRES**

- B 10.1 - Déclaration de sinistre
- B 10.2 - Règlement du sinistre
- B 10.3 - Obligations liées a la reconstruction

**B 11 - CHARGES FINANCIERES**

- B 11.1 - Investissement du bailleur
- B 11.2 - Loyer de crédit-bail
  - B 11.2.1 - Calcul du loyer
  - B 11.2.2 - Indexation du loyer
  - B 11.2.3 - Disparition des taux retenus
- B 11.3 - Charges - impôts - primes d'assurances
- B 11.4 - Intérêts de retard
- B 11.5 - Régime fiscal

**B 12 - RESILIATION**

- B 12.1 - Résiliation a la demande du bailleur
- B 12.2 - Résiliation a la demande du preneur
- B 12.3 - Indemnité de résiliation
- B 12.4 - Formalités de résiliation

**B 13 - EXPROPRIATION ET REQUISITION**

- B 13.1 - Expropriation partielle
- B 13.2 - Expropriation totale
- B 13.3 - Réquisition

**B 14 - PROMESSE DE VENTE PAR LE BAILLEUR**

- B 14.1 - Promesse de vente
- B 14.2 - Demande de réalisation
- B 14.3 - Conditions de la vente
- B 14.4 - Prix de vente
  - B 14.4.1 - Le prix
  - B 14.4.2 - Valeur résiduelle
  - B 14.4.3 - Régularisation éventuelle de la déduction de tva

**B 15 - EXPIRATION DU CREDIT-BAIL****SECTION 3 - DISPOSITIONS DIVERSES****B 16 - MODIFICATIONS DE LA SITUATION JURIDIQUE DE L'UN DES SIGNATAIRES****B 17 - INFORMATION FISCALE****B 18 - CONDITION DE DELEGATION D'ASSURANCE****B 19 - COMMUNICATION - INFORMATION****B 20 - FORMALITES****B 21 - DECLARATIONS D'ETAT CIVIL****B 22 - ELECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION****B 23 - FRAIS****B 24 - ANNEXES**

E



SCD



### 3 - PRESENTATION DE L'ACTE

Les charges et conditions financières et particulières du crédit-bail sont définies dans la première partie du présent acte.

La deuxième partie définit quant à elle les conditions générales. Elle forme un tout indivisible avec la première. Par suite, ses stipulations ne sont applicables que dans la mesure où elles sont adaptées à la présente opération - notamment en ce qui concerne la réalisation éventuelle de travaux de construction - et où il n'y est pas dérogé expressément dans les conditions particulières.

Les conventions régissant les rapports des parties sont divisées en deux périodes :

- une première période courant de ce jour jusqu'à la date de prise d'effet de la location. Les conventions s'appliquant à cette période sont régies par la section 1 de la deuxième partie.
- une seconde période courant de ladite date de prise d'effet jusqu'à l'expiration conventionnelle du contrat de crédit-bail, régie par la section 2 de la deuxième partie.

Cela exposé, le BAILLEUR consent une location au profit du PRENEUR au terme de laquelle ce dernier dispose de la faculté d'acquérir l'immeuble, sous les conditions particulières et générales ci-après :

Er  
Ut

Scw

F.A

**PREMIERE PARTIE  
CONDITIONS PARTICULIERES**

**A 1 - ELEMENTS RELATIFS A L'IMMEUBLE**

**A 1.1 - DESIGNATION**

Les biens et droits immobiliers faisant l'objet de la présente opération de crédit-bail consistent en un immeuble à usage de commerce et de dépôt, d'une surface hors œuvre nette de 700m<sup>2</sup> environ.

**DESIGNATION**

**A SAINTES (CHARENTE-MARITIME) 17100 139 Cours Genêt, Zone Parc Atlantique,**

Un immeuble à usage commercial et de dépôt élevé sur simple rez-de-chaussée d'une superficie totale développée de 700 mètres carrés environ, comprenant :

- un hall d'entrée d'une superficie de 58 m<sup>2</sup>
- une surface de vente (magasin) d'une superficie de 295 m<sup>2</sup>, avec lavabo, water-closet handicapé
- un dépôt d'une surface de 281 m<sup>2</sup> avec toilettes, water closet
- une mezzanine à usage de bureau d'une superficie de 58 m<sup>2</sup>
- une aire de stationnement avec espaces verts.

Figurant au cadastre savoir :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	DP	2	139 Cours Genêt	00 ha 38 a 65 ca

Tel que cet IMMEUBLE existe avec toutes ses dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés, sans aucune exception, ni réserve.

**Servitudes**

Elles résultent de l'acte d'acquisition du bien objet du présent crédit-bail et de tous documents organiques régissant la zone dans laquelle l'IMMEUBLE est situé et dont le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance.

**A 1.2 - DESTINATION**

**L'IMMEUBLE, est à usage de commerce et de dépôt.**

Pour l'exécution de l'article B 12.3 des Conditions Générales, il est précisé que ledit IMMEUBLE est non spécifique.

**A 1.3 - AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES**

**A 1.3.1 - Autorisation d'utiliser le sol**

**1°) Date d'achèvement des travaux**

Néant.

*alt*

*Ec*

*Sed*

*R.D*

**2°) Permis de construire****Concernant le bâtiment initial :**

Le PRENEUR déclare que le bâtiment initial a été construit au cours de l'année 1967/1968.

**Concernant l'extension :**

Un permis de construire a été accordé à Madame Aline LE TALLEC de manière expresse par arrêté municipal, le 22 octobre 2003, sous le numéro PC1741503 P 0127.

Un transfert de permis a été accordé à la SCI LES COLONNES, précédent propriétaire, le 6 janvier 2005 sous le numéro PC1741503 P 0127 T.

La déclaration d'achèvement de travaux a été effectuée le 2 avril 2004

Le certificat de conformité a été obtenu le 16 juillet 2007.

**A 1.3.2 - Autorisation d'exploitation commerciale**

SANS OBJET

**1.3.3 - REGLEMENTATION CONCERNANT LES ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC**

L'immeuble entre au regard de la réglementation sur les ERP, dans le type M et, au sein de ce type, dans la 5<sup>ème</sup> catégorie. »

S'agissant d'un établissement de 5<sup>e</sup> catégorie, le PRENEUR déclare qu'il n'est pas tenu d'obtenir de la Commission Départementale d'Accessibilité un avis favorable.

Le PRENEUR s'oblige à l'égard du BAILLEUR à respecter la réglementation en vigueur de manière à ce que le BAILLEUR ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

**A 1.3.3 - Réglementation relative à la protection de l'environnement**

Il est rappelé que le PRENEUR s'oblige, dès lors que son activité relève d'une déclaration préalable ou d'une autorisation, à en informer le BAILLEUR.

Le PRENEUR s'oblige également à ce que le BAILLEUR ne puisse en aucune façon être recherché à ce sujet.

**A- 1.3.4. Déclaration des constructions nouvelles**

SANS OBJET

**A 2 - REFERENCES DE PUBLICATION NECESSAIRES A LA FORMALITE DE PUBLICITE FONCIERE**

Le BAILLEUR est titulaire d'un droit réel sur le bien sus-désigné en vertu d'un acte reçu préalablement aux présentes par Maître GICQUEL, Notaire à 17100 SAINTES et dont une copie authentique sera publiée au bureau des hypothèques compétent.

*df Ec*      *SCD*      *FD*

**A 3 - DUREE – PRISE D'EFFET – ENTREE EN JOUISSANCE****A 3.1 - DUREE - PRISE D'EFFET**

Le contrat de crédit-bail est consenti pour une durée de **QUINZE ANS (15 ans)** à compter de la date de prise d'effet du contrat de crédit-bail, cette dernière étant fixée au jour de l'acquisition de l'IMMEUBLE par le BAILLEUR.

**A 3.2 - ENTREE EN JOUISSANCE**

L'IMMEUBLE étant libre de toute occupation, le PRENEUR en aura la jouissance à compter des présentes par la prise de possession réelle.

**A 4- CONDITIONS FINANCIERES****A 4.1 - ESTIMATION DU COÛT DE L'INVESTISSEMENT****En euros et hors taxes :**

- Prix d'acquisition.....	650.000,00€ HT
- Frais d'acquisition.....	40.283,00€ HT
- Commission d'agence	20.066,89 € HT
	-----
Total hors taxes.....	710.349,89 € HT

A la demande expresse du PRENEUR, le terrain est évalué à la somme de CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS (180.000 €) hors taxes.

**A 4.2 - FINANCEMENT DE L'INVESTISSEMENT****1°) Financement sur fonds propres du BAILLEUR**

Il ne pourra être exigé du BAILLEUR d'assurer le financement de la présente opération, pour la partie du coût excédant la somme Hors Taxes de :

**SEPT CENT DIX MILLE TROIS CENT QUARANTE NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT NEUF CENTS (710.349,89 EUR)**

**2°) Prêt du PRENEUR**

Néant.

**3°) Aides publiques**

Néant.

**A 4.3 - FRAIS PREALABLES****1°) Commission d'engagement**

Néant.

**2°) Frais d'étude et de montage**

Les frais d'étude et de montage s'élevant à la somme de **DEUX MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT DOUZE EUROS (2.392,00 EUR)**, TVA incluse (dont

*[Handwritten signatures and initials]*

natures que le PRENEUR pourrait rester devoir en exécution des clauses et conditions prévues aux présentes.

**\* CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE**

**Monsieur Jean-Christophe Léopold Olivier DEFORGES**, Commerçant, et **Madame Françoise Evelyne Paulette MILLET**, Commerçante, son épouse, demeurant ensemble à 17100 SAINTES, 152, rue Saint Eutrope,

Nés, savoir :

- Monsieur, à LA ROCHELLE (17000), le 15 juin 1967,

- Madame, à MAISONS-LAFFITTE (Yvelines), le 2 avril 1966.

Mariés sous le régime de la communauté légale de biens, à défaut de contrat de mariage, préalable à leur union célébrée à la Mairie de SAINTES (17100), le 9 juin 1990.

Ledit régime matrimonial non modifié depuis lors, ainsi déclaré.

Ci-après dénommés "La CAUTION"

**1°) Engagements principaux de la CAUTION**

La CAUTION, par ces présentes et après avoir pris connaissance de ce qui précède par la lecture qu'elle vient d'en faire :

- Se constitue caution personnelle et solidaire du PRENEUR au profit du BAILLEUR, pour une durée du contrat de crédit-bail, et, pour l'exécution de toutes les clauses, charges et conditions, quelles qu'elles soient du présent crédit-bail, à hauteur de **CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (175.000,00 EUR)**, et ce pour le paiement des préloyers, loyers, en ce compris les effets de leur indexation, tous frais et taxes, charges de copropriété et de toutes sommes afférentes à l'entretien des locaux et aux réparations dont ils devraient faire l'objet, indemnité de résiliation, prix d'acquisition desdits locaux en cas de levée d'option d'achat, le tout en principal, intérêts de retard et tous accessoires quelconques.

- Renonce à se prévaloir du bénéfice de discussion, de sorte que chaque caution s'oblige solidairement avec le PRENEUR à payer au BAILLEUR toutes sommes qui pourraient être dues à quelque titre que ce soit en exécution du présent crédit-bail dans la limite fixée ci-dessus, sans pouvoir exiger du BAILLEUR qu'il poursuive préalablement le PRENEUR,

- Renonce à se prévaloir du bénéfice de division, de sorte que chaque caution s'engage à payer au BAILLEUR toutes sommes qui pourraient être dues à quelque titre que ce soit, par le PRENEUR, en exécution du présent crédit-bail dans la limite fixée ci-dessus, sans pouvoir exiger du BAILLEUR qu'il poursuive chaque caution pour sa quote-part,

- Renonce à se prévaloir des dispositions de l'article 2316 du Code civil, de telle sorte que si le PRENEUR obtient des délais de paiement du BAILLEUR, la CAUTION ne pourra poursuivre le PRENEUR avant l'expiration de ces délais,

- Renonce à se prévaloir de toutes subrogations, de toutes actions personnelles ou autres qui auraient pour résultat de faire venir la CAUTION avec antériorité sur le BAILLEUR ou en concours avec le BAILLEUR tant que ce dernier n'aura pas été désintéressé de la totalité des sommes en principal, intérêts, taxes, frais et accessoires qui lui seront dus. Il en sera ainsi que la CAUTION se soit libérée partiellement ou totalement de ses obligations et alors même que le présent engagement serait d'un montant inférieur aux sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR,

- Notifiera au BAILLEUR tout changement de domicile et de situation matrimoniale.









## 2°) Mise en jeu du cautionnement

La CAUTION sera mise en jeu en cas de non-paiement d'une somme quelconque à bonne date, comme en cas de défaillance du PRENEUR et notamment en cas de procédure collective.

La CAUTION s'engage irrévocablement à rembourser ou à payer à première demande du BAILLEUR, sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire.

## 3°) Maintien du cautionnement

a) De convention expresse, les obligations de la CAUTION ne s'éteindront pas en cas de cession du bénéfice du crédit-bail. En conséquence, la CAUTION demeurera tenue en ladite qualité, solidairement avec le PRENEUR, au paiement de toutes sommes qui pourraient être dues au BAILLEUR par le PRENEUR en sa qualité de cédant tenu solidairement avec son cessionnaire à l'exécution de toutes les obligations du crédit-bail.

En cas de décès de la CAUTION personne physique, les obligations résultant des présentes sont stipulées indivisibles entre ses héritiers, de telle sorte que leur exécution pourra être exigée de n'importe lequel de ses héritiers ou représentants sans que ceux-ci puissent se prévaloir du bénéfice de discussion ou de division. Elle supportera, le cas échéant, le coût de la signification à leur faire conformément à l'article 877 du Code civil.

b) De même le présent cautionnement bénéficiera à toutes personnes subrogées dans les droits du BAILLEUR au titre du présent contrat de crédit bail. En outre, la modification ou la disparition des liens ou des rapports de fait ou de droit susceptibles d'exister entre la CAUTION et le PRENEUR n'emportera pas à elle seule le dégageant de la CAUTION.

## 4°) Autonomie du cautionnement

Il est expressément convenu par les parties que le présent cautionnement est autonome de toute autre garantie. Il n'affecte ni ne pourra affecter la nature et l'étendue de tous engagements, réels ou personnels, qui ont pu ou pourront être consentis soit par la CAUTION, soit par tout tiers, y compris par acte séparé, et auxquels il s'ajoute ou s'ajoutera. De même, il ne pourra être affecté en aucune manière par tous engagements et toutes garanties réels ou personnels fournis soit par la CAUTION soit par tout tiers.

## 5°) Déclarations de la CAUTION

La CAUTION, déclare :

- bien connaître la situation du PRENEUR et suivre personnellement l'évolution dans sa situation qui pourrait avoir une incidence sur l'étendue de son engagement.

- que les engagements devant résulter des présentes ne sont pas disproportionnés par rapport à ses revenus et à son patrimoine.

## \* NANTISSEMENT DE PARTS ET ENGAGEMENT DE NON CESSON DE PARTS de la société dénommée 139

### 1°) Nantissement

Aux présentes sont à l'instant intervenus :

Monsieur Jean-Christophe DEFORGES et Madame Françoise MILLET,









Tous deux sus-nommés, prénommés et domiciliés.

**Ci-après dénommés "Les ASSOCIES"**

**LESQUELS**, à la sûreté et garantie du paiement des préloyers, loyers, en ce compris les effets de leur indexation, tous frais et taxes, charges de copropriété et de toutes sommes afférentes à l'entretien des locaux et aux réparations dont ils devraient faire l'objet, indemnité de résiliation, prix d'acquisition desdits locaux en cas de levée d'option d'achat, le tout en principal, intérêts de retard et tous accessoires quelconques dues par le PRENEUR en vertu des présentes, déclarent affecter en nantissement au profit du BAILLEUR qui accepte :

Les parts sociales leur appartenant dans la société sus-dénommée 139, dans les proportions suivantes :

- Pour Monsieur Jean-Christophe DESFORGES : 50 parts numérotées 1 à 50 ;
- Pour Madame Françoise DESFORGES : 50 parts numérotées 51 à 100 ;

**2°) Montant de l'inscription**

Le présent nantissement est consenti pour sûreté de la somme de **SEPT CENT DIX MILLE TROIS CENT QUARANTE NEUF EUROS ET QUATRE-VINGT NEUF CENTS (710.349,89 EUR)**

**3°) Etendue du nantissement**

Afin d'assurer au BAILLEUR le privilège résultant du présent nantissement, les associés ont, à l'instant même, remis un exemplaire à jour des statuts.

Le BAILLEUR est constitué détenteur de cette pièce qu'il conservera jusqu'à l'extinction totale de l'obligation garantie par le présent nantissement.

Le BAILLEUR exercera sur les parts sociales nanties les droits et privilèges résultant de la loi jusqu'à concurrence du montant de sa créance à l'encontre du PRENEUR, en principal plus tous intérêts, commissions, frais et accessoires.

**4°) Transformation de la société**

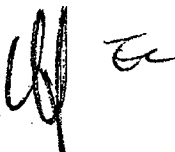
En cas de transformation de la forme sociale de la société, le BAILLEUR exercera ses droits de créancier gagiste sur les parts sociales qui seraient remises aux ASSOCIES aux lieu et place des parts sociales précédemment nanties.

Les ASSOCIES s'engagent à cet effet à remplir toutes les formalités utiles à l'affectation en nantissement desdites parts sociales au profit du BAILLEUR et, notamment en cas de transformation de la société précitée en société dont les statuts ou la forme juridique contiendraient une clause d'agrément, à solliciter, dès sa constitution son consentement au nantissement de parts ou d'actions au profit du BAILLEUR et à en justifier aussitôt à ce dernier.

**5°) Engagement de non-cession des titres nantis**

Les ASSOCIES ne pourront céder leurs parts ou en disposer de quelque façon que ce soit (et notamment les nantir), tant que la mainlevée du nantissement n'aura pas été obtenue du BAILLEUR, et sauf autorisation expresse et préalable de celui-ci.

En conséquence du présent nantissement, toutes cessions de parts effectuées par le PRENEUR sans avoir obtenu au préalable l'accord du BAILLEUR, lui sera inopposable.







### 6°) Agrément du nantissement - Opposabilité à la société

Les ASSOCIES déclarent, en tant que de besoin, agréer le présent nantissement.

En outre, Monsieur Jean-Christophe DESFORGES et Madame Françoise DESFORGES, agissant en qualité de co-gérants de la société, déclarent prendre acte du présent nantissement, et dispenser qu'il leur soit notifié, conformément à l'article 2362 du Code civil.

### 7°) Mise en jeu de la garantie - Réalisation du gage

Le présent nantissement n'affecte et ne pourra affecter en aucune manière la nature et l'étendue de tous les engagements et toutes les garanties que les ASSOCIES ou tout tiers ont pu ou pourront contracter au profit du BAILLEUR, mais, au contraire, il s'y ajoute.

En cas d'exigibilité normale ou anticipée de l'obligation garantie, le BAILLEUR exécutera son gage conformément à la loi en se faisant attribuer les parts sociales ci-dessus nanties ou en faisant procéder à leur vente publique.

Il est ici rappelé que, conformément aux dispositions de l'article 2355 du Code civil, *in fine*, le présent nantissement est soumis aux règles contenues sous les articles 2333 à 2354 du Code civil relatives au droit commun du gage de meubles corporels.

#### a) réalisation forcée des parts :

- Réalisation par adjudication du gage :


En cas de réalisation forcée des parts sociales données en nantissement (selon les modalités prévues à l'article 2346 du Code civil) et par application de l'article 1867 du Code civil, l'adjudicataire sera agréé de plein droit comme ASSOCIE – les ASSOCIES ayant donné leur consentement au projet de nantissement, ainsi qu'il résulte de la décision ci-dessus - à la condition toutefois, conformément à l'alinéa 2 de l'article 1867 du Code civil, que cette réalisation ait été notifiée un mois avant la vente, à la société et aux ASSOCIES.

- Réalisation par attribution au créancier à titre de paiement :

En cas de réalisation forcée des parts sociales données en nantissement (selon les modalités prévues à l'article 2347 du Code civil) et par application de l'article 1867 du Code civil, le BAILLEUR, attributaire, sera agréé de plein droit comme ASSOCIE – les associés ayant donné leur consentement au projet de nantissement, dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article 1867 du Code civil, ainsi qu'il résulte de la décision ci-dessus - à la condition toutefois, conformément à l'alinéa 2 de l'article 1867 du Code civil, que cette réalisation ait été notifiée un mois avant la vente, à la société et aux ASSOCIES.

#### b) pacte de l'article 2348 du Code civil :

Toutefois et à titre de condition essentielle pour le BAILLEUR, le tout conformément à la faculté donnée à cet égard par les dispositions de l'article 2348 du Code civil, les parties aux présentes conviennent qu'à défaut d'exécution de l'obligation garantie, le BAILLEUR deviendra propriétaire du bien gagé ; la valeur du bien étant, quant à elle, déterminée conformément aux dispositions de l'alinéa second de l'article précité.

 EC





