Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Quimperlé Communauté
Kemperle Kumuniezh

Le Conseil communautaire de Quimperlé Communauté, convoqué le 4 décembre 2025, s'est réuni le 11 décembre 2025 à 18h00, Salle du conseil de Quimperlé Communauté à Quimperlé, sous la présidence de Monsieur Sébastien MIOSSEC.

Nombre de conseillers :	
En exercice :	52
Présents :	35
Votants :	51
Secrétaire de séance :	Alain FOLLIC

CONSEILLERS TITULAIRES PRESENTS :

ARZANO :	Marie-Françoise LE ROCH
BANNALEC :	Christophe LE ROUX, Marie-France LE COZ, Martine PRIMA
BAYE :	-
CLOHARS-CARNOËT :	Jérôme LE BIGAUT
GUILLIGOMARC'H :	Alain FOLLIC
LE TRÉVOUX :	Elina VANDENBROUCKE, Daniel HANOCQ
LOCUNOLÉ :	Corinne COLLET
MELLAC :	Franck CHAPOULIE, Nolwenn LE CRANN
MOËLAN-SUR-MER :	Marie-Louise GRISEL, Gwenaël HERROUET, Christelle FENEON, Yanig MOELO
QUERRIEN :	Stéphane CADO, Patricia ECK
QUIMPERLÉ :	Danièle KHA, Marie-Madeleine BERGOT, Eric ALAGON, Patrick TANGUY, Eric SAINTILAN
RÉDÉNÉ :	Yves BERNICOT, Lorette ROBERT-ROCHER
RIEC-SUR-BÉLON :	Sébastien MIOSSEC, Aude MARSILLE, Vincent PENNOBER, Florence PENCHE
SAINT-THURIEN :	Michel CHARPENTIER
SCAËR :	Jean-Yves LE GOFF, Danielle LE GALL, Jean-François LE MAT, Hélène LE BOURHIS
TRÉMÉVÉN :	Monique CAUDAN, Jean-Claude QUENTEL

ABSENTS EXCUSES :

Jean-Luc EVENNOU (ARZANO), Denis BARGUIL (BANNALEC), Guy DOEUFF (BANNALEC), Pascal BOZEC (BAYE), Denez DUIGOU (CLOHARS), Anne MARECHAL (CLOHARS), Loïc PRIMA (CLOHARS), Christophe LESCOAT (MELLAC), Isabelle MOIGN (MOELAN), Christophe RIVALLAIN (MOELAN), Michaël QUERNEZ (QUIMPERLE), Michel FORGET (QUIMPERLE), Pascale DOUINEAU (QUIMPERLE), Manuel POTTIER (QUIMPERLE), Danièle BROCHU (QUIMPERLE), Leslie COLLINS (REDENE), Robert RAOUL (SCAER)

POUVOIRS :

Jean-Luc EVENNOU (ARZANO) a donné pouvoir à Marie-Françoise LE ROCH (ARZANO)
Denis BARGUIL (BANNALEC) a donné pouvoir à Christophe LE ROUX (BANNALEC)
Guy DOEUFF (BANNALEC) a donné pouvoir à Marie-France LE COZ (BANNALEC)
Pascal BOZEC (BAYE) a donné pouvoir à Aude MARSILLE (RIEC)
Denez DUIGOU (CLOHARS) a donné pouvoir à Sébastien MIOSSEC (RIEC)
Anne MARECHAL (CLOHARS) a donné pouvoir à Jérôme LE BIGAUT (CLOHARS)
Christophe LESCOAT (MELLAC) a donné pouvoir à Jean-Yves LE GOFF (SCAER)
Isabelle MOIGN (MOELAN) a donné pouvoir à Marie-Louise GRISEL (MOELAN)
Christophe RIVALLAIN (MOELAN) a donné à Lorette ROBERT-ROCHER (REDENE)
Michaël QUERNEZ (QUIMPERLE) a donné pouvoir à Danièle KHA (QUIMPERLE)
Michel FORGET (QUIMPERLE) a donné pouvoir à Eric ALAGON (QUIMPERLE)
Pascale DOUINEAU (QUIMPERLE) a donné pouvoir à Florence PENCHE (RIEC)
Manuel POTTIER (QUIMPERLE) a donné pouvoir à Marie-Madeleine BERGOT (QUIMPERLE)

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

Danièle BROCHU (QUIMPERLE) a donné pouvoir à Patrick TANGUY (QUIMPERLE)
Leslie COLLINS (REDENE) a donné pouvoir à Yves BERNICOT (REDENE)
Robert RAOUL (SCAER) a donné pouvoir à Hélène LE BOURHIS (SCAER)

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

DCC2025-213

POLITIQUES PUBLIQUES COMMUNAUTAIRES
3- ECONOMIE

Crédit-bail immobilier sur le site dit de « Bazen-Huen » à Moëlan avec la société TRIVIUM PACKAGING (annexes)

Quimperlé Communauté a acquis fin 2018 l'ancien espace commercial « Jardimarché » au lieu-dit Bazen-Huen à Moëlan-sur-Mer. L'objectif de la collectivité est de transformer cette friche commerciale en vue d'y accueillir des artisans et des activités industrielles. L'incendie du site survenu en 2021 a nécessité la démolition d'une partie des espaces en 2022 et entraîné des adaptations dans la conception du projet qui prévoit dorénavant à long terme un village d'artisans sur le parking existant et, à plus court terme, une réhabilitation d'une partie des bâtiments.
La première étape du projet est entrée dans une phase opérationnelle. En effet, les marchés de travaux ont été attribués afin de réhabiliter les bâtiments existants pour y installer une plateforme de stockage et 2 cellules artisanales.
La plateforme de stockage (2500m²) sera constituée d'un quai de déchargement, de places de parking et d'une zone de manœuvre pour camions, le tout clôturé et sécurisé par un portail coulissant. La couverture en fibrociment de deux des trois nefs sera remplacée par un bac acier isolant, et tous les lanterneaux de désenfumage seront remplacés.
Quimperlé Communauté propose de mettre à disposition la plateforme de stockage à Trivium Packaging via un contrat de crédit-bail immobilier. Ce montage juridique, distinct des baux commerciaux classiques, sera rendu opposable aux tiers par une formalité de publicité foncière. Il offre à la collectivité la sécurité de conserver la propriété du bien pendant la durée du crédit-bail immobilier tout en générant des revenus réguliers. A l'issue du crédit-bail, le preneur a quant à lui la possibilité de lever l'option d'achat

Principaux éléments du futur contrat de crédit-bail immobilier :

Modalités du crédit-bail immobilier

- Durée : 15 ans à compter de la réception des travaux.
- Résiliation anticipée par le crédit-preneur :
  - Possible pour Trivium Packaging à partir de la 5ème année suivant la date d'exigibilité de la première échéance, avec un préavis de 6 mois. En cas de résiliation, l'entreprise versera à la collectivité une indemnité égale à deux échéances de loyers majorée de 4%.
- Résiliation en cas de non-exécution par le Crédit-preneur de l'un de ses engagements (ex. non-paiement des loyers) :
  - Versement des sommes dues majorée et d'une indemnité égale à deux échéances de loyers majorée de 4%.
- Quimperlé Communauté pourra résilier le contrat sans préavis en cas de non-paiement, défaut d'entretien, ou changement d'usage non autorisé.

Clauses financières

- Loyer : 3,2 € HT/m²/mois (soit 96 017,74 € HT/an). Versement en 4 trimestrialités

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

égales. Le loyer sera révisé à chaque échéance annuelle, et pour la première fois à partir de la 3ème année, proportionnellement aux variations de l'indice de référence des loyers.

- Frais de gestion : 1% des loyers HT (soit 960 €/an).
- Taxe foncière : Trivium Packaging remboursera 50% (soit la proportion de la propriété occupée par la partie en question) de la taxe foncière, soit 6 330 €/an (montant fixe basé sur la taxe foncière 2024) – soit 1 852,50 €/trimestre
- Intérêt de retard : En cas de non-paiement des sommes dues (impôts et taxes) dans les 45 jours de l'envoi de la facture ou des justificatifs, il sera dû, à titre de pénalité et après mise en demeure préalable, un intérêt de retard sur les sommes échues calculé par jours calendaires de retard, un taux de 5% du loyer dû sur la période d'échéance.
- Pénalités de retard : En cas de non-paiement sous 1 jour après envoi d'un titre de recette, des intérêts de retard de 5% (calculés par jour de retard) seront appliqués sur les sommes dues.
- Option d'achat : à l'expiration du contrat, le prix de vente sera de 1€. Si Trivium Packaging souhaite acquérir le bien par anticipation, le prix de vente sera fixé à la valeur résiduelle comptable du bien majoré de 4%.

A noter : En cas d'arrêt pendant la durée du contrat Quimperlé Communauté récupère le bien loué et conserve la totalité des loyers perçus.

Signature de l'acte authentique

La signature de l'acte authentique de Crédit-bail immobilier devra intervenir au plus tard le 30 septembre 2026. Au cas où l'une quelconque des parties après avoir été mise en demeure ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas aux obligations alors exigibles, alors elle devra verser à l'autre partie une somme égale à cent-vingt mille euros (120 000 Euros).

L'assemblée délibérante est invitée à :
- APPROUVER les caractéristiques du bail et le projet de promesse de crédit-bail immobilier annexé.
- AUTORISER le Président à finaliser la promesse de crédit-bail immobilier et le contrat de crédit-bail immobilier avec Trivium Packaging ou toute société s'y substituant, dans les conditions décrites ci-dessus.
- AUTORISER le Président à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de cette promesse ainsi que l'acte authentique.

Le Conseil Communautaire, après avoir délibéré,
- APPROUVE les caractéristiques du bail et le projet de promesse de crédit-bail immobilier annexé.
- AUTORISE le Président à finaliser la promesse de crédit-bail immobilier et le contrat de crédit-bail immobilier avec Trivium Packaging ou toute société s'y substituant, dans les conditions décrites ci-dessus.
- AUTORISE le Président à signer tous les documents nécessaires à la mise en œuvre de cette promesse ainsi que l'acte authentique.

ADOPTÉ à l'unanimité,

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

ET ONT, les membres présents, signé après lecture.

Pour extrait certifié conforme,

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION QUIMPERLÉ COMMUNAUTÉ

Le Président,

Sébastien MIOSSEC

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

Rappel des contours de la première étape de réaménagement du site de Bazen Huen

La première étape du projet est entrée dans une phase opérationnelle. En effet, la consultation pour les marchés de travaux est finalisée afin de réhabiliter les bâtiments existants pour y installer une plateforme de stockage et 2 cellules artisanales (une de 192 m² et une autre de 187 m²).

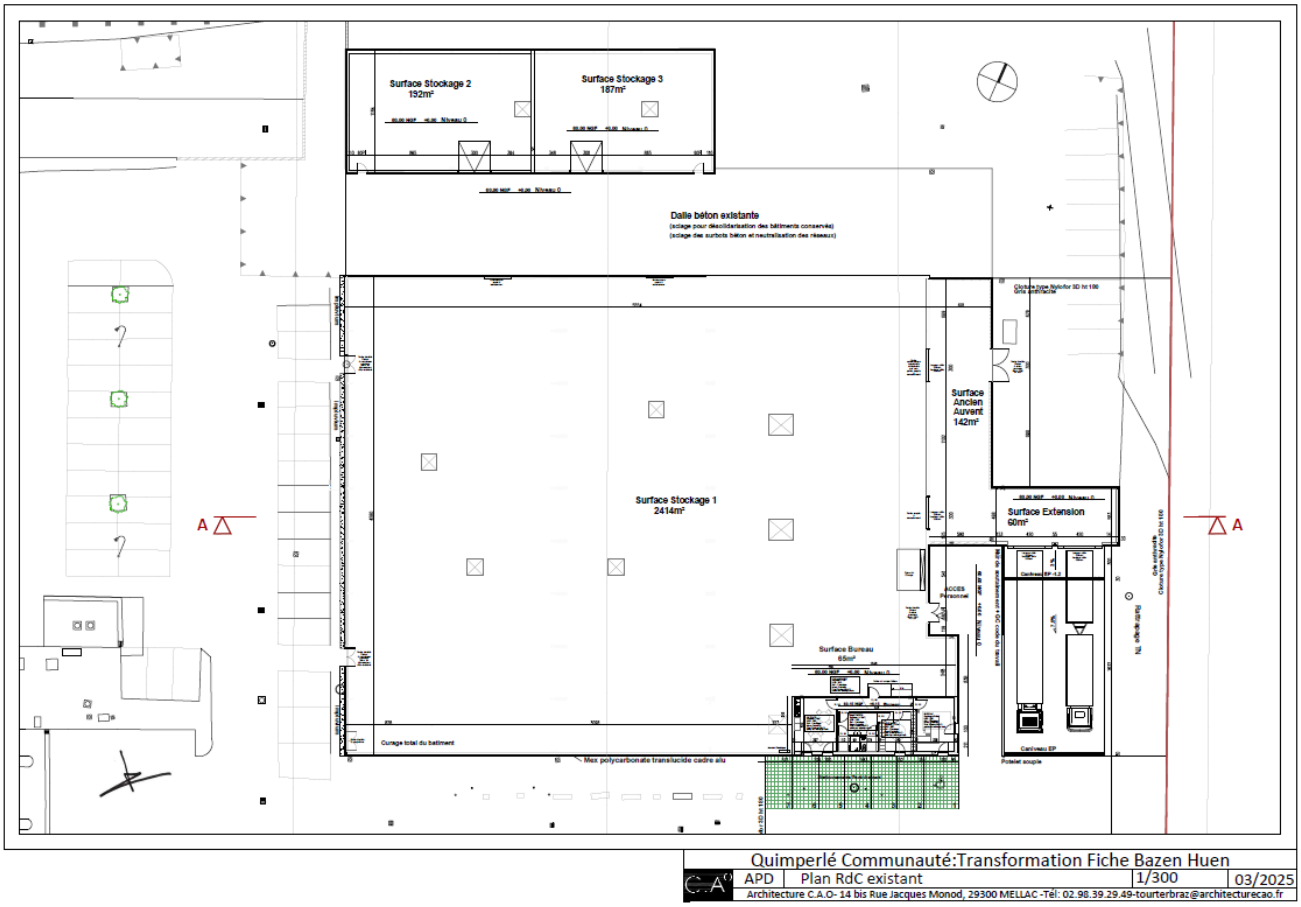
La plateforme de stockage (2500m²) sera constituée d'un quai de déchargement, de places de parking et d'une zone de manœuvre pour camions, le tout clôturé et sécurisé par un portail coulissant. La couverture en fibrociment de deux des trois nefs sera remplacée par un bac acier isolant, et tous les lanterneaux de désenfumage seront remplacés.

Le montant de travaux prévisionnel pour cette 1ère tranche de travaux est de 1 458 197,66 € HT



Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

Plan du site – PC



Planning prévisionnel de l'opération : Décembre 2025 > 19 juin 2026

Nom	Date de début	Date de fin	LOT
PLAN DE RETRAIT AMIANTE	03/11/25	02/12/25	01 DES
DESAMIANTAGE	03/12/25	19/12/25	01 DES
DEMOLITIONS	05/01/26	28/01/26	02 DEM
GROS OEUVRE	29/01/26	04/03/26	03 GRO
CHARPENTE BOIS	29/01/26	18/03/26	04 CHAB
CHARPENTE METAL	19/03/26	09/04/26	05 CHAM
PORTES SECTIONNELLES	10/04/26	20/04/26	05 B PIS
COUVERTURE BARDAGE	05/03/26	30/04/26	06 COU/ BARD
MENUISERIES INT / EXT	10/04/26	11/05/26	07 MEX/ MEB
CLOISONNEMENT	21/04/26	05/05/26	08 CLO
REVETEMENT DE SOLS	06/05/26	26/05/26	09 RSF
VRD	10/04/26	27/05/26	11 VRD
ELECTRICITE	21/04/26	29/05/26	12 ELE
PLOMBERIE	21/04/26	29/05/26	13 PLO
PEINTURE	27/05/26	05/06/26	10 PEI
RECEPTION	08/06/26	19/06/26	00 MOE

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ
Le DIX SEPT DECEMBRE

Maître Christian PERROT, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle 'SCP HOVELACQUE PERROT NIGEN' titulaire d'un office notarial, dont le siège est à QUIMPERLE (Finistère) 49, Rue Eric Tabarly.

Et dont l'office notarial est immatriculé à la Caisse de Retraite et de Prévoyance des Clercs et Employés de Notaires (CRPCEN), sous le numéro 29114.

Avec la participation de **Maître Vincent BOILLOT**, notaire à MOËLAN SUR MER, assistant la société TRIVIUM METAL PACKAGING FRANCE.

A RECU le présent acte authentique électronique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : PROMESSE DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER

IDENTIFICATION DES PARTIES

Promettant ou Crédit-bailleur

La communauté d'agglomération dénommée QUIMPERLE COMMUNAUTE, dont le siège est à QUIMPERLE (29300 Finistère) 1 Rue Andreï Sakharov.

Créée en application de la loi d'orientation n°92-125 du 6 février 1992, et d'un arrêté de Monsieur le Préfet du Département de Finistère en date du 28 janvier 2001, identifiée sous le numéro SIREN 242900694 RCS QUIMPER.

Formée entre les communes de ARZANO, BANNALEC, BAYE, CLOHARS-CARNOET, GUILLIGOMARC'H, LE TREVOUX, LOCUNOLE, MELLAC, MOELAN SUR MER, QUERRIEN, QUIMPERLE, REDENE, RIEC SUR BELON, SAINT-THURIEN, SCAER et TREMEVEN,

Aux termes d'un arrêté de Monsieur le Préfet du Département du Finistère en date du 13 Septembre 2004 et d'un arrêté de Monsieur le Préfet du Département du Finistère en date du 13 Août 2007 et d'un arrêté de Monsieur le

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

Préfet du Département du Finistère en date du 28 Décembre 2015 sous le numéro 2015-362-0001.

Etant ici précisé que ladite communauté d'agglomération était précédemment une communauté de communes et dénommée « COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE QUIMPERLE et par abréviation COCOPAQ », composées des Communes susvisées et qu'elle a fait l'objet d'une transformation en communauté d'agglomération et d'un changement de dénomination par arrêté préfectoral de Monsieur le Préfet du Département du Finistère en date du 28 Décembre 2015, sous le numéro 2015-362-0001, 0001 publié au service de la publicité foncière de QUIMPER 2, le 19 février 2016, volume 2016P, numéro 636.

Ci-après dénommée « PROMETTANT » ou « LE CREDIT-BAILLEUR »

Bénéficiaire ou Crédit-preneur

La Société dénommée **TRIVIUM METAL PACKAGING FRANCE**, Société par Actions Simplifiée au capital de 30.863.300,00 € ayant son siège social à NEUILLY SUR SEINE (92200 Hauts-de-Seine) 2 ter rue du chateau identifiée sous le numéro SIREN 440 088 409 RCS NANTERRE.

Ci-après dénommée « LE BENEFICIAIRE » ou « LE CREDIT-PRENEUR »

PRESENCE – REPRESENTATION

La Communauté d'Agglomération dénommée QUIMPERLE COMMUNAUTE est représentée à l'acte par Monsieur Philippe GUERN, Directeur Général des Services, ayant reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'un arrêté du Président de Quimperlé Communauté portant délégation de signature en date du 19 avril 2022, dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

Monsieur Sébastien MIOSSEC ayant lui-même agi en sa qualité de Président de QUMPERLE COMMUNAUTE et ayant reçu tous pouvoirs à cet effet aux termes de la délibération en date du 10 juillet 2020.

La Société dénommée TRIVIUM METAL PACKAGING FRANCE est ici représentée par

Etant ici précisé que la présente opération entre dans le cadre de l'objet social de la société et a été autorisée par l'ensemble des associés lors d'une assemblée générale en date du .

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclarent avoir reçu toutes explications utiles.

Les parties ont, préalablement à l'objet des présentes, exposé ce qui suit :

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

En outre, si plusieurs personnes présentes, ou représentées par mandataire, sont comprises sous la dénomination le PROMETTANT ou CREDIT-BAILLEUR ou le BENEFICIAIRE ou le CREDIT-PRENEUR, elles agiront et s'obligeront et les mandataires agiront en leur nom, et les obligeront avec tous les autres, solidairement entre elles.

EXPOSE

Le PROMETTANT est propriétaire d'un bien consistant en un bâtiment anciennement affecté à usage de grande surface de commerce et en un parking sur la commune de MOËLAN SUR MER (29350 Finistère), lieu-dit Bazen Huen.

Le BENEFICIAIRE désirant, pour les besoins de son activité, disposer de l'immeuble plus amplement désigné ci-après, sans en assumer dans l'immédiat, la propriété, a sollicité le concours du PROMETTANT pour le financement de cette opération dans le cadre d'un contrat de crédit-bail.

Le PROMETTANT va réaliser des travaux de transformation de ce bien en bâtiment de stockage avec quai de déchargement afin de satisfaire les attentes du CREDIT PRENEUR.

La demande de permis de construire de ce projet de transformation d'un ancien bâtiment à usage de commerce en bâtiment à usage d'entrepôt de stockage et deux cellules artisanales a été déposée le 14 avril 2025.

Il a été délivré un arrêté de permis de construire par Madame la Maire de la Commune de MOËLAN SUR MER le 9 juillet 2025 sous le numéro PC 29150 25 00032, relatif à « *la rénovation d'un ancien supermarché (devenu friche) en un entrepôt de stockage et deux cellules artisanales* », demeuré ci-annexé.

Ce permis de construire a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'il résulte des procès-verbaux de constat d'affichage dressés par Maître Amandine GLASSER, commissaire de justice à QUIMPERLE (29300) en date des 24 juillet 2025, 25 août 2025 et 26 septembre 2025, demeurés ci-annexés.

Dans le cadre des appels d'offre des marchés de travaux, la consultation des entreprises a été initiée le 2 septembre 2025 pour un retour des offres le 30 septembre 2025.

Dans l'attente de la réalisation par le PROMETTANT des travaux de transformation du bien, les parties ont convenu de la présente promesse de crédit-bail.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

Il est ainsi expressément entendu entre les parties que le crédit-bail aura pour objet de permettre au BENEFICIAIRE - CREDIT-PRENEUR d'acquérir à terme l'immeuble, objet du contrat, et ce à sa seule volonté.

En contrepartie de cette faculté qui lui est conférée d'acquérir à terme l'immeuble, objet du contrat, le CREDIT PRENEUR s'obligera, comme il sera dit ci-après, à faire des versements trimestriels échelonnés pendant toute la durée du contrat, qualifiés de "loyers", qui seront considérés comme le remboursement et la rémunération d'une dette correspondant à l'investissement ci-après défini, demandé par le crédit-preneur au CREDIT BAILLEUR, au titre de cette opération.

En conséquence, ce contrat sera conclu dans le cadre des textes précités, se trouve de ce fait hors du champ d'application du statut des baux commerciaux et échappera aux dispositions relatives à la résiliation triennale prévues par l'article L. 145-4, alinéa 2 du Code de commerce.

Délibération du Conseil communautaire (à prendre, en attente)

Le représentant de la communauté d'agglomération est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son Conseil communautaire en date du visée par la le ou télétransmise à la le , dont une ampliation est annexée.

Il déclare :

que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,

que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.]

CECI EXPOSE, il est passé aux conditions de la PROMESSE DE CREDIT-BAIL objet des présentes consenti par le PROMETTANT ou CREDIT-BAILLEUR au profit du BENEFICIAIRE ou CREDIT-PRENEUR.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

OBJET DU CONTRAT

PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE CREDIT BAIL

Le PROMETTANT donne à CREDIT BAIL au BENEFICIAIRE qui accepte sous les conditions et réserves ci-après stipulées, le BIEN ci-dessous identifié en conformité avec les articles L. 313-7 et suivants du Code monétaire et financier, au CREDIT-PRENEUR qui accepte, l'IMMEUBLE dont la désignation suit.

PLAN

IDENTIFICATION DES PARTIES 1
Promettant ou Crédit-bailleur 1
Bénéficiaire ou Crédit-preneur 2
PRESENCE – REPRESENTATION 2
PROJET D'ACTE 2
Forme des engagements et déclarations 3
EXPOSE 3
Délibération du Conseil communautaire (à prendre, en attente) 4
OBJET DU CONTRAT 5
PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE CREDIT BAIL 5
PLAN 5

I-IDENTIFICATION DU BIEN 7
Désignation de l'immeuble 7
Effet relatif 7

II-CLAUSES ET CONDITIONS DU CONTRAT DE CREDIT BAIL 8
PREMIERE PARTIE 8
CONVENTIONS PRELIMINAIRES 8
I - ENGAGEMENT DU CREDIT-BAILLEUR 8
II- ASSURANCES PENDANT LA CONSTRUCTION 10

DEUXIEME PARTIE 10
CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES DE LOCATION 10
I- OBJET ET DESIGNATION 10
Désignation en état futur 11
II - DUREE 11
III - ETAT DES LIEUX - VICES DE CONSTRUCTION CONFORMITE DE L'OUVRAGE 11

IV- CHARGES ET CONDITIONS LIEES A LA PROTECTION DE LA SANTE PUBLIQUE ET DE L'ENVIRONNEMENT 12

V - CHARGES ET CONDITIONS 19
VI - CESSION 30

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

VI – EXPROPRIATION **31**
VII - REQUISITION **32**
VIII - RESILIATION **33**
IX – ASSURANCES ..... Erreur ! Signet non défini.
X – CHARGES FINANCIERES **37**

TROISIEME PARTIE **41**
PROMESSE DE VENTE - LEVEE D'OPTION ANTICIPEE **41**

I - PROMESSE DE VENTE **41**
II - LEVEE D'OPTION D'ACHAT ANTICIPEE **43**
III - LOCATION - SIMPLE - EVACUATION DES LOCAUX **43**

FRAIS DE GESTION **44**

III-CESSION DE LA PROMESSE DE CREDIT BAIL **45**

IV-OBLIGATIONS DU PROMETTANT **45**

V-ENTRÉE EN JOUISSANCE **45**

VI-SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE CREDIT BAIL IMMOBILIER **45**
CLAUSE PENALE **46**
FORMALITÉS **46**
Conclusion du contrat **46**
Devoir d'information réciproque **46**
ÉLECTION DE DOMICILE **46**
FRAIS **46**
AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ **47**
CERTIFICATION D'IDENTITE **47**
ELECTION DE DOMICILE **47**
MEDIATION **47**
EQUILIBRE DU CONTRAT **47**
MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES **47**
ANNEXES **48**

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

I- IDENTIFICATION DU BIEN

Désignation de l'immeuble

Sur la commune de MOELAN SUR MER (29350 Finistère) Bazen Huen :

Un bâtiment à usage de stockage de 2 615 m² avec locaux sociaux de 75,90 m² et terrain d'une superficie d'environ 4 306,20 m².

A prendre sur les parcelles d'une plus grande superficie figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
ZI	31	Porz Moëlan		25	40
ZI	33	Kercadoret		29	60
ZI	34	Bazen Huen		44	00
ZI	384	Bazen Huen		28	44
Contenance totale			1	27	44

Tel que ledit bien existe se poursuit et comporte avec toutes ses aisances et appartenances, sans aucune exception ni réserve et figure sur le plan cadastral demeuré ci-annexé.

Etant précisé que la désignation actuelle du bien consiste en :
Un bâtiment anciennement affecté à usage de commerce et de stockage.
Parking avec bâtiment annexe et cour.

Demeurent également ci-annexés :
- le plan de situation annexé à la demande de permis de construire.
- le plan de situation précisant l'assiette du crédit-bail.

L'immeuble assiette du CREDIT BAIL proviendra de la division de propriété ci-dessus référencée qui fera l'objet d'un Document Modificatif du Parcellaire Cadastral (document d'arpentage), lorsque les travaux de transformation du bien auront été réalisés par le CREDIT BAILLEUR dont :

- l'original demeuré annexé à un extrait de la matrice cadastrale sera déposé au bureau des hypothèques en même temps que la copie authentique de l'acte de réitération authentique des présentes.

Les frais de géomètre seront avancés par le CREDIT BAILLEUR et seront remboursés par le CREDIT PRENEUR à la signature du contrat de CREDIT BAIL.

Effet relatif

Pour satisfaire aux dispositions de l'article 32, paragraphe 2 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, il est rappelé que L'IMMEUBLE objet des présentes appartient au CREDIT-BAILLEUR,

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

par suite de l'acquisition faite de la Société dénommée DE KERCADORET, Société Civile Immobilière au capital de 1.524,49 € ayant son siège social à MOELAN SUR MER (29350) Bazen Huen, identifiée sous le numéro SIREN 421507765 RCS QUIMPER, suivant acte reçu par Maître Florent LERAY, notaire à QUIMPER, le 16 septembre 2020.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de QUIMPER le 17 septembre 2020, volume 2020 P, numéro 3632.

II- CLAUSES ET CONDITIONS DU CONTRAT DE CREDIT BAIL

- **LA PREMIERE PARTIE est relative aux conventions préliminaires.**
- **LA DEUXIEME PARTIE est relative aux rapports entre les parties.**
- **LA TROISIEME PARTIE est relative aux conditions d'exercice de la promesse de vente conférée dès à présent au CREDIT-PRENEUR et aux garanties et dispositions diverses.**

PREMIERE PARTIE

CONVENTIONS PRELIMINAIRES

I - ENGAGEMENT DU CREDIT-BAILLEUR

A) Edification

Le **CREDIT-BAILLEUR** s'engage à transformer l'immeuble ci-dessus désigné, en bâtiment de stockage, dont les caractéristiques sont définies aux termes de la notice architecturale approuvée par les parties et ci-annexée.

Dans ce cadre, le **CREDIT-BAILLEUR** garantit notamment que l'IMMEUBLE sera conforme à l'ensemble des réglementations applicables, notamment en matière environnementale, dépourvu de tout déchet (au sens de l'article L. 541-1 du code de l'environnement), et dans un état environnemental (en ce compris la pollution des sols, des sous-sols, des eaux souterraines ou de surface et de l'air à l'extérieur ou à l'intérieur des bâtiments ainsi que la présence de tout déchet, ouvrage, ou autre matériau enfoui ou non, de l'IMMEUBLE ainsi que de ses effets hors de l'IMMEUBLE : ci-après l' « **ETAT ENVIRONNEMENTAL** ») compatible avec l'usage envisagé par le **CREDIT-PRENEUR** tel que celui-ci est décrit en annexe.

Demeure également ci-annexés :
-le formulaire de demande de permis de construire et les plans annexés,
-la notice concernant la réglementation thermique applicable au projet.

L'engagement financier du **CREDIT-BAILLEUR** pour la réalisation de ce projet de construction est plafonné à 1.394,398 € hors taxes.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

B) Financement

Le montant prévisionnel de l'investissement réalisé par le **CREDIT-BAILLEUR** s'élèvera à la somme, hors taxe de 1.200.000 € représentant le coût des travaux.

Ce montant correspondra au montant du crédit-bail immobilier mis en place par le **CREDIT-BAILLEUR** et servira d'assiette ou, autrement dit, de base de calcul pour les loyers et les amortissements.

Il correspond à un financement, toutes taxes comprises, de 1.440.000 €.

C) Documents et renseignements

En fonction du classement ICPE du site et du schéma retenu (titre porté par le bailleur ou par le preneur), un ajustement des clauses devra être réalisé afin d'intégrer ledit schéma]

Le CREDIT BAILLEUR s'engage à communiquer au CREDIT PRENEUR les pièces afférentes au chantier, savoir :

- devis descriptif complet des constructions prévues et plans d'exécution ;
- cahier des clauses techniques administratives (C.C.A.P.) et cahier des clauses techniques particulières (C.C.T.P.) ;
- marchés devant être signés par le CREDIT BAILLEUR ;
- attestations justifiant de la souscription, par l'ensemble des intervenants au titre de la construction, des assurances de responsabilité professionnelle décennale, et de responsabilité civile en cours de validité ;
- certificat de qualification professionnelle en cours de validité : QUALIBAT, QUALIFELEC…
- calendrier prévisionnel des travaux .;
- copie des comptes rendus de chantier ;
- avis de tout incident notable ou arrêt des travaux ;
- procès-verbaux de réception des travaux et, le cas échéant, de levée des réserves ;
- consignes et modalités d'entretien des différentes parties de l'ouvrage qu'il devra obtenir du maître d'œuvre ou des entreprises intervenant dans la construction ;
- arrêté définitif des comptes incluant les honoraires techniques ;
- Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE).

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

Le CREDIT PRENEUR fera réaliser, à sa seule charge, s'il le souhaite, avant la prise de possession des lieux :

- un rapport environnemental réalisé par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués concluant à la compatibilité sanitaire de l'ETAT ENVIRONNEMENTAL de l'IMMEUBLE avec l'usage envisagé par le CREDIT-PRENEUR, c'est-à-dire l'entreposage d'emballages métalliques.

Dans ce cas le CREDIT PRENEUR veillera à faire les sondages avant la réalisation des enrobés définitifs, en coordination avec le CREDIT BAILLEUR.

II- ASSURANCES PENDANT LA CONSTRUCTION

Le CREDIT BAILLEUR souscrira par l'intermédiaire de son assureur conseil :

(i.) Une police "Constructeurs Non Réalisateurs" pour la garantie relevant des articles L. 241.2 du Code des Assurances au profit du maître de l'ouvrage et du maître de l'ouvrage délégué ;

(ii.) Une police "Tous Risques Chantier" pour son compte et celui de tous les intervenants y compris concepteurs et l'ensemble des sous-traitants de ceux-ci pour la garantie des dommages accidentels pouvant survenir pendant la période de travaux et pendant une période de maintenance de douze mois après réception. Cette police devra comprendre un premier risque aux existants compatibles avec la nature et le montant des travaux exécutés. ;

(iii.) Une police de "Responsabilité Civile Décennale", au profit de l'ensemble des intervenants destinée à porter leurs montants de garanties à concurrence du montant total des travaux. Dans ce cadre, chaque intervenant devra justifier au CREDIT BAILLEUR d'être titulaire au titre de sa police de Responsabilité Civile Décennale, d'un premier risque exclusif de toute règle proportionnelle ;

Le CREDIT BAILLEUR souscrira une garantie "Responsabilité Civile" pour la garantie des réclamations pouvant être formulées par des tiers lésés contre lui-même ou le CREDIT PRENEUR à la suite de dommages accidentels ayant pour origine les travaux, à concurrence de montants de garanties compatibles avec la nature des travaux exécutés

DEUXIEME PARTIE

CONDITIONS GENERALES ET PARTICULIERES DE LOCATION

I- OBJET ET DESIGNATION

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

Le **CREDIT-BAILLEUR** donne en crédit-bail dans le cadre des dispositions de la loi numéro 66-455 du 2 juillet 1966 modifiée et complétée par l'ordonnance numéro 67-837 du 28 septembre 1967 et des textes subséquents, au **CREDIT-PRENEUR** qui l'accepte, l'immeuble dont la désignation en son état futur d'achèvement est la suivante :

Désignation en état futur

Un ensemble immobilier à usage de stockage consistant en un bâtiment d'une surface de plancher de 2.549 mètres carrés environ répartis de la manière suivante :

Locaux de stockage de 2.414 mètres carrés,

Locaux sociaux (détente, vestiaires, sanitaires, bureau) d'une surface de 75 mètres carrés

Extension d'une surface de 60 mètres carrés comprenant une zone de quai et de stockage.

Le tout édifié sur le terrain désigné en l'exposé qui précède.

Tel que le bien existera, s'étendra et se comportera, après achèvement des constructions, avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve.

II - DUREE

Le présent crédit-bail est conclu pour une durée de **QUINZE (15) années** entières et consécutives qui commenceront à courir à compter de la signature du procès-verbal de réception mentionné à l'alinéa suivant.

Le **CREDIT-PRENEUR** prendra possession des locaux objet du présent crédit-bail aussitôt après la signature du procès-verbal de réception des travaux qui devra intervenir **au plus tard le 30 septembre 2026**.

Les dispositions de l'article L 145-4 du Code de commerce conférant au locataire de locaux à usage commercial ou industriel la faculté de donner congé à la fin de chaque période triennale ne seront pas applicables aux présentes conventions de crédit-bail.

Conformément aux mêmes dispositions, et sous réserve de ce qui sera dit ci-après pour les cas de sinistre et d'expropriation, le **CREDIT-PRENEUR** aura la faculté de résilier le présent bail mais seulement **à partir de la fin de la cinquième année** et dans les conditions stipulées ci-après.

III - ETAT DES LIEUX - VICES DE CONSTRUCTION CONFORMITE DE L'OUVRAGE

De convention expresse, il sera établi un état des lieux lors de la prise de possession des locaux.

Le seul fait pour le **CREDIT-PRENEUR** de prendre possession des locaux vaudra, de plein droit, reconnaissance par lui de la conformité de ceux-ci avec la

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

description de l'immeuble figurant dans les documents qui ont été établis par le cabinet d'architecte et demeurés annexés. La prise de possession des locaux par le CREDIT-PRENEUR est toutefois conditionnée à la conformité de l'état des lieux avec la notice architecturale qui devra être confirmée lors de l'état des lieux mentionné ci-dessus.

Le **CREDIT-PRENEUR** déclare bien connaître l'état dans lequel se trouvent ou devront se trouver les constructions qui seront mises à sa disposition. Dès à présent, en conséquence et par dérogation expresse aux dispositions des articles 1720 et 1721 du Code civil, il renonce, sous réserve que l'état des lieux ci-dessus mentionné ne fasse pas état de non-conformité(s) avec la notice architecturale, à toute garantie et à tous recours contre le **CREDIT-BAILLEUR** pour vices apparents ou cachés, et s'interdit notamment toute demande de réduction du loyer et toute demande d'indemnisation pour retard dans la livraison.

Le **CREDIT-PRENEUR** fera son affaire personnelle, sans recours contre le **CREDIT-BAILLEUR**, des servitudes de toute nature listées dans les présentes ainsi que des réglementations susceptibles de modifier ou de restreindre les possibilités d'utilisation, la distribution ou la consistance des locaux objet du présent crédit-bail, sans pouvoir prétendre à aucune réduction de loyer.

En outre, le **CREDIT-PRENEUR** s'oblige à dénoncer au **CREDIT-BAILLEUR**, dans le mois de leur constatation, tous défauts ou vices qu'il décèlerait dans la construction pour permettre au **CREDIT-BAILLEUR** d'exercer, tous recours quelconques. Cette dénonciation devra être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au **CREDIT-BAILLEUR**.

IV- CHARGES ET CONDITIONS LIEES A LA PROTECTION DE LA SANTE PUBLIQUE ET DE L'ENVIRONNEMENT

A) Termites et insectes xylophages et parasites

Il appartiendra exclusivement au CREDIT-PRENEUR de faire le nécessaire pour faire détruire à ses frais, dès leur apparition, tous insectes, rongeurs ou autres parasites.

A cet égard, le CREDIT-PRENEUR devra se conformer à la loi numéro 99-471 du 8 juin 1999, laquelle définit les conditions dans lesquelles la prévention et la lutte contre les termites et autres insectes xylophages sont organisées, en vue de protéger les bâtiments.

Dans le cadre des dispositions de ladite loi du 8 juin 1999 et de son décret d'application numéro 2000-613 du 3 juillet 2000, le CREDIT-PRENEUR, dès qu'il aura connaissance de la présence de termites ou autres insectes xylophages, dans l'immeuble bâti ou non bâti qu'il a pris en crédit-bail, devra en faire la déclaration en Mairie, dans le respect des dispositions résultant du décret ci-dessus visé. Il devra en outre informer le CREDIT-BAILLEUR des démarches effectuées.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

Dans l'hypothèse où l'immeuble objet des présentes serait situé dans le périmètre d'une zone contaminée, délimitée par l'autorité compétente, il est spécialement convenu entre les parties que le CREDIT-PRENEUR devra procéder dans les six mois de la création de cette zone à la recherche de l'existence ou non de termites ainsi qu'aux travaux préventifs ou d'éradication nécessaires, et en justifier au CREDIT-BAILLEUR par la remise d'un diagnostic en ce qui concerne la recherche, délivré par un organisme agréé ou d'une attestation délivrée par l'entreprise agréée, ayant exécuté, s'il y a lieu, les travaux nécessaires à titre préventif ou d'éradication, dans le respect de l'article R 133-1 du Code de la construction et de l'habitation, sous peine de l'application des sanctions prévues par l'article R 133-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Le CREDIT-BAILLEUR confirme qu'au jour des présentes, l'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone contaminée.

En tout état de cause, et en sa qualité de gardien de l'immeuble, le CREDIT-PRENEUR s'oblige à respecter toutes les dispositions actuelles ou futures concernant la réglementation relative à la lutte contre la propagation des termites et autres insectes xylophages. Le CREDIT- PRENEUR s'oblige notamment à respecter les dispositions de la Loi n° 99.471 du 8 juin 1999 et de tous les textes subséquents tendant à protéger les acquéreurs et propriétaires d'immeubles contres les termites et autres insectes xylophages. Il devra, en conséquence, procéder à toutes les déclarations utiles auprès des autorités concernées en cas de présence de termites et autres insectes xylophages dans l'immeuble et en adresser copie au CREDIT BAILLEUR le jour du dépôt de ladite déclaration.

Le CREDIT-PRENEUR devra également déférer à toute demande de recherche émanant de toute autorité administrative et à toute injonction de travaux préventifs et/ou d'éradication nécessaires, le tout à ses frais exclusifs.

B) Etat environnemental de l'Immeuble et Réglementations Environnementales

De convention expresse entre les Parties, et sauf mention expresse dans la présente PROMESSE DE CREDIT BAIL, les stipulations du présent article « Etat environnemental de l'Immeuble et Réglementations Environnementales » sont les seules conventions des Parties concernant (i) l'Etat Environnemental (tel que celui-ci est défini à l'Article I-a) de la PREMIERE PARTIE des présentes), (ii) la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), en ce compris la gestion des déchets produits par l'exploitation de l'IMMEUBLE et toute autre réglementation applicable en matière de sécurité et d'environnement (hors hygiène, santé et sécurité au travail) (les « **REGLEMENTATIONS ENVIRONNEMENTALES** »).

Le CREDIT-BAILLEUR déclare que les rapports suivants ont été communiqués au CREDIT-PRENEUR dès avant les présentes :

Demeurent ci-annexés :

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

-Le Constat de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante établi par la société CEDIQ le 25 avril 2018 ;

-Le Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis avant réalisation de travaux établi par la société ACH Diagnostics le 21 novembre 2021 ;

-Les quatre rapports d'analyse établi le 13 avril 2021 par la société EUROFINS concernant le parking et l'enrobé ;

-L'étude géotechnique préalable établie le 19 avril 2018 par la société KORNOG géotechnique.

-Le plan de retrait amiante

-Le diagnostic de sols établi en janvier 2020 par la société INOVADIA concernant la parcelle ZI 34 qui ne fait pas l'objet de la présente promesse de crédit-bail

La conclusion et recommandations de ce rapport sont les suivantes :

« *CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS*

Dans le cadre d'un projet d'achat du site de l'ancien magasin Jardi Marché en vue de sa requalification en village Artisan situé rue de Kercadoret, à Moëlan-sur-Mer (29), Quimperlé Communauté a mandaté INOVADIA pour la réalisation d'un diagnostic de sols de l'ancienne station service Intermarché située à l'Ouest du bâtiment sur la parcelle cadastrale ZI 34.

Les activités au droit du site ont commencé vers 1987 avec la création d'un supermarché et la mise en fonctionnement de la station-service en juillet 1987. La station-service était une ICPE soumise à déclaration par récépissé de déclaration en date du 02 juillet 1987 délivré à la Société ACHAR « Bazen-Huen ». La cessation d'activité a été déclarée le 02 juin 2016.

Le site n'est pas répertorié dans les bases de données ICPE (Installations Classées pour le Protection de l'Environnement), BASIAS (base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) et BASOL (base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif).

L'étude de la vulnérabilité des milieux a permis de mettre en évidence un environnement moyennement vulnérable et faiblement sensible en raison de la présence des eaux souterraines à faible profondeur (entre 5 et 10 m), d'un ruisseau temporaire à 190 m au Nord et de l'absence d'usage proche.

Suite à la visite du 16/12/2019 et à l'étude historique et documentaire menée dans le cadre de cette étude, les sources potentielles de pollution identifiées sont :

➢ le réservoir enterré tri-compartimenté de 45 m³ R1 (15 m³ SP98 / 24 m³ SP95 / 6 m³
Carburant) neutralisé au sable et béton,

➢ le réservoir bi-compartimenté de 65 m³ R2 (15 + 50 m³ GO) neutralisé partiellement à l'eau
(mise en sécurité complémentaire à prévoir),

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

➢ les tuyauteries associées à ces réservoirs,
➢ l'aire de dépotage,
➢ le séparateur à hydrocarbures,
➢ les pistes de distribution.

Les investigations de terrain et les analyses mettent en évidence :
➢ la présence de remblais sablo-graveleux jusqu'à 1 m de profondeur puis la présence de granite altéré (sableux) au moins jusqu'à 5 m (refus vers 3,6 m de profondeur sur les sondages S2 et S9),
➢ des arrivées d'eaux ponctuelles au droit des au droit des sondages S1 et S8 entre 2,4 et 2,8 m de profondeur,
➢ la présence d'une teneur en hydrocarbures C5-C10 de 106 mg/kg MS au droit du sondage S4 entre 3 et 4 m de profondeur associée à des teneurs faibles en hydrocarbures C10-C40 et toluène et à une teneur en COV de 158 ppmV. Cette anomalie est délimitée verticalement par les échantillons S4 (2-3 m) et S4 (4-5 m) et horizontalement par les échantillons S8 (3-4 m) et S9 (3-3,7). L'impact n'a pas pu être délimité vers l'Est compte tenu de la présence du réservoir et un doute subsiste quant à la pollution des sablons entourant les réservoirs,
➢ des teneurs toutes faibles voire inférieures aux limites de quantification du laboratoire pour les autres échantillons analysés.

Le site est compatible, en l'état, avec un usage de type artisanal.

Cependant, au regard des résultats de cette étude et dans le cadre de la requalification du site, il est recommandé de :
➢ sécuriser à l'aide de plaques métalliques les regards ne disposant plus de plaque de
protection afin d'empêcher les chutes de personnes,
➢ procéder au retrait des installations enterrés (réservoirs, séparateur et tuyauteries
associées), de vérifier la qualité des sablons et sols en fonds et flancs de fouilles et, si nécessaire, de gérer leur élimination vers une filière adaptée.
Dans le cadre de ces travaux, la mise en place de mesures spécifiques concernant l'information et la protection des travailleurs est recommandée ».

Préalablement à la signature du contrat de CREDIT-BAIL, le CREDIT BAILLEUR fera établir et communiquera au CREDIT-PRENEUR :
-Un diagnostic amiante
-Un diagnostic de l'installation électrique.

Les activités exploitées par le CREDIT-PRENEUR au droit de l'IMMEUBLE relèvent du régime de la déclaration au titre de la réglementation relative aux ICPE.

Le CREDIT-PRENEUR s'engage à respecter pendant toute la durée du CREDIT BAIL les REGLEMENTATIONS ENVIRONNEMENTALES.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

Le CREDIT-PRENEUR fera son affaire, pendant la durée du CREDIT BAIL, de l'obtention des éventuels titres nécessaires pour son activité au titre des REGLEMENTATIONS ENVIRONNEMENTALES.

Dans ce cadre, le CREDIT-PRENEUR fera son affaire, à ses frais, de tous travaux, modifications, mises en conformité, réparations à apporter à l'IMMEUBLE qui seraient imposés par toute administration au titre des REGLEMENTATIONS ENVIRONNEMENTALES.

Dans le cadre de ce qui précède, le CREDIT-PRENEUR s'engage notamment à transmettre au CREDIT-BAILLEUR, tout élément qui serait communiqué à l'administration dans l'hypothèse de la survenance d'un incident ou d'un accident au sens des disposition de l'article R.512-69 du code de l'environnement.

Le CREDIT-PRENEUR s'engage également à transmettre au CREDIT-BAILLEUR, tout arrêté préfectoral de mise en demeure qui lui serait prescrit en raison d'un non-respect des REGLEMENTATIONS ENVIRONNEMENTALES, ainsi que les éléments permettant de justifier de la levée de ladite mise en demeure.

Le CREDIT-PRENEUR ne pourra jamais être tenu pour responsable : (i) d'une pollution éventuelle de l'IMMEUBLE pour laquelle il ne serait pas démontré qu'elle trouve son origine dans l'activité qu'il exploite dans l'IMMEUBLE, ainsi que (ii) pour tous travaux liés à un changement d'usage ou d'activité par rapport à l'activité exploitée par le CREDIT-PRENEUR dans l'IMMEUBLE, dans une configuration identique des bâtiments et constructions de toute nature. Le CREDIT-BAILLEUR renonce à tout recours contre le CREDIT-PRENEUR à ces deux titres. De surcroît, il garantira le CREDIT-PRENEUR contre toute action qui pourrait être initiée à son encontre dans une de telles situations.

Le CREDIT-PRENEUR s'engage, si cela est requis, le cas échéant préalablement à la restitution de l'IMMEUBLE au CREDIT-BAILLEUR, et quelle que soit la raison de cette restitution, à respecter la réglementation relative aux ICPE en vigueur en matière de cessation d'activités, et notamment réaliser les éventuelles mesures de réhabilitation de l'IMMEUBLE qui seraient requises par ladite réglementation en considération d'un usage industriel identique à la dernière période d'exploitation, dans une même configuration notamment des bâtiments et constructions de toute nature (ci-après l' « **USAGE-FUTUR** »).

Il est expressément convenu entre les Parties que les obligations du CREDIT-PRENEUR vis-à-vis du CREDIT-BAILLEUR ne sauraient excéder celles requises au titre de la règlementation des ICPE pour l'USAGE FUTUR. Le CREDIT-BAILLEUR s'engage ainsi à ne pas s'opposer à un tel Usage Futur dans le cadre de l'éventuelle procédure de détermination de l'usage à prendre en compte au titre de la réhabilitation, et à laisser le CREDIT-PRENEUR, ou toute personne mandatée par celui-ci, accéder à titre gracieux à l'IMMEUBLE afin de réaliser les éventuelles investigations, mesures de surveillance ou de gestion de pollutions qui seraient prescrites par les autorités compétentes en considération

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

de l'Usage Futur, y-compris, le cas échéant, postérieurement à la restitution de l'IMMEUBLE.

Il est expressément convenu entre les Parties qu'à l'issue de la réalisation des éventuelles mesures de réhabilitation prescrites au CREDIT-PRENEUR dans le cadre de la procédure visée au présent paragraphe, des précautions ou restrictions d'usage de l'IMMEUBLE, le cas échéant instituées dans le cadre de servitudes d'utilité publique, pourront être requises, conformément à la réglementation et à la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués en vigueur, ce que le CREDIT-BAILLEUR reconnaît et accepte, sans recours contre le CREDIT-PRENEUR.

C) Prévention des risques :

Le CREDIT-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, par un plan de prévention des risques miniers ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte définie en application des articles L. 121-22-2, L. 121-22-3, L. 121-22-6 et L. 121-22-7 du code de l'urbanisme ou assujettis à des obligations de débroussaillement et de maintien en l'état débroussaillé résultant du titre III du livre Ier du code forestier, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques ou de ces obligations. A cet effet, un état des risques, indiquant, le cas échéant, l'existence de ces obligations, est établi.*

I bis.-Toute annonce, quel que soit son support de diffusion, relative à la vente d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un état des risques conformément au I comprend une mention précisant le moyen d'accéder aux informations mentionnées au même I concernant le bien.

En cas de mise en vente de tout ou partie d'un immeuble, l'état des risques est remis au potentiel acquéreur par le vendeur lors de la première visite de l'immeuble, si une telle visite a lieu.

Sans préjudice des deux premiers alinéas du présent I bis, l'état des risques est :

1° Intégré au dossier de diagnostic technique prévu à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation ou, lorsque la vente porte sur un immeuble non bâti, annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;

2° Annexé à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire, en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

Lorsque l'état des risques n'est pas remis à l'acquéreur au plus tard à la date de signature de la promesse de vente ou du contrat préliminaire, le délai de rétractation prévu à l'article L. 271-1 du même code ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ce document à l'acquéreur.

Lorsque l'acte authentique de vente n'est pas précédé d'une promesse de vente ou d'un contrat préliminaire et que l'état des risques n'est pas joint à l'acte authentique de vente, le délai de réflexion mentionné au même article L. 271-1 ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ce document à l'acquéreur.

Cette communication est réalisée selon les modalités de notification ou de remise de la promesse, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique de vente prévues audit article L. 271-1.

II.-Toute annonce, quel que soit son support de diffusion, relative à la mise en location d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un état des risques conformément au I du présent article comprend une mention précisant le moyen d'accéder aux informations mentionnées au même I concernant le bien.

En cas de mise en location de tout ou partie d'un immeuble, l'état des risques est fourni au potentiel locataire par le bailleur lors de la première visite de l'immeuble, si une telle visite a lieu.

Sans préjudice du deuxième alinéa du présent II, lors de la conclusion du bail, l'état des risques est annexé au contrat de location, dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 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, ou aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. — (Abrogé).

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, dans l'état des risques mentionné aux I, I bis et II du présent article, 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.

Lorsqu'un immeuble est soumis aux obligations prévues à l'article L. 121-22-5 du code de l'urbanisme, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'en informer l'acquéreur ou le locataire dans l'état des risques mentionné aux I, I bis et II du présent article.

V. — En cas de non-respect du I, des troisième à cinquième alinéas du I bis, du dernier alinéa du II et du IV du présent article, l'acquéreur ou le locataire

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

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.

VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime ».

Le CREDIT PRENEUR et toute autre partie à l'acte déclarent en conséquence avoir parfaite connaissance des dispositions dudit article.

Un état des risques en date du +++, soit de moins de six mois, demeure ci-annexé.

D) Saturnisme

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique et le CREDIT PRENEUR s'oblige à exécuter l'intégralité des obligations en résultant et notamment à réaliser tous diagnostics et travaux, à ses frais sans recours contre le CREDIT BAILLEUR.

V - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent crédit-bail est consenti sous les charges et conditions stipulées ci-après que le **CREDIT-PRENEUR** s'oblige à exécuter et accomplir sous peine des sanctions stipulées ci-après.

A) Affectation des locaux

Les locaux, objet du présent bail, seront affectés à **usage de bâtiment de stockage.**

L'affectation des locaux par le **CREDIT-PRENEUR** à un autre usage que celui sus-indiqué entraînera, si bon semble au **CREDIT-BAILLEUR**, la résiliation du crédit-bail aux torts et griefs du **CREDIT-PRENEUR**, résiliation entraînant le paiement par le **CREDIT-PRENEUR** de l'indemnité de résiliation ci-après convenue.

Le **CREDIT-PRENEUR** devra remplir toutes formalités administratives, effectuer toutes demandes, prendre à sa charge tous les frais qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'exercice de son activité et dégager le **CREDIT-BAILLEUR** de toutes éventuelles responsabilités à cet égard.

Le **CREDIT-PRENEUR** prendra notamment toute disposition et satisfera, à ses frais, à la réglementation sur la non-pollution de l'air et de l'eau, et à toute autre réglementation relative aux nuisances.

Il se conformera aux prescriptions du PLUI.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

Il fera son affaire personnelle de tous dommages et intérêts pour le non-respect de l'un quelconque de ces réglementations, le **CREDIT-BAILLEUR** ne devant en aucune façon être recherché ni inquiété à ce sujet.

Si les autorités administratives ou judiciaires demandaient la fermeture des locaux loués pour non-respect de l'une quelconque de ces réglementations, le loyer continuerait d'être dû sans recours contre le **CREDIT-BAILLEUR**.

B) Jouissance des locaux

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

Il ne pourra inquiéter ni rechercher le **CREDIT-BAILLEUR**, de quelque façon que ce soit, pour les troubles de jouissance pouvant découler du fait de tiers.

Le **CREDIT-PRENEUR** s'engage à ne rien faire ni laisser faire dans les locaux donnés en crédit-bail qui ne puisse nuire à l'ordre, à l'aspect, à la propreté de l'immeuble ou à la jouissance paisible des riverains de l'immeuble.

Le présent bail ne comporte aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence par le **CREDIT-BAILLEUR** qui se réserve le droit de donner en location tous locaux autres que ceux faisant l'objet du présent contrat pour l'exercice de toutes activités similaires ou identiques, quel que soit le lieu où ils sont situés.

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

C) Servitudes

Le **CREDIT-PRENEUR** supportera toutes servitudes listées ci-après de quelque nature qu'elles soient qui pourraient grever l'immeuble donné en crédit-bail, sauf à bénéficier des servitudes actives, s'il en existe, le tout à ses frais, sans recours ni répétition contre le **CREDIT-BAILLEUR** en réduction des loyers ou autres charges financières du crédit-bail.

Le CREDIT-PRENEUR déclare qu'il n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune à l'exception de celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de l'urbanisme, du cahier des charges de lotissement ou de la loi ou de celles relatées ci-après :

- Suivant acte reçu par Maître Florent LERAY, notaire à QUIMPER, le 16 septembre 2020, dont une copie authentique a été publiée au Service de la publicité foncière de QUIMPER, le 17 septembre 2020, volume 2020 P, numéro 3632, il a été créé la servitude ci-après littéralement rapportée :

« *Servitude de non concurrence*

A titre de condition essentielle et déterminante du consentement du VENDEUR, sans laquelle elles n'auraient jamais contracté, les parties déclarent vouloir insérer dans l'acte authentique de vente réitérant les présentes, la constitution de servitude de non-concurrence suivante :

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

Désignation du fonds servant
Sur la commune de MOELAN SUR MER (29350) PORZ MOELAN .
Figurant au cadastre sous les références suivantes :
- section : ZI, numéro : 31, lieudit : PORZ MOELAN, pour une contenance de : 25a 40ca.
- section : ZI, numéro : 33, lieudit : KERCADORET, pour une contenance de : 29a 60ca.
- section : ZI, numéro : 34, lieudit : BAZEN HUEN, pour une contenance de : 44a 00ca.
- section : ZI, numéro : 35, lieudit : PORZ MOELAN, pour une contenance de : 06a 90ca.
- section : ZI, numéro : 384, lieudit : BAZEN HUEN, pour une contenance de : 28a 44ca.
Totale contenance commune de MOELAN SUR MER : 1ha 34a 34ca Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme 'FONDS SERVANT'.

<u>Référence de publication du fonds servant</u>
Le fonds servant appartient à L'ACQUEREUR par suite de cet acte, dont la publication au Service de la publicité foncière sera requise en même temps que celle de la présente servitude.

<u>Désignation du fonds dominant</u>
Sur la commune de MOELAN SUR MER (29350)
Les parcelles figurant au cadastre sous les références suivantes :
- section : AK, numéro : 208, lieudit : 51 RUE DES PLAGES, pour une contenance de : 41a 37ca.
- section : AK, numéro : 210, lieudit : LE GARZON, pour une contenance de : 91ca.
- section : AK, numéro : 223, lieudit : LE GARZON, pour une contenance de : 04a 25ca.
- section : AK, numéro : 225, lieudit : LE GARZON, pour une contenance de : 04a 36ca.
- section : AK, numéro : 364, lieudit : KERGUEVELIC, pour une contenance de : 48a 13ca.
- section : AK, numéro : 365, lieudit : KERGUEVELIC, pour une contenance de : 66a 42ca.
- section : AK, numéro : 366, lieudit : KERGUEVELIC, pour une contenance de : 08a 61ca.
- section : AK, numéro : 436, lieudit : KERGUEVELIC, pour une contenance de : 17a 87ca.
- section : AK, numéro : 438, lieudit : KERGUEVELIC, pour une contenance de : 92ca.
- section : AK, numéro : 439, lieudit : KERGUEVELIC, pour une contenance de : 53ca.
- section : AM, numéro : 1, lieudit : KERGLIEN, pour une contenance de : 43a 08ca.
Totale contenance commune de MOELAN SUR MER : 2ha 36a 45ca Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme "FONDS DOMINANT".

<u>Origine de propriété du fonds dominant</u>

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

Acquisition par suite d'un acte reçu par Maître SALAUN notaire à MOELAN SUR MER le 26 janvier 2007 publié au Service de la publicité foncière de QUIMPER 2 le 16 février 2007 volume 2007 P numéro 840.

Acquisition par suite d'un acte reçu par Maître SALAUN notaire à MOELAN SUR MER le 8 avril 2005 publié au Service de la publicité foncière de QUIMPER 2 le 25 avril 2005 volume 2005 P numéro 2402.

Echange par suite d'un acte reçu par Maître SALAUN notaire à MOELAN SUR MER le 29 janvier 2009 publié au Service de la publicité foncière de QUIMPER 2 le 19 février 2009 volume 2009 P numéro 794.

Acquisition par suite d'un acte reçu par Maître SALAUN notaire à MOELAN SUR MER le 26 janvier 2007 publié au Service de la publicité foncière de QUIMPER 2 le 16 février 2007 volume 2007 P numéro 841.

Besoins du fonds dominant

La présente servitude est consentie pour les besoins suivants :

Besoins du fonds dominant

L'ACQUEREUR concède à titre de servitude réelle et perpétuelle, une servitude de non-concurrence au VENDEUR et accepte expressément et irrévocablement de grever, au profit du fonds dominant, le terrain qui lui appartiendra, ci-dessus désigné sous la dénomination « fonds servant », d'une servitude dite de non-concurrence.

Cette servitude a pour conséquence d'interdire, sur l'ensemble de l'assiette du fonds servant, les activités suivantes :

- ***Toutes activités de supermarché à dominante alimentaire***
- ***Toutes activités de vente de matériaux et fournitures commercialisées dans un magasin de bricolage***
- ***Toute activité liée à la vente de carburant***
- ***Toute activité de station lavage de véhicules***

Cette interdiction s'imposera tant au propriétaire du terrain actuel qu'aux propriétaires successifs ainsi qu'à tout occupant quel qu'en soit le titre.

En conséquence l'ACQUEREUR conserve la faculté d'utiliser l'assiette du terrain, objet de la vente, pour toutes autres activités que celles prohibées.

En cas d'infraction à ladite servitude de non concurrence, il est expressément convenu entre les parties que le propriétaire du fonds servant sera de plein droit redevable au propriétaire du fonds dominant d'une indemnité forfaitaire de CINQ MILLE EUROS (5.000,00€) par jour de contravention, ce dernier se réservant en outre le droit de demander la juridiction compétente d'ordonner la cessation immédiate de ladite infraction.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

Absence d'indemnité

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par L'ACQUEREUR au profit du VENDEUR.

Evaluation de la servitude

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €) ».

D) Respect des réglementations

Le CREDIT PRENEUR, fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien de toutes autorisations administratives nécessaires à l'exercice de toute activité de l'IMMEUBLE, à l'occupation des locaux et à leur éventuelle ouverture au public.

Le CREDIT PRENEUR fera également son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR, des réglementations susceptibles de modifier ou de restreindre les possibilités d'utilisation, la distribution et la consistance des locaux, sans pouvoir prétendre à une réduction ou une diminution de loyer.

Le CREDIT PRENEUR s'oblige au respect de toute réglementation actuelle ou future relative à l'occupation, l'utilisation et l'aménagement de l'ensemble immobilier et à l'activité par lui exercée, le tout de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet. Plus spécialement quant aux règles de sécurité, il s'interdit expressément d'utiliser les locaux, tant qu'il ne serait pas en mesure de justifier au BAILLEUR de l'accomplissement des formalités requises.

Le CREDIT PRENEUR ne pourra, pour quelque cause que ce soit, invoquer les difficultés qu'il pourrait rencontrer dans le cadre de l'exécution de ses obligations et dans le respect des dispositions ci-dessus pour se soustraire aux charges, notamment financières, du présent contrat ou réclamer au BAILLEUR une indemnité ou réduction des obligations qui lui incombent.

E) Règles de sécurité

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

F) Documents régissant l'immeuble

Le CREDIT PRENEUR s'oblige à respecter les dispositions et stipulations de tous documents régissant la zone d'implantation de l'immeuble, notamment PLUI.

G) Travaux - réparations - aménagements - embellissements – divers

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

1- Entretien – réparations

1°) Le CREDIT-PRENEUR s'interdit d'exercer contre le CREDIT-BAILLEUR aucun recours à raison de malfaçons, vices ou défauts apparents ou cachés, quand même ils empêcheraient l'usage des locaux loués, et sans pouvoir prétendre à une quelconque réduction de loyer ou indemnités.

De ce fait, le CREDIT-PRENEUR s'oblige à dénoncer au CREDIT-BAILLEUR, dans le mois de leur constatation, tous défauts ou vices qu'il décèlerait dans la construction pour permettre au CREDIT-BAILLEUR, tous recours quelconques.

En outre, le CREDIT-PRENEUR ne pourra exercer de recours contre le CREDIT-BAILLEUR en cas de dommages d'incendie ou explosion, dégâts des eaux, ou de toute autre circonstance endommageant les biens loués, en cas d'arrêt total ou partiel de son activité provoqué par des dommages matériels ou immatériels, quelle qu'en soit la cause.

Aucune indemnité ne pourra être réclamée au CREDIT-BAILLEUR, pour privation de jouissance, pertes d'exploitation ou préjudice direct ou indirect quelconque.

2°) Le CREDIT-PRENEUR fera à ses frais, pendant le cours du bail, tous travaux d'entretien, de réfection et de remplacement de toute nature y compris les clôtures, fermetures, rideaux de fer et autres, parquets, carrelages, serrurerie, plomberie, menuiserie, appareils sanitaires, etc.., cette liste étant seulement énonciative et nullement limitative, mais aussi les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil, de manière que le tout soit toujours en bon état, net de toutes détériorations ou dégradations de toutes sortes.

Le CREDIT-PRENEUR souffrira que le CREDIT-BAILLEUR fasse exécuter aux frais du CREDIT-PRENEUR dans les lieux loués tous travaux de réparations qui se révéleraient nécessaires, du fait de sa carence, le tout sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, le CREDIT-PRENEUR renonçant expressément au bénéfice des dispositions de l'article 1724, deuxième alinéa du Code civil.

3°) A l’expiration de la période de garantie décennale due en application de l’article 1792 du Code civil par les constructeurs au CREDIT BAILLEUR en sa qualité de maître d’ouvrage, les parties conviennent que le CREDIT BAILLEUR prendra à sa charge la réparation des 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, à l’exception de tout élément d'équipement, le rendent impropre à sa destination.

La prise en charge de ces réparations sera toutefois limitée à un montant maximum de 120.000 euros hors taxe pour la durée de cinq années du crédit-bail restant à courir, qui se répartira de manière dégressive comme suit :

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

Année	Taux intervention QC (%)	Enveloppe travaux maximum à la charge du CREDIT BAILLEUR (en HT)
11	100	120 000,00 €
12	80	96 000,00 €
13	60	72 000,00 €
14	40	48 000,00 €
15	20	24 000,00 €

Ainsi, au cours de la 11ème année du contrat, le CREDIT BAILLEUR prendra en charge la réparation des dommages à hauteur de la totalité du montant maximum total convenu, soit 120.000 euros hors taxe.

Au cours de la 12ème année du contrat, le CREDIT BAILLEUR prendra en charge la réparation des dommages à hauteur de 80% du montant maximum total convenu, soit 96.000 euros hors taxe.

Au cours de la 13ème année du contrat, le CREDIT BAILLEUR prendra en charge la réparation des dommages à hauteur de 60% du montant maximum total convenu, soit 72.000 euros hors taxe.

Au cours de la 14ème année du contrat, le CREDIT BAILLEUR prendra en charge la réparation des dommages à hauteur de 40% du montant maximum total convenu, soit 48.000 euros hors taxe.

Au cours de la 15ème année du contrat, le CREDIT BAILLEUR prendra en charge la réparation des dommages à hauteur de 20% du montant maximum total convenu, soit 24.000 euros hors taxe.

Le montant total pris en charge par le CREDIT BAILLEUR pour la réparation des désordres susvisés sur la période de cinq années n'excèdera pas en tout état de cause la somme de 120.000 euros hors taxe.

S'il s'avère que le coût des travaux de réparation excède cette somme de 120.000 euros hors taxe et que les Parties décident préalablement à tout commencement d'exécution des travaux, que ceux-ci soient tout de même réalisés, le CREDIT BAILLEUR avancera la somme correspondant à l'excédent à charge ensuite pour le CREDIT PRENEUR de la lui rembourser dans les conditions qui seront définies entre les Parties.

2- Changement de distribution

A l'exception du percement d'ouvertures dans les cloisons intérieures ne constituant pas des murs porteurs, tous changements de distribution, démolitions, percements, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

écrite de la part du CREDIT-BAILLEUR, laquelle ne saurait être refusée sans motif raisonnable. Les travaux qui seraient ainsi autorisés devraient être exécutés aux frais du CREDIT-PRENEUR et sous la surveillance d'un architecte, d'un expert ou d'un bureau d'études techniques agréé par le CREDIT-BAILLEUR et dont les honoraires seront supportés par le CREDIT-PRENEUR.

3- Travaux d'équipement - Agrandissement - Extension

Tous les travaux, équipements, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, à la condition qu'ils ne nuisent pas à la solidité des Biens immobiliers, et qu'ils soient exécutés sous la surveillance d'un architecte, pourront être effectués par le CREDIT-PRENEUR.

Tous ces travaux seront exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du CREDIT-PRENEUR et resteront sa propriété pendant la durée du contrat de crédit-bail.

Ils deviendront la propriété du CREDIT-BAILLEUR sans indemnité ni remboursement des impenses, soit à l'expiration conventionnelle du crédit-bail si l'option d'achat n'est pas levée, soit lors de la résiliation du présent contrat pour quelque cause que ce soit. Le CREDIT-BAILLEUR pourra demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais, risques et périls exclusifs du, CREDIT-PRENEUR même pour des travaux expressément autorisés par le CREDIT-BAILLEUR.

Toutefois, les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du CREDIT-PRENEUR et devront alors être enlevés par lui, à charge de remettre l'Immeuble en état après enlèvement.

4- Visite de surveillance des locaux

Pendant toute la durée du crédit-bail, le **CREDIT-PRENEUR** devra laisser les représentants du **CREDIT-BAILLEUR** ainsi que les représentants des compagnies d'assurances liées par contrat au **CREDIT-BAILLEUR** visiter les lieux loués sur demande préalable pour s'assurer de leur état, et fournir, à première demande du **CREDIT-BAILLEUR**, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du crédit-bail. Ces représentants devront être accompagnés d'un représentant du **CREDIT-PRENEUR**.

5- Limite de charge

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers afin de ne pas compromettre leur solidité ou celles des murs et ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

L'introduction dans les lieux de biens corporels ou installations quelconques qui excéderaient la limite de charge des planchers (correspondant à 1400kg par mètre carré, tel que précisé dans l'étude technique du bâtiment) engage la responsabilité directe du **CREDIT-PRENEUR** auquel il incombe seul

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

de prendre, éventuellement par le renforcement des planchers, les précautions nécessaires pour éviter tout accident.

6- Parasites

Le **CREDIT-PRENEUR** fera son affaire personnelle de la destruction de tous insectes, rongeurs ou autres parasites, pouvant apparaître dans les lieux loués.

7- Abonnements

Le **CREDIT-PRENEUR** fera son affaire personnelle de tous abonnements d'eau, de gaz, d'électricité, téléphone ou autres, qui seront à sa charge et à ses frais.

8- Mise aux normes

Le CREDIT PRENEUR sera, en outre, tenu de faire son affaire personnelle, à ses frais, de tous les travaux, mise aux normes ou en conformité, quel qu'en soit le montant et la nature, imposés soit par des dispositions internationales, communautaires, législatives ou réglementaires, soit par des injonctions administratives, notamment en matière d'environnement, d'hygiène et de sécurité, sans qu'il puisse se prévaloir des dispositions de l'article 1755 du Code Civil afin que l'Immeuble soit à tout moment en parfaite conformité avec les règles lui étant applicables tant en matière de construction ou d'urbanisme qu'en matière de règles applicables aux activités exercées dans l'Immeuble.

Le CREDIT-BAILLEUR confirme qu'au jour de la signature du Crédit-Bail, l'Immeuble sera conforme aux dispositions internationales, communautaires, législatives ou réglementaires, soit par des injonctions administratives, notamment en matière d'environnement, d'hygiène et de sécurité, sans qu'il puisse se prévaloir des dispositions de l'article 1755 du Code Civil en vigueur au jour de l'entrée en vigueur du Crédit-Bail.

Le CREDIT PRENEUR exécutera tous les travaux visés ci-dessus sous sa seule responsabilité et sans recours contre le CREDIT BAILLEUR. Il devra souscrire ou demander au CREDIT BAILLEUR de souscrire, tant pour son propre compte que pour celui du CREDIT BAILLEUR, toutes polices légalement obligatoires ou celles qu'il jugerait utiles, et exiger des entreprises une couverture suffisante de leurs risques.

H) Sous-location

Le **CREDIT-PRENEUR** pourra sous-louer les lieux, totalement ou partiellement, à titre onéreux ou à titre gratuit, ou les donner en gérance, à toute société filiale de la société TRIVIUM METAL PACKAGING France, sans nécessité d'obtenir l'accord exprès, préalable et écrit, du **CREDIT-BAILLEUR**.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

En dehors de ce cas, le **CREDIT-PRENEUR** ne pourra sous-louer les lieux, totalement ou partiellement, à titre onéreux ou à titre gratuit, ou les donner en gérance, qu'avec l'accord exprès, préalable et écrit, du **CREDIT-BAILLEUR**.

En tout état de cause, le **CREDIT-PRENEUR** restera obligé envers le **CREDIT-BAILLEUR** de l'exécution de toutes les conditions du présent bail, les lieux formant un tout indivisible dans la commune intention des parties.

La sous-location ne sera pas opposable au **CREDIT-BAILLEUR** et devra comporter la renonciation expresse par le sous-locataire à toute action et à tout droit, notamment au renouvellement de la sous-location, à l'encontre de ce dernier.

La durée de la sous-location qui pourra être consentie ne pourra excéder celle du bail ; la résiliation de celui-ci pour quelque cause que ce soit mettra fin immédiatement et de plein droit à toute sous-location.

Les présentes clauses devront être reproduites par le **CREDIT-PRENEUR**, qui s'y oblige, dans tout contrat de sous-location.

Le **CREDIT-PRENEUR** sera tenu envers le **CREDIT-BAILLEUR** à l'accomplissement des formalités prévues par les articles L 145-31 et suivants du Code de commerce ou par toutes autres dispositions législatives ou réglementaires en vigueur.

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

Le **CREDIT-PRENEUR** s'oblige à communiquer au **CREDIT-BAILLEUR** le projet de contrat de sous—location quinze jours avant la date retenue pour la signature de celui-ci.

Il s'engage, en outre, à remettre audit **CREDIT-BAILLEUR** un exemplaire du contrat de sous-location, et ce au plus tard dans les quinze jours de la conclusion du bail.

I) Nantissement du contrat - contrôle de la situation financière du CREDIT-PRENEUR

Le **CREDIT-PRENEUR** ne pourra donner en nantissement les droits qu'il détient en vertu du présent contrat qu'après en avoir avisé le **CREDIT-BAILLEUR** par lettre recommandée avec avis de réception.

En cas de contravention à la présente clause, le crédit-bail sera, si bon semble au **CREDIT-BAILLEUR**, résilié en vertu de la clause résolutoire stipulée aux présentes, sans préjudice pour le **CREDIT-BAILLEUR** de poursuivre, s'il le préfère, la nullité du nantissement conféré au mépris de la présente clause.

J) Taxe sur la valeur ajoutée

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

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée grevant chaque terme de loyer sera supporté par le **CREDIT-PRENEUR,** en sus dudit loyer, ainsi qu'il sera dit ci-après.

En ce qui concerne la TVA sur immobilisation, le **CREDIT-BAILLEUR** fera toutes formalités et toutes démarches nécessaires pour en obtenir le remboursement dans les plus brefs délais.

Les Parties conviennent que si les conditions posées par le code général des impôts sont réunies, il pourra être appliqué une dispense de TVA en cas de levée de l'option d'achat anticipée par le CREDIT PRENEUR à compter de la septième année.

Régularisation éventuelle de la TVA

Il est rappelé que la cession ou la disparition de biens immeubles constituant des immobilisations pour lesquels la déduction de la taxe ayant grevé leur construction ou leur acquisition a été opérée conformément aux obligations légales, si elle intervient avant le commencement de la dix-neuvième année civile qui suit celle au cours de laquelle le droit à déduction a pris naissance, entraîne l'obligation pour le propriétaire initial de ces biens de procéder à une régularisation de la déduction au moyen du reversement d'une fraction de la taxe initialement déduite égale au montant de cette taxe atténuée d'un/vingtième par année écoulée ou fraction d'année civile écoulée depuis la date de naissance du droit à déduction. En contrepartie du reversement de TVA, le cédant peut délivrer à son acquéreur une attestation qui lui permettra de déduire la taxe ainsi reversée dans les conditions prévues pour les acquisitions de biens constituant des immobilisations.

Comme conséquence des dispositions légales, il est convenu entre les parties, à titre de condition essentielle des présentes, que dans l'hypothèse où, pour quelque raison que ce soit pendant la durée du présent contrat de crédit-bail ou lors de son expiration conventionnelle ou de sa résolution anticipée, le **CREDIT-BAILLEUR** était appelé à procéder à une quelconque régularisation de la déduction par lui effectuée de la TVA ayant grevé initialement l'acquisition du terrain et les travaux de construction de l'immeuble, toute somme que le **CREDIT-BAILLEUR** serait appelé à reverser à l'administration fiscale devrait lui être remboursée sur sa première demande et sans délai par le **CREDIT-PRENEUR**, futur acquéreur éventuel de l'immeuble à qui, en contrepartie, le **CREDIT-BAILLEUR** délivrera l'attestation prévue à l'article 210, annexe II, du Code général des impôts.

Un tel remboursement par le **CREDIT-PRENEUR** sera exigible :

- quel que soit la cause motivant l'obligation pour le **CREDIT-BAILLEUR** de procéder à la régularisation de la déduction, cette cause fût-elle exclusive de toute cession des locaux ;

- quand bien même le reversement de la TVA par le **CREDIT-BAILLEUR** n'ouvrirait pas droit à la délivrance de l'attestation prévue à l'article 210 susvisé ;

- également même dans l'hypothèse où le **CREDIT-PRENEUR**, pour quelque raison que ce soit, ne pourrait effectivement bénéficier du droit à déduction de la TVA figurant sur l'attestation qui lui aura été délivrée par le **CREDIT-BAILLEUR**.

En outre, et spécialement dans le cas de vente des locaux en vertu soit de la promesse de vente, soit de l'exécution de toutes autres dispositions du

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

présent contrat de crédit-bail, notamment celles traitant des sinistres et de l'expropriation, le montant de la TVA que le **CREDIT-BAILLEUR** serait appelé à verser à titre de régularisation de la déduction devra lui être remboursé par l'acquéreur lors de la signature de l'acte authentique de vente.

D'une manière générale, l'affectation des éventuelles indemnités d'assurance ou d'expropriation stipulées dans le présent contrat, de convention expresse entre les parties, doit s'entendre des indemnités versées, amputées d'un somme égale au montant du reversement de la TVA auquel le **CREDIT-BAILLEUR** sera tenu à l'occasion de l'hypothèse considérée : sinistre total ou partiel expropriation totale ou partielle. Le montant de ce reversement devra être alors prélevé en priorité sur les indemnités concernées, ce prélèvement étant compensé par la délivrance au **CREDIT-PRENEUR** de l'attestation prévue à l'article 210 susvisé.

K) Frais

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite conséquence seront supportés par le **CREDIT-PRENEUR** qui s'y oblige.

VI - CESSION

A) Par le CREDIT-PRENEUR

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

La cession éventuellement du crédit-bail emportera obligatoirement et de plein droit cession au bénéfice de la promesse de vente consentie ci-après et des sommes versées au **CREDIT-BAILLEUR**.

La cession devra être constatée par acte authentique auquel le **CREDIT-BAILLEUR** sera appelé à intervenir. Cet acte authentique devra être réalisé avec la participation du notaire du **CREDIT-BAILLEUR**.

De convention expresse, la cession ne pourra intervenir que contre justification préalable par le **CREDIT-PRENEUR** du paiement au **CREDIT-BAILLEUR** de l'intégralité des sommes exigibles en vertu du contrat de crédit-bail immobilier, au jour de l'acte de cession à quelque titre que ce soit.

Une copie exécutoire de l'acte de cession devra être délivrée sans frais au **CREDIT-BAILLEUR**.

En cas de liquidation ou de redressement judiciaire, la cession du crédit-bail par le mandataire-judiciaire ne pourra être effectuée que sous la condition soit du règlement préalable soit du règlement par le prix d'acquisition de tous les loyers dus par le failli au **CREDIT-BAILLEUR**, la garantie solidaire du failli étant alors remplacée par la caution d'un établissement bancaire ou financier à l'appui des engagements du cessionnaire si bon semble au **CREDIT-BAILLEUR**.

B) Par le CREDIT-BAILLEUR

Le **CREDIT-BAILLEUR** s'oblige en cas de vente ou cession des biens objet du présent crédit-bail, et ce pendant la durée de celui-ci, à imposer à son

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

acquéreur ou ayant-cause, l'exécution de toutes les clauses et conditions des présentes conventions.

VI – EXPROPRIATION

A) Expropriation totale

Si l'immeuble est exproprié dans sa totalité, le bail se trouvera résilié de plein droit à compter de l'ordonnance emportant transfert de propriété en faveur de l'organisme expropriant.

Toutefois, la jouissance du bien exproprié ne devant revenir à l'organisme expropriant que lors du paiement au **CREDIT-BAILLEUR** de l'indemnité d'expropriation, le **CREDIT-PRENEUR** devra au **CREDIT-BAILLEUR**, à compter de l'ordonnance susvisée et jusqu'au paiement de l'indemnité d'expropriation, date à laquelle les lieux devront être immédiatement libérés, une indemnité d'occupation égale au montant des loyers exigibles pour cette période, ladite indemnité étant payable dans les mêmes conditions et aux mêmes époques que les loyers.

Si l'indemnité d'expropriation nette de tous frais, impôts et taxes, allouée au **CREDIT-BAILLEUR** est d'un montant supérieur à celui du prix de l'immeuble tel que déterminé à l'article " Prix de rachat anticipé " ci-après, le **CREDIT-BAILLEUR** reversera au **CREDIT-PRENEUR** la différence entre ces deux montants.

Dans le cas contraire, c'est le **CREDIT-PRENEUR** qui devra verser immédiatement cette différence au **CREDIT-BAILLEUR**, étant précisé que le privilège du **CREDIT-BAILLEUR** sur les meubles garnissant les lieux loués garantira également le paiement de cette différence.

B) Expropriation partielle

En cas d'expropriation partielle de l'Immeuble, le Crédit Preneur pourra résilier le crédit-bail dans un délai de un mois suivant la notification, par le Crédit Bailleur, de la décision d'expropriation, sous réserve du paiement d'une indemnité égale à deux loyers majorés de 4%. Si le Crédit Preneur ne résilie pas le crédit-bail, celui-ci continuera à produire son plein et entier effet sur la partie de l'Immeuble restant disponible en renégociant les termes du crédit-bail ou en permettant sa résiliation anticipée par le CREDIT PRENEUR.

Si le Crédit Preneur ne résilie par le crédit-bail comme mentionné ci-dessus, le loyer ainsi que le prix de rachat à l'article " Promesse de vente " ci-après seront réduits en proportion de la superficie de l'Immeuble qui n'aura pas fait l'objet d'une expropriation.

Cette réduction du loyer et du prix de rachat prendra effet à partir du jour de l'expropriation.

C) Contestation des indemnités d'expropriation

La fixation du montant des indemnités pouvant être dues en cas d'expropriation totale ou partielle de l'immeuble ne pourra être convenue par le

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

CREDIT-BAILLEUR qu'en présence du **CREDIT-PRENEUR** ou lui dûment appelé.

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

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

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

En cas d'expropriation totale, le **CREDIT-PRENEUR** ne pourra s'opposer au désistement d'action ci-dessus et ne pourra opposer un refus aux offres acceptées par le **CREDIT-BAILLEUR** que dans la mesure où il aura versé dans le délai d'un mois déterminé ci-dessus, entre les mains du **CREDIT-BAILLEUR**, une somme égale à la valeur résiduelle de l'immeuble et majorée, le cas échéant, des intérêts au taux d'escompte de la Banque de France, ou tout autre taux de remplacement majoré de cinq points pour cent l'an, courus depuis la date de prise de possession de l'immeuble par l'autorité expropriante, jusqu'à celle de la consignation effective entre les mains du **CREDIT-BAILLEUR**.

Dans ce cas, et pendant la durée de la consignation, il ne sera dû aucun loyer ni aucune indemnité au profit du **CREDIT-BAILLEUR**. La somme consignée sera nantie au profit du bail et ne sera pas productive d'intérêts. Cette consignation pourra être remplacée par une caution solidaire bancaire d'un montant équivalent à la valeur résiduelle majorée des intérêts susvisés. Dans ce cas, le **CREDIT-PRENEUR**, jusqu'à la liquidation de la contestation et l'encaissement de l'indemnité par le **CREDIT-BAILLEUR**, devra verser au **CREDIT-BAILLEUR** des intérêts sur le montant de la somme cautionnée au taux d'escompte de la Banque de France ou tout autre taux de remplacement, majoré de cinq points, payable trimestriellement à terme échu les premier janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

S'agissant d'expropriation partielle, la contestation du montant de l'indemnité offerte sera toujours réservée au **CREDIT-PRENEUR** dans les conditions ci-dessus stipulées, sans obligation de consignation ou autre. Le **CREDIT-PRENEUR** demeurera tenu à continuer le paiement de l'intégralité du loyer exigible, la réduction de loyer n'intervenant qu'au moment du versement effectif au **CREDIT-BAILLEUR** de l'indemnité d'expropriation.

VII - <u>REQUISITION</u>

En cas de réquisition ou d'occupation du terrain et des constructions, en totalité ou en partie, provisoirement ou pour la durée du bail, par toute autorité à ce autorisée, le bail continuera à produire tous ses effets et le **CREDIT-PRENEUR** sera redevable du loyer dans les conditions du présent contrat.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

Toutefois, le **CREDIT-BAILLEUR** reversera au **CREDIT-PRENEUR**, dès qu'il l'aura encaissée, la totalité de l'indemnité de réquisition ou d'occupation, après déduction de tous frais et débours exposés du chef de la réquisition, et de tous impôts dus ou payés notamment au titre de l'impôt sur les plus-values.

VIII - RESILIATION

A) Résiliation à la demande du CREDIT-PRENEUR

Le présent contrat pourra être résilié avant le terme prévu, à la demande ou du fait du **CREDIT-PRENEUR** :

1- soit à tout moment, par accord amiable des parties et aux conditions qui seront alors convenues entre elles ;

2- soit à l'initiative du **CREDIT-PRENEUR** aux conditions cumulatives suivantes :

- à partir de la fin de la cinquième année suivant la date d'exigibilité de la première échéance ;

- à charge de prévenir le **CREDIT-BAILLEUR** par lettre recommandé avec avis de réception **au moins SIX (6) MOIS à l'avance** ;

- à charge d'évacuer les lieux le jour de la résiliation faute de quoi lui seront appliquées les stipulations au paragraphe " Evacuation des locaux à l'expiration du crédit-bail ".

- à charge de restituer les locaux en bon état de réparation et d'entretien, de justifier du paiement de tous impôts, taxes, prestations, assurances ;

- à charge de verser au **CREDIT-BAILLEUR**, à titre d'indemnité et de dommages-intérêts forfaitairement convenus, **une indemnité égale à deux échéances de loyers majorées de 4%.**

Cette somme sera majorée de tous les impôts et taxes pouvant éventuellement la grever. Cette indemnité sera due notamment par le CREDIT-PRENEUR en cas de procédure collective à son encontre sous réserve de l'application éventuelles des articles 37 et 38 de a loi numéro 85-98 du 25 janvier 1985. Le montant de cette indemnité est fixé conventionnellement entre les parties à titre de condition essentielle des présentes.

B) Clause de résiliation

En cas de non-exécution par le **CREDIT-PRENEUR** de l'un quelconque de ses engagements essentiels, notamment en ce qui concerne les grosses réparations et l'entretien de l'immeuble, les charges et prestations ou en cas de non-paiement à son échéance du loyer ou des charges, le **CREDIT-BAILLEUR** aura la faculté, si bon lui semble, de résilier de plein droit le présent contrat **DEUX (2) mois** après la notification faite au **CREDIT-PRENEUR** d'un commandement de payer ou d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé avec accusé de réception de respecter les stipulations du crédit-bail, restés totalement sans effet et contenant déclaration par le **CREDIT-BAILLEUR** d'user du bénéfice de la présente clause.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

Dans ce cas, l'expulsion du **CREDIT-PRENEUR** ou de ses cessionnaires pourra être ordonnée par simple ordonnance de référé du Président du Tribunal judiciaire.

En cas de liquidation judiciaire du **CREDIT-PRENEUR**, le contrat n'est résilié de plein droit :

- qu'après une mise en demeure de prendre parti sur la poursuite du contrat adressée par le cocontractant au liquidateur et restée plus d'un mois sans réponse,
- qu'à défaut de paiement au comptant et d'accord du cocontractant pour poursuivre les relations contractuelles,
- au jour où le cocontractant est informé de la décision du liquidateur de ne pas poursuivre le contrat.

En toute hypothèse, la résiliation entraînera l'obligation pour le **CREDIT-PRENEUR** de verser au **CREDIT-BAILLEUR** une indemnité à titre de dommages-intérêts forfaitairement convenus égale à deux loyers**, majorés de 4% (quatre pourcent).**

Cette somme sera majorée de tous les impôts et taxes pouvant éventuellement la grever.

IX – ASSURANCES - SINISTRE

(clause à valider définitivement par assureurs des deux parties)

Dans la commune intention des parties, les biens donnés en crédit-bail doivent être maintenus assurés dans leur intégralité pendant toute sa durée.

A cet effet, les assurances souscrites ou à souscrire devront garantir leur éventuelle reconstitution intégrale et les conséquences dommageables d'un sinistre à l'égard de qui que ce soit, y compris tous tiers.

A) Contenu des garanties devant impérativement être souscrites

1- Assurance de l'immeuble

a) Souscription de Police par le crédit-bailleur

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

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

La police souscrite pourra comporter une Limite Contractuelle d'Indemnité « par événement », mais ne pourra en aucun cas comporter de Limite Contractuelle d'Indemnité annuelle ou pluriannuelle.

Cette couverture sera complétée par un volet « Tous Risques Sauf » une garantie "Pertes Indirectes" de minimum.

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

Les biens seront assurés pour leur valeur de reconstruction à neuf, indexée en fonction de la variation du prix de la construction publiée par la Fédération nationale du bâtiment.

Il est ici précisé qu'au regard de la qualité du CREDIT-BAILLEUR, personne morale de droit public, il n'est pas soumis à l'obligation de souscrire une assurance dommages-ouvrage, ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article L 242-1 du Code des Assurances.

Assurance Responsabilité Civile du fait de l'immeuble

La Responsabilité Civile du CREDIT-BAILLEUR à l'égard de tous les tiers seront garanties contre :

Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile que pourra encourir le CREDIT-BAILLEUR, propriétaire des locaux.

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

b) <u>Souscription de polices par le crédit-preneur</u>

Le crédit-preneur souscrira auprès de ses assureurs :

- Un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité au titre de l'occupation et de l'activité exercée dans l'immeuble à l'égard des voisins et des tiers.
- Une police garantissant les aménagements et installations assimilables aux objets ou meubles devenant immeubles par destination, le mobilier, les marchandises et les biens appartenant au crédit-preneur

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

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

B) Modalités de mise en place des garanties

A titre de réciprocité, le CREDIT-BAILLEUR et ses mandataires, le cas échéant, renoncent et feront renoncer leurs assureurs en cas de sinistre à tout recours qu'ils seraient fondés à exercer contre le CREDIT-PRENEUR et ses assureurs.

Par ailleurs, le CREDIT-PRENEUR s'engage à justifier de ces assurances à la demande du CREDIT-BAILLEUR chaque année en lui remettant le certificat d'assurance de l'année en cours.

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

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

D) Obligations du CREDIT-PRENEUR en cas de sinistre

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

Il devra, s'agissant des sinistres mettant en jeu les garanties de la police dommages ouvrage, affecter l'intégralité des indemnités réglées par les sociétés d'assurances à la réparation des dommages subis par les ouvrages. A défaut, le CREDIT-PRENEUR s'exposerait de manière certaine à une action en répétition de l'indu de la part de l'assureur.

Le CREDIT-PRENEUR relèvera le CREDIT-BAILLEUR, de toutes condamnations qui pourraient éventuellement être prononcées contre ce dernier en cas d'inexistence ou d'insuffisance de garantie des polices et d'une manière plus générale en cas de refus de garantie total ou partiel de son assureur.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

E) Sinistres

1- Sinistre partiel

Le CREDIT-BAILLEUR pourra résilier, dans un délai d'un mois suivant la constatation, par les assurances, du sinistre partiel, le crédit-bail sous réserve du paiement d'une indemnité égale à deux loyers**, majorés de 4% (quatre pourcent).** Si le CREDIT PRENEUR ne résilie par le crédit-bail, celui-ci continuera à produire son plein et entier effet sur la partie utilisable de l'immeuble.

Le montant du loyer sera réduit dans la proportion de la superficie de l'Immeuble qui n'aura pas subi de sinistre.

Le prix de vente, en raison de la promesse de vente, sera réduit dans la même proportion.

2- Sinistre total

Le crédit-bail sera résilié de plein droit en cas de sinistre total et le **CREDIT-PRENEUR** sera tenu de verser au **CREDIT-BAILLEUR** une somme égale à deux échéances de loyers majorés de 4%.

Ces clauses relatives à l'assurance devront avoir été validées au préalable de la signature de l'acte de CREDIT BAIL définitif par les assureurs de chacune des parties de sorte que ces dernières reconnaissent qu'elles pourront être modifiées.

X – CHARGES FINANCIERES

A) Loyer du Crédit-bail

Les parties précisent que le montant de l'échéance annuelle de base a été établi en tenant compte d'un amortissement financier de l'investissement du **CREDIT-BAILLEUR (SOIT 1.200.000 € HT)** pendant la durée du crédit-bail (de QUINZE (15) ans), et de la rémunération annuelle du montant de cet investissement non amorti financièrement.

En conséquence, il est convenu entre les parties, à titre de condition essentielle des présentes sans laquelle elles n'auraient pas eu lieu, qu'en aucun cas il ne pourra être apporté de modification au montant ci-dessus convenu de l'échéance annuelle de base (intérêt de 2,5%).

L'échéance annuelle de base hors taxe s'élève à **96.017,64 €.**

A ce montant, il convient d'ajouter celui de la TVA au taux en vigueur.

L'échéance annuelle est stipulée payable d'avance en quatre trimestrialités égales dont la première sera exigible le jour de la prise d'effet du crédit-bail, soit 24.004,26 € hors taxe par trimestre.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

Les parties précisent que le montant de l'échéance annuelle de base a été établi en tenant compte d'un amortissement financier de l'investissement du **CREDIT-BAILLEUR** pendant la durée du crédit-bail, et de la rémunération annuelle du montant de cet investissement non amorti financièrement.

En conséquence, il est convenu entre les parties, à titre de condition essentielle des présentes sans laquelle elles n'auraient pas eu lieu, qu'en aucun cas il ne pourra être apporté de modification au montant ci-dessus convenu de l'échéance annuelle de base.

Le tableau d'amortissement demeure ci-annexé.

Le loyer du présent crédit-bail sera dû par le CREDIT-PRENEUR au CREDIT-BAILLEUR à compter de la date de prise d'effet du présent crédit-bail.

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

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

B) Indexation

Le loyer sera révisé à chaque échéance, et pour la première fois à partir de la TROISIEME (3ème) année, proportionnellement aux **variations de l'indice de référence des loyers** publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

En tout état de cause, l'application de cette révision ne pourra avoir pour effet d'entraîner une réduction des échéances à un montant inférieur au montant de base issu de la précédente révision.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration des présentes, et si un indice de substitution est créé, le loyer se trouvera de plein droit indexé sur ce nouvel indice, compte tenu du coefficient de raccordement, aux mêmes conditions que ci-dessus. Si aucun indice de substitution n'est publié, l'indice de remplacement sera déterminé soit par accord entre les parties soit par deux experts choisis d'un commun accord ou à la requête de la partie la plus diligente, sur une liste tenue au Tribunal judiciaire de la situation des lieux. En cas de désaccord entre ces deux experts, ils pourront s'en adjoindre un troisième nommé de la même manière.

C) Intérêts de retard

En cas de non-paiement d'une échéance ou des charges, accessoires, taxes et impôts ou de toutes autres sommes dues au titre du présent contrat par le **CREDIT-PRENEUR** dans les QUARANTE CINQ (45) jours de l'envoi de la facture ou des pièces justificatives, il sera dû, à titre de stipulation de pénalité et après mise en demeure préalable, un intérêt de retard sur les sommes échues calculé par jours calendaires de retard**, au taux de 5% du loyer dû sur la période d'échéance.**

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

Les pénalités de retard seront dues sans que cette majoration puisse valoir accord de délai de règlement au profit du **CREDIT-PRENEUR** et sans préjudice également de la faculté pour le **CREDIT-BAILLEUR** d'exiger la résiliation du contrat.

Ces intérêts de retard seront majorés, s'il y a lieu, de la TVA au taux en vigueur.

D) Lieu de paiement

Les sommes dues par le **CREDIT-PRENEUR** au **CREDIT-BAILLEUR** à quelque titre que ce soit **seront réglées au moyen de la mise en place d'un prélèvement SEPA ou par virement** sur le compte de la TRESORERIE dont les références sont les suivantes :

Code Banque	Code Guichet	Numéro de compte	Clé RIB
30001	00664	G2930000000	31

IBAN : FR33 3000 1006 64G2 9300 0000 031
BIC : BDFEFRPPCCT

E) Contributions - impôts et taxes - charges et redevances diverses

1- Contributions

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

2- Impôts et taxes

Le **CREDIT-PRENEUR** acquittera ou remboursera au **CREDIT-BAILLEUR**, en sus de l'échéance :

- tous impôts, taxes et contributions, fonciers ou autres, résultant d'une évolution de la réglementation ou législation applicable.

S'agissant de la taxe foncière, les parties conviennent que le CREDIT-PRENEUR prendra à sa charge le règlement d'une partie de la taxe foncière **à hauteur de 6.330 € par an**, en sus des loyers.

Ce remboursement sera exigible à chaque échéance de loyer, soit à hauteur de 1.852,50 euros par trimestre.

Les parties conviennent que ce montant **restera fixe pour toute la période du crédit-bail immobilier, même en cas de révision de celui-ci.**

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

3- Charges et redevances diverses

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

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

TROISIEME PARTIE

PROMESSE DE VENTE - LEVEE D'OPTION ANTICIPEE

I - PROMESSE DE VENTE

A) Modalités

Le **CREDIT-BAILLEUR** promet au **CREDIT-PRENEUR** de lui vendre l'immeuble objet du présent crédit-bail à l'expiration de la durée de celui-ci. Le **CREDIT-PRENEUR** accepte la faculté qui lui est offerte mais ne prend, quant à présent, aucun engagement d'acquérir, se réservant d'user de cette faculté, si bon lui semble, dans les délai et conditions impartis.

Le **CREDIT-PRENEUR** devra aviser, alors, le **CREDIT-BAILLEUR** par lettre recommandée avec avis de réception au plus tard six mois avant l'expiration du crédit-bail, de son intention de lever l'option d'achat qui lui est offerte et du mode de financement du prix de vente qu'il choisit.

La vente, si elle se réalise, sera constatée par acte authentique.

La réalisation de la vente et le transfert de propriété ne pourront pas résulter seulement de la levée d'option ci-dessus fixée, mais de la signature de l'acte notarié de vente et du paiement du prix et des frais entre les mains du notaire chargé de rédiger l'acte authentique.

Au cas où le **CREDIT-BAILLEUR** n'aurait pas reçu, six mois au moins avant le terme du crédit-bail, la demande de réalisation de la promesse de vente, le **CREDIT-BAILLEUR** demandera au **CREDIT-PRENEUR**, par lettre recommandée avec avis de réception, si celui-ci entend lever la promesse dans les conditions indiquées.

A défaut de réponse dans le délai de quinze jours à compter de la réception de la lettre recommandée, le **CREDIT-BAILLEUR** sera délié de tout engagement vis-à-vis du **CREDIT-PRENEUR** et la promesse de vente cessera de produire effet.

B) Prix de vente

A l'expiration du contrat de crédit-bail, la vente de l'immeuble sera consentie moyennant **un prix égal à la valeur résiduelle comptable indiquée au tableau financier annexé.**

Ce prix sera payé par compensation avec la créance résultant du cumul des versements complémentaires figurant au tableau ci-annexé.

Ainsi, **l'expiration du contrat de crédit-bail, le prix de vente sera de UN EURO (1€).**

Pour les années antérieures, il s'agira de la valeur actualisée à la date de vente, de toutes les sommes dues jusqu'à la fin du contrat (loyers et valeur résiduelle en fin de contrat de crédit-bail).

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

Ce montant ne pourra être inférieur à l'encours financier restant dû à la date de levée d'option majoré de 4%.

Cette règle est applicable lorsque le contrat de crédit-bail a été soumis à la formalité de publicité foncière dans le délai de trois mois prévu à l'article 33 du décret du 4 janvier 1955. En revanche, si le contrat de crédit-bail dont la publication était obligatoire n'a pas été publié ou a été publié tardivement, c'est-à-dire postérieurement au délai de trois mois susvisé, l'assiette des droits de mutation à titre onéreux sera constituée par la valeur vénale du bien au jour de l'acquisition par le **CREDIT-PRENEUR** et non par le prix de cession.

Le VENDEUR devra procéder à la **consultation de la Direction de l'immobilier de l'Etat (service des domaines) lors de la levée d'option.**

C) Entrée en jouissance

L'entrée en jouissance aura lieu par la confusion des qualités de propriétaire et de crédit-preneur.

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

Le CREDIT-BAILLEUR garantit le CREDIT-PRENEUR que l'IMMEUBLE sera, le jour de la vente, dans un ETAT ENVIRONNEMENTAL compatible avec l'usage du CREDIT-PRENEUR tel que celui-ci existera au jour de la vente, dans une même configuration des bâtiments et constructions de toute nature, sans restriction d'usage (ci-après l'« **USAGE VENTE** ») et que l'IMMEUBLE ne sera pas susceptible d'occasionner une pollution à l'extérieur de celui-ci.

En conséquence, et notamment, le **CREDIT-PRENEUR** :

- prendra les biens immobiliers dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exercer aucun recours contre le **CREDIT-BAILLEUR** pour quelque cause que ce soit ;
- supportera les servitudes passives et profitera de celles actives ; il supportera également toutes les servitudes administratives ;
- fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toute police d'assurance de manière que le **CREDIT-BAILLEUR** ne soit ni poursuivi ni recherché à ce sujet ;
- acquittera tous les impôts et taxes et supportera tous les frais, droits et émoluments afférents à l'acquisition.

D) Renonciation à recours

Le **CREDIT-PRENEUR** s'interdit d'exercer contre le **CREDIT-BAILLEUR** quelque recours que ce soit et de revendiquer à son encontre une quelconque indemnité en raison du préjudice qu'il pourrait subir du fait de l'impossibilité dans laquelle se trouverait le **CREDIT-BAILLEUR** de réaliser la présente promesse de vente, notamment en cas d'expropriation totale ou partielle des biens ou d'une interdiction de vente résultant d'une disposition réglementaire ou d'une décision administrative.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

II - LEVEE D'OPTION D'ACHAT ANTICIPEE

A) Modalités

Le **CREDIT-BAILLEUR** accepte qu'à la fin de chaque année, **à compter de la septième année** suivant la date de prise d'effet du crédit-bail, le **CREDIT-PRENEUR** puisse lever par anticipation l'option qu'il lui consent aux termes du chapitre " Promesse de vente " ci-dessus.

La demande de réalisation devra être formulée par le **CREDIT-PRENEUR** par lettre recommandée avec avis de réception, et ce au moins un an à l'avance.

La vente sera réalisée par acte notarié dont la signature devra intervenir au plus tard le jour pour lequel la levée d'option aura été demandée. A défaut, la demande de réalisation anticipée sera considérée comme caduque et le crédit-bail se poursuivra dans les conditions stipulées aux présentes.

Le prix sera payé comptant lors de la signature de l'acte authentique et l'entrée en jouissance aura lieu par la confusion sur la tête de l'acquéreur de sa qualité de **CREDIT-PRENEUR** et de propriétaire.

Le **CREDIT-PRENEUR** supportera tous les frais, droits et émoluments de cette acquisition anticipée.

La vente aura lieu sous les mêmes conditions que celles ci-dessus stipulées pour la promesse.

La renonciation à recours ci-dessus stipulée pour la promesse est applicable à la levée d'option d'achat anticipé

B) Prix de rachat anticipé

Pour les années antérieures, il s'agira de la valeur actualisée à la date de vente, de toutes les sommes dues jusqu'à la fin du contrat (loyers et valeur résiduelle en fin de contrat de crédit-bail).

Ce montant ne pourra être inférieur à l'encours financier restant dû à la date de levée d'option majoré de 4%.

Cette règle est applicable lorsque le contrat de crédit-bail a été soumis à la formalité de publicité foncière dans le délai de trois mois prévu à l'article 33 du décret du 4 janvier 1955. En revanche, si le contrat de crédit-bail dont la publication était obligatoire n'a pas été publié ou a été publié tardivement, c'est-à-dire postérieurement au délai de trois mois susvisé, l'assiette des droits de mutation à titre onéreux sera constituée par la valeur vénale du bien au jour de l'acquisition par le **CREDIT-PRENEUR** et non par le prix de cession.

III - LOCATION - SIMPLE - EVACUATION DES LOCAUX

A) Location simple

Si, après l'expiration de la durée conventionnelle du crédit-bail, le CREDIT-PRENEUR ne lève pas l'option d'achat qui lui est offerte ci-dessus, il pourra demander au **CREDIT-BAILLEUR**, dans les quinze jours de l'expiration du crédit-bail, par lettre recommandée avec avis de réception, de lui accorder un contrat nouveau de location simple, contrat qui sera alors librement débattu sans

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

qu'aucun privilège ne découle pour le **CREDIT-PRENEUR** des conditions de son occupation antérieure.

B) Evacuation des locaux à l'expiration du bail

Faute de levée de l'option d'achat ou de demande de location dans les délais convenus, ou à défaut d'accord entre les parties sur les clauses d'un contrat de location, le **CREDIT-PRENEUR** devra évacuer les locaux au plus tard à la date d'expiration de la durée conventionnelle du présent crédit-bail.

A défaut par lui de le faire, il sera redevable au **CREDIT-BAILLEUR** d'une **indemnité mensuelle d'occupation fixée d'ores et déjà, au montant du loyer complet du crédit-bail du dernier mois.**

FRAIS DE GESTION

Le CREDIT-BAILLEUR, pendant toute la durée du contrat de crédit-bail immobilier, percevra les frais suivants :

I - Frais destinés à couvrir forfaitairement les coûts supportés par le CREDIT-BAILLEUR lors d'évènements particuliers

	EUROS H.T.
Gestion d'un litige afférent à la construction, ou d'un sinistre	**Néant**
Recueil et gestion d'une subvention ou d'un prêt extérieur	**Néant**
Demande générant des recherches, fourniture d'attestation	**Néant**
Frais de relance sur impayés	**Néant**
Frais de calculs pour rachat anticipé	**Néant**
Levée d'option anticipée	**Néant**
Frais de cession du contrat	**Néant**
Modification, à la demande du CREDIT-PRENEUR, entraînant l'établissement d'un avenant	**Néant**

II - Frais facturés annuellement

	EUROS H.T.
Gestion des loyers et des charges d'un bail à construction, des impôts et taxes	**1% des loyers annuels hors taxe perçus soit 960 hors taxe par an**

L'ensemble de ces frais sera indexé sur le même indice que celui du loyer principal tel que précisé ci-dessus.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

L'indice de comparaison servant au calcul des frais sera l'indice précédent la facturation. En tout état de cause, l'indice de comparaison ne pourra être inférieur à l'indice de référence initial également indiqué ci-dessus.

Ces sommes, ainsi que toutes autres dues pour le présent contrat, seront prélevées directement par le CREDIT-BAILLEUR sur le compte bancaire du CREDIT-PRENEUR.

III- CESSION DE LA PROMESSE DE CREDIT BAIL

Interdiction de toute cession ou substitution

La réalisation de la promesse ne pourra avoir lieu qu'au profit du bénéficiaire qui s'interdit formellement le droit de céder à qui que ce soit le bénéfice de la présente promesse, ou de se substituer un tiers.

IV- OBLIGATIONS DU PROMETTANT

Le PROMETTANT s'interdit de conclure avec un tiers pendant toute la durée de validité de la présente promesse, un bail, une promesse de bail, ou un contrat quelconque susceptible de faire obstacle à la réalisation de cette promesse.

Il s'interdit, à compter de ce jour, tout acte susceptible de porter atteinte aux conditions de jouissance promises au BENEFICIAIRE.

V- ENTRÉE EN JOUISSANCE

L'entrée en jouissance aura lieu à partir du jour de la signature de l'acte authentique dont l'établissement est ci-dessous prévu, le PROMETTANT s'obligeant à avoir exécuté les travaux objet du permis de construire ci-dessus décrit.

VI- SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE CREDIT BAIL IMMOBILIER

D'un commun accord entre les parties, l'acte authentique de vente réitérant les présentes sera reçu par Maître Christian PERROT, notaire à QUIMPERLE (Finistère), avec la participation de Maître Vincent BOILLOT, notaire à MOËLAN SUR MER

Cet acte interviendra au plus tard le 30 septembre 2026.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

Cette date n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ à partir duquel l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter par le biais d'une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire. Si dans les quinze jours de cette mise en demeure, la situation n'est pas régularisée, il sera fait application des règles suivantes :

Clause pénale :

Au cas où l'une quelconque des parties après avoir été mis en demeure ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas aux obligations alors exigibles, alors elle devra verser à l'autre partie une somme égale à **CENT-VINGT MILLE EUROS (120 000,00 Euros).**

FORMALITÉS

Le CREDIT-PRENEUR dispense le notaire soussigné de faire publier les présentes au service de la publicité foncière compétent, se contentant de requérir ultérieurement cette publication, s'il le juge utile, à ses frais.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs sièges ou domiciles respectifs.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés par **le BENEFICIAIRE CREDIT-PRENEUR**, ainsi qu'il s'y oblige.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

Le notaire soussigné précise qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

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 des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : https://mediation.notaires.fr

EQUILIBRE DU CONTRAT

L'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre les parties, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

• les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier,

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.) ;

• les Offices notariaux participant ou concourant à l'acte ;

• les établissements financiers concernés ;

• les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales ;

• le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013 ;

• les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou faisant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière.

Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr Si les parties estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

ANNEXES

La signature électronique du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE

Sans renvoi.

Envoyé en préfecture le 12/12/2025
Reçu en préfecture le 12/12/2025
Publié le
ID : 029-242900694-20251211-2025_213-DE

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.