

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 12 JUILLET 2019**

Date de convocation et d'affichage : 05 juillet 2019

La séance, présidée par Monsieur François BAROIN, Président, est ouverte à 19 h 02.

**Présents :**

**Mmes** BETTINGER Sylvianne, BEURY Jeanne-Laure, BLUM Catherine, CODAZZI Colombe, COLFORT Jacqueline, DUCHENE Annie, FINET Odile, FRAENKEL Stéphanie, GARIGLIO Elisabeth, GRANDPIERRE Elisabeth, GREMILLET Annie, HELIOT-COURONNE Isabelle, JOLLIOT Marie-France, LE CORRE Marie, LEDOUBLE Catherine, LEROY Marie-Thérèse, MALARMEY Michèle, MARIE Sylvie, PETIT Sandrine, PHILIPPON Elisabeth, PORTIER-GUENIN Françoise, RABAT-ARTAUD Nadia, ROBERT Isabelle, ROTH Michèle, ROUSSELOT Nicole, ROUVRE Annie, SAUBLET SAINT-MARS Véronique, SEBBARI Samira, ZAJAC Anna

**MM.** ABEL Jean-Pierre, ARBONA Philippe, BALLAND Alain, BAROIN François, BAUDOUX Bruno, BEAUSSIER Jean-Marie, BERTHOLLE Jean-Paul, BILLET André, BLANCHARD Dominique, BLANCHON David, BLASSON Christian, BOISSEAU Dominique, CASTEX Jean-Marie, CHAMPAGNE Anicet, CHEVALIER Bertrand, COTEL Philippe, COURTOIS Jean-Christophe, DE VILLEMEREUIL Gérard, DEHAUT Francis, DELAITRE Guy, DENIS Valéry, DEON Philippe, FARINE Bruno, GAILLARD Paul, GARNERIN David, GAURIER Claude, GATOUILLAT Marcel, GIRARD Marc, GIRARDIN Olivier, HANDEL William, HUBINOIS Alain, HUMBERT Christophe, KISSERLI Jean-Marie, LANDREAT Pascal, LECLERC Jean-Claude, LEIX Jean-François, MEIRHAEGHE Jean-François, MOCQUERY Bernard, MOCQUERY Philippe, MOCQUERY Régis, MONTAGNE Jean-Jacques, PEUCHERET Alain, POTTIER Denis, RAGUIN Jacky, RICHARD Olivier, RIGAUD Jacques, ROBLET Bernard, RUDENT Michel, SAINTON Michel, SAUNOIS Serge, SEBEYRAN Marc, SERRA Frédéric, SUBTIL Bruno, VAN de ROSTYNE Alain, VIART Jean-Michel, VOLHUER Michel, ZWALD Jérémy

**Représentés :** TRIBOT Philippe par COQUILLARD Gérard, BRANLE Christian par TRESSOU Marie-Hélène, ROTA Colette par MORET André, VETTER Claude par SIMON Chantal, MOUILLEFARINE Jean-Claude par HOUARD Bruno

**Sont excusés et ont donné pouvoir :** BLASCO Thierry à BLASSON Christian, BOUCHOT Chantal à JOLLIOT Marie-France, URBAIN Sandrine à ROBLET Bernard, DEMOISSON Daniel à BLANCHARD Dominique, LEPRINCE Didier à DUCHENE Annie, PAUTRAS Marie-Françoise à SEBBARI Samira, SAUVAGE Philippe à MOCQUERY Bernard, DRAGON Jean-Luc à GREMILLET Annie, DUQUESNOY Olivier à ROUSSELOT Nicole, ARNAUD Jean-Jacques à LEIX Jean-François, MOSER Alain à RABAT-ARTAUD Nadia, GANTELET Bruno à CHEVALIER Bertrand, BAZIN-MALGRAS Valérie à HELIOT-COURONNE Isabelle, BRET Marc à LE CORRE Marie, GONCALVES José à GARIGLIO Elisabeth, HONORE Nicolas à SERRA Frédéric, LEMELLE Flavienne à BOISSEAU Dominique, LEYMBERGER Brigitte à GRANDPIERRE Elisabeth, MENUET Gérard à BAUDOUX Bruno, OUADAH Karima à ROUVRE Annie, PATELLI Lise à BEURY Jeanne-Laure, THOMAS Christine à PORTIER-GUENIN Françoise, FAURE Gilbert à MEIRHAEGHE Jean-François

**Excusés :** DESROUSSEAU Pascal, GERARD Fabien, RESLINSKI Jean-François, GRIENENBERGER Daniel, REHN Yves, CHAPLOT Roland, BACHMANN Jean-Marie, TRUELLE Hubert, GACHOWSKI Jacques, FRAPIN David, ROYERE Raynald, SCHMITT Philippe, SPILMANN Marcel, SIMON Véronique, AMILHAU Marie-Pierre, MARTINOT Bruno, RICHARD Sophie

**Absents :** FEVRE Dolly, PARIGAUX Jean-Louis, GRAFTEAUX-PAILLARD Marie, BAILLY Jean-Marie, MANDELLI François

**Sont présents mais ne participent pas au vote, étant en conflit d'intérêt :** BALLAND Alain, DENIS Valéry, PHILIPPON Elisabeth, RAGUIN Jacky, RICHARD Olivier, RIGAUD Jacques, SAUBLET SAINT-MARS Véronique, BILLET André, BLUM Catherine

**Sont excusés et ont donné pouvoir mais ne participent pas au vote par procuration étant en conflit d'intérêt :** LEPRINCE Didier, LEMELLE Flavienne, BRET Marc

Le Conseil communautaire a choisi comme secrétaire de séance Stéphanie FRAENKEL.

<b>DELIBERATION N°06</b>	<b>Institution d'aides de minimis - Décision d'octroi à la société AT France et délégation de l'octroi de cette aide au Département de l'Aube</b>
<b>RAPPORTEUR</b>	<b>Bertrand CHEVALIER</b>

<b>Nombre de membres : 136</b>		<b>Vote</b>			
<b>Présents</b>	<b>Suffrages exprimés</b>	<b>Pour</b>	<b>Contre</b>	<b>Abstention</b>	<b>Non-participation</b>
<b>91</b>	<b>100</b>	<b>100</b>		<b>2</b>	<b>9</b>

**Le rapport est adopté à l'unanimité des suffrages exprimés.**

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 12 JUILLET 2019**

**INSTITUTION D'AIDES DE MINIMIS  
DECISION D'OCTROI A LA SOCIETE AT FRANCE  
ET DELEGATION DE L'OCTROI DE CETTE AIDE AU DEPARTEMENT DE L'AUBE**

Annexes : convention de délégation, projet de crédit-bail, avis du Pôle d'évaluation domaniale

**Exposé :**

Troyes Champagne Métropole et le Département de l'Aube sont propriétaires indivis respectivement pour 14,7 % et 85,3 %, d'un ensemble immobilier composé d'un bâtiment industriel et d'un petit espace non bâti autour, sis 5 avenue des Tirverts à Pont Sainte-Marie. Cet ensemble immobilier est actuellement occupé par la société AT France, producteur d'andouillettes, en vertu d'un bail commercial.

Le récent rachat de ce fleuron de l'industrie auboise, par le groupe POPY, pérennise cette activité de l'industrie agro-alimentaire sur le territoire de l'Agglomération et ouvre de nouvelles perspectives économiques à court et moyen terme.

Si la société AT France existe toujours et demeure le locataire commercial des deux collectivités co-propriétaires, son capital a été recomposé suite au rachat des actions par le groupe POPY. La société ainsi recapitalisée souhaite s'inscrire dans la durée sur ce site en envisageant le rachat à terme de son outil industriel. Souhaitant néanmoins investir à court terme dans l'outil de production et garantir la pérennité de l'emploi sur le site, la société désire opter pour un crédit-bail au lieu d'une acquisition foncière directe.

C'est la raison pour laquelle la société AT France a sollicité Troyes Champagne Métropole et le Département de l'Aube aux fins de conclusion d'un tel crédit-bail, sur une durée de 18 ans et moyennant un loyer annuel de 85 000 € HT, conforme à l'estimation fournie par le Pôle d'évaluation domaniale de l'Etat.

En outre, afin d'aider la société AT France dans ce nouvel élan industriel et suite à la demande formulée par cette dernière, Troyes Champagne Métropole et le Département ont été sollicités pour aider l'entreprise par une minoration temporaire de loyer, sur les premières années du crédit-bail. Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 7 août 2015 portant Nouvelle organisation territoriale de la République (dite loi NOTRe), cette forme d'aide économique est très encadrée ; elle ne peut notamment plus être initiée par le Département.

Troyes Champagne Métropole, en revanche, a la possibilité de créer un régime dit « d'aide de minimis », afin d'aider l'entreprise dans le paiement de son loyer commercial, les premières années d'exécution de celui-ci. Il lui est également loisible de déléguer tout ou partie de la gestion et de l'octroi de l'aide ainsi créée, au Département, qui pourra en tout ou partie en assumer la charge financière.



**Le régime juridique en matière de développement économique, tel qu'organisé aux articles L. 1511-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) :**

Si la Région est seule compétente pour définir les aides et régimes d'aides sur son territoire d'action, demeure une compétence résiduelle, organisée à l'article L. 1511-3 du code précité, pour les communes et établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre, en matière d'**aides de minimis**.

Cette aide à la minoration de loyers est possible, fût-ce sur un bâtiment dont sont copropriétaires les deux collectivités publiques portant le régime d'aide.

C'est sur la base d'une étude précise des conditions juridiques et financières de minoration du loyer dû par le preneur du crédit-bail à venir sur le bâtiment industriel, que Troyes Champagne Métropole et le Département sont convenus de s'appuyer sur les dispositions de l'antépénultième alinéa de l'article L. 1511-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, pour **créer une aide de minimis et déléguer au Département la compétence d'octroi de cette aide, en faveur des entreprises intervenant dans le secteur agro-alimentaire et dont le site d'exploitation (production/transformation) est localisé dans la Zone des Ecrevolles, à Troyes, Lavau ou Pont Sainte-Marie, zone de localisation du marché de gros du Département de l'Aube.**

C'est l'objet de la présente délibération qui vise successivement à :

- Créer un régime d'aide de minimis sur le périmètre de la zone des Ecrevolles à Troyes et Pont Sainte-Marie, consistant à participer financièrement **soit** aux investissements des entreprises dans l'immobilier commercial, **soit** au coût des loyers dus par les entreprises à leur bailleur, dans les conditions de l'article L. 1511-3 du CGCT ;
- Décider sur cette base d'octroyer une aide de minimis à la société AT France par la participation au coût d'acquisition de l'immeuble qu'elle occupe pour son activité, par le biais du crédit-bail, par le versement d'une aide à l'investissement immobilier d'un montant annuel de 33 000 € ;
- Déléguer l'octroi de cette aide au Département selon une périodicité et pour une durée tenant compte à la fois des conditions normatives d'octroi des aides de minimis et de l'annualité budgétaire ;
- Sous l'angle financier, Troyes Champagne Métropole et le Département sont convenus que, eu égard au rayonnement supra-national de la société AT France, celle-ci promouvait une spécialité culinaire auboise et mettait en valeur le territoire départemental ; que sur cette base, le Département de l'Aube assumerait la totalité de la charge financière résultant des aides octroyées aux entreprises, fût-ce au nom et pour le compte de Troyes Champagne Métropole ;
- Une convention annexée à la présente délibération a pour objet de définir les conditions de cette délégation notamment en termes de suivi des aides octroyées par le Département au nom de Troyes Champagne Métropole.
- Afin de garantir la transparence de l'action publique, les parties sont convenues que les aides octroyées par le Département mandataire de Troyes Champagne Métropole, seraient versées intégralement aux entreprises et non à leur bailleur dans l'hypothèse d'aide aux loyers, concernât-elle un immeuble propriété ou copropriété du Département ou de Troyes Champagne Métropole.

**L'article L. 1511-3 du Code Général des Collectivités Territoriales** rappelle que seules les communes et les EPCI à fiscalité propre sont « *compétents pour définir les aides ou les régimes d'aides et décider l'octroi de ces aides sur leur territoire en matière d'investissement immobilier des entreprises et de location de terrains ou d'immeubles* ».

L'article R. 1511-4 du Code Général des Collectivités Territoriales précise que le montant de ces aides à l'immobilier d'entreprise, est calculé **par référence aux conditions du marché**, selon des règles de plafond et de zone et donne lieu à la conclusion d'une convention.

A ce titre, Troyes Champagne Métropole et le Département en leur qualité de copropriétaires de l'immeuble objet de l'aide consentie à AT FRANCE, se réfèrent à la valeur locative dudit local, telle que rappelée par l'avis d'évaluation domaniale.

Il vous est donc proposé **tout d'abord de créer un régime d'aides de minimis** sur le périmètre de la zone des Ecrevolles à Troyes, Lavau et Pont Sainte-Marie, consistant à participer financièrement, pour les seules entreprises intervenant dans le secteur agro-alimentaire et dont le site d'exploitation (production/transformation) est localisé dans la Zone des Ecrevolles, à Troyes, Lavau ou Pont Sainte-Marie, soit aux investissements des entreprises dans l'immobilier commercial, soit au coût des loyers dus par les entreprises à leur bailleur, dans les conditions de l'article L. 1511-3 du CGCT, **puis de déléguer au Département**, la compétence d'octroi desdites aides, dans le respect de l'enveloppe financière votée annuellement par le Conseil communautaire et dans les conditions fixées par ce dernier.

S'agissant d'une délégation de compétence, le Département sera donc seul à pouvoir intervenir jusqu'à ce que cette délégation soit retirée, ce qui serait possible à tout moment.

La création de ce régime d'aide de minimis n'induit pas un droit illimité à bénéficier d'une aide de Troyes Champagne Métropole ou du Département : les demandes d'aides seront accordées dans le respect des crédits annuels inscrits au budget des deux institutions. En outre, la délégation de l'octroi des aides accordées au titre de ce régime, implique pour chaque nouvelle demande, un accord entre Troyes Champagne Métropole et le Département sur les éventuelles contributions respectives à l'aide ; il n'y a aucun statu quo sur une clef de répartition donnée entre les deux entités publiques, lesquelles fixeront convention par convention, cette clef de répartition.

Il vous est proposé de retenir le régime suivant d'aides aux entreprises :

- **Périmètre** : Localisation dans la Zone des Ecrevolles, à Troyes ou Pont Sainte-Marie.
- **Bénéficiaires potentiels** : Toutes les entreprises intervenant dans le secteur agro-alimentaire et dont le site d'exploitation (production/transformation) est localisé dans la Zone des Ecrevolles, à Troyes ou Pont Sainte-Marie.  
Seules peuvent bénéficier de cette aide, les entreprises créant ou étendant une activité économique, conformément au dernier alinéa de l'article L. 1511-3 du Code Général des Collectivités Territoriales.
- **Budget annuel** : Le budget annuel consacré par Troyes Champagne Métropole à ces aides de minimis sera de 100 000 € par exercice budgétaire, sous réserve de modification décidée par le Conseil communautaire chaque année ou en cours d'année.  
La délégation consentie par Troyes Champagne Métropole au Département porte donc sur tout ou partie de ce montant et implique l'inscription budgétaire annuelle par le seul Département au maximum de cette somme, selon les aides projetées et la clef de répartition entre institutions.



- **Conditions d'octroi :** L'octroi des aides interviendra dans l'ordre de réception des demandes d'aides formulées par les bénéficiaires auprès du Département et sous réserve de remplir les conditions pour en bénéficier. Dans l'hypothèse où l'enveloppe financière annuelle dédiée serait consommée, les demandes d'octroi d'aides de minimis non satisfaites donneront lieu à une décision expresse motivée de rejet, par le Département pour le compte de Troyes Champagne Métropole.
- **Montant des aides octroyées :** Le Département, au nom et pour le compte de Troyes Champagne Métropole, octroiera soit une aide annuelle consistant en un versement au bénéficiaire, d'une somme correspondant à une aide au loyer annuel, soit un versement d'une somme forfaitaire à l'investissement immobilier si l'entreprise est propriétaire de l'immeuble ou si elle entend en devenir propriétaire à terme par le biais d'un crédit-bail.
- **Durée de l'aide octroyée :** Les aides de minimis seront versées aux seuls bénéficiaires créant ou étendant leur activité économique, pour une durée ne pouvant être supérieure à 3 ans, nonobstant la nature du bail en vertu duquel ils occupent le local objet de l'aide ;  
Au-delà de cette période de trois années, les bénéficiaires pourront solliciter l'octroi d'une nouvelle aide de minimis uniquement s'ils procèdent à l'extension de leur activité économique.
- **Régime juridique d'octroi :** Les bénéficiaires des aides versées respecteront les conditions normatives d'octroi des aides de minimis et notamment le seuil de 200 000 € sur trois exercices fiscaux, fixé par le Règlement de la Commission européenne n° 1407-2013 du 18 décembre 2013, quel que soit le nombre et la nature des autres aides de minimis qu'ils pourraient percevoir ou avoir perçues.

La délégation consentie par Troyes Champagne Métropole au Département portera sur tout ou partie de l'enveloppe d'aide de minimis octroyée aux bénéficiaires, soit au maximum 100 000 € annuels (sous réserve de modification décidée par le Conseil communautaire souverainement). Tout abondement de ces aides par décision unilatérale du Conseil départemental, relèverait de sa seule initiative et n'interviendrait pas dans le cadre de la présente délégation de compétence en matière d'octroi d'aides de minimis.

Une convention ci-annexée détaille les conditions de la délégation consentie par Troyes Champagne Métropole au Département, les modalités de versement de la somme à répartir entre les bénéficiaires dans les conditions sus-rappelées, les fréquences et formes de compte-rendu de versement du délégataire au délégant et d'approbation des comptes d'octroi ainsi que les obligations et recommandations devant être formulées par le délégataire dans les conventions d'octroi qu'il conclura avec chaque bénéficiaire, afin notamment de veiller au respect des normes communautaires en vigueur.

**Décision :**

Au bénéfice de ces informations, il vous est proposé :

- **DE DECIDER** la création d'un régime d'aides de minimis dans les conditions ci-dessus énoncées ;
- **DE DECIDER** de déléguer au Département de l'Aube l'octroi des aides qui seraient décidées dans ce cadre, dans les conditions et limites financières susmentionnées de 100 000 € annuels ;
- **DE DELEGUER** au Département de l'Aube la décision formelle d'octroi desdites aides à chaque entreprise bénéficiaire, après instruction de sa demande et dans les conditions ci-dessus décrites et stipulées dans la convention de délégation ci-annexée ;
- **D'APPROUVER** la convention de délégation ci-annexée à conclure entre Troyes Champagne Métropole et le Conseil départemental de l'Aube en matière d'aides de minimis ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Président de Troyes Champagne Métropole ou son représentant à signer la convention visée à l'alinéa précédent ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Président de Troyes Champagne Métropole ou son représentant à signer tout acte administratif, juridique ou financier nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

<b>Vote</b>	<b>PARTICIPANTS</b>	<b>POUR</b>	<b>CONTRE</b>	<b>ABSTENTION</b>	<b>Non-participation au vote</b>



**Convention de délégation de la compétence d'octroi des aides à l'immobilier d'entreprise**  
**de Troyes Champagne Métropole**  
**au Département de l'Aube**  
**sur la Zone des Ecrevolles, à Troyes, Lavau ou Pont Sainte-Marie**

**ENTRE :**

**Troyes Champagne Métropole**, Communauté d'agglomération, 1, place Robert GALLEY,  
10000 TROYES

Représentée par son Président, Monsieur François BAROIN, dûment habilité à l'effet de signer les  
présentes par délibération du Conseil communautaire n° .... en date du 12 juillet 2019,

Ci-après désigné, « Troyes Champagne Métropole », « TCM » ou « le délégant »,

**ET**

**Le Département de l'Aube**, 2 rue Pierre Labonde, 10026 TROYES CEDEX,

Représenté par le Président du Conseil départemental, Monsieur Philippe PICHERY, dûment habilité à  
l'effet de signer les présentes par délibération du Conseil départemental n° .... en date du 1<sup>er</sup> juillet  
2019,

Ci-après désigné, « le Département » ou « le délégataire »,

Vu le **Code général des collectivités territoriales** et notamment ses articles L.1111-8, L.1511-3,  
R.1111-1 et R. 1511-4 ;

Vu les délibérations concordantes du Conseil communautaire et du Conseil départemental à savoir :

- La délibération n° ... du 12 juillet 2019 du Conseil communautaire ;
- La délibération n° ... du 1<sup>er</sup> juillet 2019 du Conseil départemental ;

**Considérant que :**

Troyes Champagne Métropole et le Département de l'Aube sont propriétaires indivis respectivement  
pour 14,7 % et 85,3 %, d'un ensemble immobilier composé d'un bâtiment principal à usage d'atelier  
de fabrication avec locaux administratifs et magasins de vente, et d'un bâtiment à usage de stockage  
de consommables, sis 5 avenue des Tirverts à Pont Sainte Marie, ainsi qu'un terrain faisant usage de  
parking sis lieudit Le Fond de la Madeleine à Lavau.

Cet ensemble immobilier est actuellement occupé par la société AT France, producteur  
d'andouillettes, en vertu d'un bail commercial.

Le récent rachat de ce fleuron de l'industrie auboise, par le groupe POPY, pérennise cette activité de  
l'industrie agro-alimentaire sur le territoire de l'agglomération et ouvre de nouvelles perspectives  
économiques à court et moyen terme.

Si la société AT France existe toujours et demeure le locataire commercial des deux collectivités  
propriétaires indivis, son capital a été recomposé suite au rachat des actions par le groupe POPY. La  
société ainsi recapitalisée souhaite s'inscrire dans la durée sur ce site en envisageant le rachat à  
terme de son outil industriel. Souhaitant néanmoins investir à court terme dans l'outil de production  
et garantir la pérennité de l'emploi sur le site, la société désire opter pour un crédit-bail au lieu d'une  
acquisition foncière directe.

C'est la raison pour laquelle la société AT France a sollicité TCM et le Département de l'Aube aux fins  
de conclusion d'un tel crédit-bail, sur une durée de 18 ans et moyennant un loyer annuel de 85 000 €  
HT, conforme à l'estimation fournie par le Pôle d'évaluation domaniale de l'Etat.

En outre, afin d'aider la société AT France dans ce nouvel élan industriel et suite à la demande  
formulée par cette dernière, TCM et le Département ont été sollicités pour aider l'entreprise par une  
minoration temporaire de loyer, sur les premières années du crédit-bail. Depuis l'entrée en vigueur  
de la loi du 7 août 2015 portant Nouvelle organisation territoriale de la République (dite loi NOTRe),  
cette forme d'aide économique est très encadrée ; elle ne peut notamment plus être initiée par le  
Département.

Troyes Champagne Métropole, en revanche, a la possibilité de créer un régime dit « d'aide de  
minimis », afin d'aider l'entreprise dans le paiement de son loyer commercial, les premières années  
d'exécution de celui-ci. Il lui est également loisible de déléguer tout ou partie de la gestion et de  
l'octroi de l'aide ainsi créée, au Département, qui pourra en tout ou partie en assumer la charge  
financière.

Par délibération n° ... du 12 juillet 2019, Troyes Champagne Métropole a instauré une aide en  
matière d'immobilier des entreprises sur la Zone des Ecrevolles, siège du marché de gros de l'Aube,  
sur le finage des communes de Troyes, Lavau et Pont Sainte-Marie, approuvé la présente convention  
et a décidé de déléguer au Département la compétence d'octroyer cette aide aux entreprises qui  
peuvent en bénéficier.

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles Troyes Champagne  
Métropole délègue au Département la compétence d'octroi des aides en matière d'immobilier des  
entreprises sur le territoire de la Zone des Ecrevolles, siège du marché de gros de l'Aube, sur le finage  
des communes de Troyes, Lavau et Pont Sainte-Marie.



**Il est convenu ce qui suit :**

**Article 1<sup>er</sup> - Objet de la convention**

Troyes Champagne Métropole confie au Département la compétence d'octroyer, en son nom et pour son compte, les aides en matière d'immobilier des entreprises sur le territoire de la Zone des Ecrevoilles, siège du marché de gros de l'Aube, sur le finage des communes de Troyes, Lavau et Pont Sainte-Marie, telles qu'elles ont été définies dans la délibération de création du régime d'aides et de définition du règlement d'octroi subséquent, adoptée par délibération du Conseil communautaire précitée.

Les parties entendent par « Zone des Ecrevoilles », la zone d'activité relevant de la compétence de la Communauté d'agglomération de Troyes Champagne Métropole, au sens de l'article L. 5216-5 du Code général des collectivités territoriales et située sur le finage des communes de Troyes, Lavau et Pont Sainte-Marie.

**Article 2 – Durée de la délégation**

La délégation est confiée au Département par Troyes Champagne Métropole à compter de la notification de la présente convention et ce jusqu'au 31 décembre 2022, nonobstant les possibilités de résiliation anticipée en vertu de l'article 9 ci-après.

Sur accord exprès entre les parties, la présente convention pourra être renouvelée pour une période de trois ans.

**Article 3 – Financement de la délégation**

Le budget annuel consacré par Troyes Champagne Métropole à l'octroi des aides déléguées est décidé chaque année par le Conseil communautaire. Pour l'exercice 2019, il sera de 100 000 euros HT.

La délégation consentie par TCM au Département porte donc sur tout ou partie de ce montant et implique l'inscription budgétaire annuelle par le Département de cette somme. TCM notifiera chaque année au Département, en aval du vote de son budget, le montant d'aides qu'il aura voté. En outre, TCM pourra à tout moment, en cours d'exercice comptable, modifier le montant annuel du régime d'aides objet de la délégation ; il notifiera alors sans délai cette décision modificative au Département qui en tiendra compte dans l'exercice de sa délégation.

Le Département assumera la totalité de la charge financière résultant de l'aide octroyée à la Société AT France. Pour les aides versées à d'autres entreprises qui solliciteraient un tel soutien, la clef de répartition de la charge financière de ces aides entre le Département et TCM, sera conventionnellement convenue entre les deux parties.

Le Département s'engage à apporter les moyens financiers nécessaires pour mettre en œuvre la délégation qui lui est consentie au titre de la présente convention, s'agissant de la société AT France, sans jamais appeler en garantie financière TCM pour le financement de cette délégation.

**Article 4 – Prérogatives du délégant**

Troyes Champagne Métropole reste compétent pour définir les régimes d'aides et les aides à l'immobilier d'entreprise sur son territoire.

Elle avise le Département de toute évolution apportée au dispositif qu'elle lui a confié dans un délai préalable de 3 mois avant mise en œuvre.

Troyes Champagne Métropole transmet au Département les demandes d'aides qui lui seraient adressées.

En dehors des prérogatives visées au présent article et des dispositions du règlement d'aide défini par délibération susvisée du Conseil communautaire du 12 juillet 2019, Troyes Champagne Métropole s'engage à ne pas intervenir dans la mission confiée à son délégataire et à ne lui adresser aucune instruction, ni directive, notamment en ce qui concerne l'instruction des dossiers et le sens des suites à leur donner, nonobstant son droit d'amendement ou de résiliation à tout moment de la délégation consentie.

**Article 5 – Obligations du délégataire**

Au nom et pour le compte de Troyes Champagne Métropole, le Département est chargé, dans le respect du règlement d'aide précité :

- d'instruire les demandes d'aides formulées par les bénéficiaires éligibles au dispositif, qu'elles soient déposées directement par ces derniers, ou transmises par Troyes Champagne Métropole ;
- de conventionner avec les bénéficiaires retenus qui remplissent les conditions fixées au règlement d'aide de Troyes Champagne Métropole, dans la limite du budget annuel voté par son Conseil communautaire ;
- de verser les aides à ces bénéficiaires.

Annuellement, le Département adressera au délégant un rapport d'activités sur l'accomplissement de la mission déléguée. Ce rapport comprendra notamment les modalités de contrôle du respect (notamment en terme de volume financier total) du régime des aides de minimis défini par le Règlement de la Commission européenne n° 1407-2013 du 18 décembre 2013 relatif à l'application des articles 107 et 108 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne.

**Article 6 – Moyens de la délégation**

La gestion immobilière et le suivi de l'octroi des aides sera assurée par le Service foncier, Pôle développement des territoires (PDT), du Département.

Les objectifs poursuivis communs aux deux parties seront :

- L'installation, le maintien et le développement des activités agro-alimentaires sur la zone des Ecrevoilles.

**Article 7 – Contrôle de la mise en œuvre de la délégation**

A tout moment, le délégant peut procéder au contrôle de l'exercice de la délégation, sur pièces et sur places mais également en sollicitant la production de documents.

Dans ce cadre, le Département s'engage à faciliter l'accès à toutes pièces justificatives de l'exercice de la délégation. Il communiquera au délégant tous documents utiles à ce contrôle.

**Article 8 – Communication sur la délégation**

La promotion du régime d'aides de minimis pour les entreprises agro-alimentaires de la zone des Ezevolles est assurée tant par le Département de l'Aube que par la Communauté d'agglomération Troyes Champagne Métropole.

**Article 9 – Modification et résiliation de la délégation**

La présente convention peut être modifiée à tout moment par voie d'avenant, suivant délibérations concordantes des parties.

Dans les mêmes conditions, elle peut être résiliée, à tout moment et pour tout motif propre, par chacune des parties, sous réserve du respect d'un préavis de trois mois, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Elle peut être également résiliée de plein droit par l'une ou l'autre des parties, en cas de non-respect par l'autre partie des engagements inscrits dans la présente convention, à l'expiration d'un délai d'un mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure restée sans réponse ou sans effet.

**Article 10 – Litiges**

En cas de difficultés portant sur l'application ou l'interprétation de la présente convention, les parties s'engagent à régler leur différend à l'amiable. Face à un désaccord persistant, les contestations seront soumises au Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne.

Rédigé en deux exemplaires originaux sans rature ni surcharge.

Fait à Troyes, le ...

Pour Troyes Champagne Métropole  
Le Président,

François BAROIN

Fait à Troyes, le ...

Pour le Département,  
Le Président du Conseil départemental

Philippe PICHERY



**FORME DES ENGAGEMENTS ET DÉCLARATIONS**

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 "BAILLEUR" ou le "PRENEUR", elles agiront et s'obligeront et les mandataires agiront en leur nom, et les obligeront avec tous les autres, solidairement entre elles.

**PRESENCE OU REPRESENTATION**

1°/ Le **DEPARTEMENT DE L'AUBE** est représenté à l'acte par Monsieur Philippe PICHERY, Président du Conseil Départemental de l'Aube, fonction à laquelle il a été nommé suivant délibération n° 2017-RE1-II-1 du Conseil Départemental en date du 23 mai 2017.

Laquelle délibération, ainsi que Monsieur PICHERY, es-qualités, le déclare :  
- est devenue exécutoire par suite de sa transmission en Préfecture le 23 mai 2017,  
- n'a fait l'objet d'aucun retrait, ni d'aucune notification de recours devant le Tribunal administratif.

Monsieur Philippe PICHERY est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte du **DEPARTEMENT DE L'AUBE** en vertu d'une délibération motivée de l'Assemblée Départementale n° \*\*\*\* du \*\*\*\*, régulièrement transmise au représentant de l'Etat pour le contrôle de légalité le \*\*\*\* dont une ampliation est annexée.

Cette délibération a été prise au vu de l'avis, annexé, de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Mame en date du 17 janvier 2018, autorité compétente de l'Etat, conformément aux dispositions de l'article L.3213-2 du Code général des collectivités territoriales.

Monsieur PICHERY déclare et garantit que :

- Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance conformément aux dispositions de l'article L.3131-4 du Code général des collectivités territoriales.

- Le délai de deux mois prévu par l'article L.3131-4 du Code sus visé s'est écoulé sans que le Département ait reçu notification d'un recours devant le Tribunal administratif par le représentant de l'Etat pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant le déclare.

2°/ La Communauté d'Agglomération **TROYES CHAMPAGNE METROPOLE** est représentée à l'acte par Monsieur François BAROIN, son Président, nommé à cette fonction par délibération du Conseil Communautaire du \*\*\*\*.

Laquelle délibération, ainsi que Monsieur BAROIN, es-qualités, le déclare :  
\*\*\*\*.  
- est devenue exécutoire par suite de sa transmission en Préfecture le \*\*\*\*.  
- n'a fait l'objet d'aucun retrait, ni d'aucune notification de recours devant le Tribunal administratif.

Monsieur François BAROIN est spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de **TROYES CHAMPAGNE METROPOLE** en vertu d'une

100969201  
BP/AH/RS

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,  
LE

A TROYES, au siège de l'Office notarial,  
Maitre Benoit PAUPE, membre de la société « PAUPE – POUILLLOT – NOTAIRES ASSOCIES », société d'exercice libéral à responsabilité limitée titulaire d'un Office notarial, ayant son siège à TROYES (Aube), 4 place du Général Patton, soussigné,

A reçu le présent acte contenant RESILIATION DE BAIL COMMERCIAL et CREDIT BAIL IMMOBILIER, à la requête des personnes ci-après nommées.

- "BAILLEUR" - :

1°/ Le **DEPARTEMENT DE L'AUBE**, organisme de droit public doté de la personnalité morale, dont le siège est à TROYES (10000), 2 rue Pierre Labonde.

SIREN 221000052

2°/ La Communauté d'agglomération **TROYES CHAMPAGNE METROPOLE**, personne morale de droit public située dans le département de l'Aube, dont le siège est à TROYES (10000), 1 place Robert Galley,

SIREN 200069250.

- "PRENEUR" - :

La Société dénommée **AT FRANCE**, Société Anonyme à Directeur et Conseil de Surveillance au capital de 805.808 € €, dont le siège est à PONT-SAINT-MARIE (10150), Z.I. des Ecrevoilles rue des Tiverts,

SIREN 348832478 RCS TROYES.

délibération motivée du Conseil Communautaire n° \*\*\*\* du \*\*\*\*, régulièrement transmise au représentant de l'Etat pour le contrôle de légalité le \*\*\*\* dont une ampliation est annexée.

Cette délibération a été prise au vu de l'avis sus-mentionné de la Direction Départementale des Finances Publiques de la Marne en date du 17 janvier 2018, autorité compétente de l'Etat, conformément aux dispositions de l'article L3213-2 du Code général des collectivités territoriales.

Monsieur BAROIN déclare et garantit que :

- 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.

37) La société AT France est représentée aux présentes par Monsieur Laurent JOLIVET, Président du Directoire, en vertu \*\*\*\*

#### DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et le PRENEUR déclare notamment :

- Qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- Qu'il n'est concerné par aucune demande en nullité ou dissolution,
- Que les éléments énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

#### TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Les mots "BAILLEUR" ou "BAILLEURS" désignent indifféremment le DEPARTEMENT DE L'AUBE et TROYES CHAMPAGNE METROPOLE.

- Le mot "PRENEUR" désigne la Société AT FRANCE.

- Les mots "LES PARTIES" désignent ensemble le BAILLEUR et le PRENEUR.

- Les mots "BIEN" ou "BIENS" ou "IMMEUBLE" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.

**Préalablement, les parties ont exposé ce qui suit.**

## EXPOSÉ PREALABLE

### -I- HISTORIQUE ET SITUATION JURIDIQUE ACTUELLE

#### ACQUISITION DU BIEN

Aux termes d'un acte reçu par Maître MAZURE, Notaire à TROYES, du 21 décembre 2012, la société AT France, PRENEUR, aux présentes,

A, vendu au DEPARTEMENT DE L'AUBE, l'un des BAILLEURS aux présentes,

Moyennant le prix principal de 1.700.000 €,

Le BIEN objet des présentes, ci-après désigné.

#### BAIL COMMERCIAL

Aux termes d'un acte reçu par Maître COSSARD, Notaire à TROYES, les 6 et 8 mars 2013, le DEPARTEMENT DE L'AUBE, a donné à bail commercial au profit de la société AT France, PRENEUR aux présentes, le BIEN objet des présentes.

Pour une durée de 9 ans à compter rétroactivement du 21 décembre 2012.

#### VENTE DE PARTIE INDIVISE AU GRAND TROYES

Aux termes d'un acte reçu par Maître COSSARD, Notaire à TROYES, les 29 mai et 3 juin 2013, le DEPARTEMENT DE L'AUBE a vendu,

Au profit de la Communauté d'agglomération du GRAND TROYES, Etablissement public de coopération intercommunale dont le siège est à TROYES (10000), 1 place Robert Galley, SIREN 241000397 RCS TROYES.

Moyennant le prix principal de 250.000 €,

Les 14,7% indivis du BIEN objet des présentes.

#### CRÉATION DE TROYES CHAMPAGNE METROPOLE

Aux termes d'un arrêté préfectoral n° DCDL-BCLI-2016336-003 du 1<sup>er</sup> décembre 2016, a été constituée, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, la Communauté d'Agglomération TROYES CHAMPAGNE METROPOLE par fusion-extension de divers établissements publics de coopération intercommunale, dont le GRAND TROYES.

Ledit arrêté a été modifié et complété :

- aux termes d'un arrêté préfectoral n° DCDL-BCLI-2016343-001 du 8 décembre 2016,
- aux termes d'un arrêté préfectoral n° DCDL-BCLI-2016361-001 du 26 décembre 2016

Aux termes de ces décisions, il a été notamment décidé

- que la communauté d'agglomération TROYES CHAMPAGNE METROPOLE, issue de la fusion-extension, constitue une nouvelle personne morale de droit public (article 3 de l'arrêté du 1<sup>er</sup> décembre 2016)
- que l'ensemble des biens, droits et obligations de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND TROYES était transféré au profit de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION (article 4 de l'arrêté du 25 décembre 2016),



**SITUATION ACTUELLE**

Par suite, le BIEN objet des présentes, ci-après désigné, se trouve aujourd'hui appartenir indivisément, savoir :

- à hauteur de 85,3% au DEPARTEMENT DE L'AUBE
- à hauteur de 14,7% à TROYES CHAMPAGNE METROPOLE

- II -  
OPERATION DE CREDIT-BAIL

**ECONOMIE DE L'OPERATION**

Le PRENEUR envisage aujourd'hui le rachat à terme de son outil industriel, souhaitant cependant investir à court terme dans son outil de production, afin notamment de garantir la pérennité de l'emploi sur le site. Il désire opter pour un crédit-bail au lieu d'une acquisition foncière directe.

Ne souhaitant pas par suite en assumer dans l'immédiat la propriété, le PRENEUR a sollicité du BAILLEUR la réalisation de cette opération de crédit-bail, conformément aux dispositions de la loi numéro 66-455 du 2 juillet 1966 et de l'ordonnance numéro 67-937 du 28 septembre 1967, et des textes subséquents.

- III -  
IDENTIFICATION DU BIEN

**DÉSIGNATION**

A PONT-SAINTE-MARIE (AUBE) 10150 5 Avenue des Tirverts,  
Un ensemble immobilier à usage industriel composé :

a) D'un bâtiment principal à usage d'atelier de fabrication, comprenant des locaux administratifs, sociaux et techniques et un magasin ; l'ensemble d'une surface utile, savoir :

- .Locaux administratifs et sociaux : 723 m2 environ.
- .Locaux technique et atelier : 5040 m2 environ.
- .Locaux annexes (chaufferie, circulation) : 979 m2 environ.

b) D'un bâtiment à usage de stockage de consommables, d'une surface utile d'environ 639 m2.

c) D'un terrain goudronné servant de parking, situé de l'autre côté de l'avenue des Tirverts, d'une contenance de 5790 m2.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	579	les Tirverts	00 ha 00 a 47 ca
AI	599	av. des Tirverts	00 ha 57 a 90 ca
AI	638	5 av. des Tirverts	02 ha 29 a 59 ca

Total surface : 02 ha 87 a 96 ca

Et par extension sur la commune de LAVAU (AUBE) :

Section	N°	Lieudit	Surface
C	1640	LE FOND DE LA MADELEINE	00 ha 02 a 58 ca
C	1641	LE FOND DE LA MADELEINE	00 ha 00 a 89 ca

Total surface : 00 ha 03 a 47 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait des plans cadastraux est **annexé**.

**EFFET RELATIF**

Du chef du DEPARTEMENT DE L'AUBE  
Acquisition suivant acte reçu par Maître MAZURE notaire à TROYES le 21 décembre 2012, publié au service de la publicité foncière de TROYES le 16 janvier 2013, volume 2013P, numéro 315.

Du chef de TROYES CHAMPAGNE METROPOLE  
Transfert de propriété constaté ++++.

**ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ**

Le BIEN est situé dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté des TIRVERTS, agréée suivant délibération de la Communauté de Communes de l'Agglomération Troyenne (C.A.T.) en date du 22 octobre 1993.

Le PRENEUR déclare avoir eu parfaite connaissance de ces documents par la remise d'une copie qui lui en a été faite, préalablement aux présentes, ainsi qu'il le reconnaît.

Le PRENEUR en fera son affaire personnelle et s'oblige à les exécuter en ce qui concerne le BIEN, de façon qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le BAILLEUR par qui que ce soit.

**ABSENCE D'ASSOCIATION SYNDICALE OU FONCIÈRE**

Le BAILLEUR déclare qu'il n'existe aucune association syndicale ou association foncière.

**ABSENCE DE CLASSEMENT ET D'AFFECTATION**

L'acquisition par les BAILLEURS, entités de droit public, du BIEN n'a pas été suivie de son classement ni de son affectation à l'usage du public ou d'un service public, ainsi déclaré par le représentant du BAILLEUR.  
Le BIEN fait en conséquence partie du domaine privé des collectivités.

**RAPPEL DE SERVITUDES**

Aux termes de l'acte de vente du 21 décembre 2012 au profit du DEPARTEMENT DE L'AUBE, il a été relaté littéralement ce qui suit :

« A ce sujet, il est précisé qu'aux termes des actes de vente au profit des sociétés NATIOCREDIMURS, NORBAIL IMMOBILIER et FINAMUR des 12 et 16 juillet 1997, il a été indiqué ce qui suit, ci-après littéralement rapporté :

**« RAPPEL DE SERVITUDES**

« Aux termes d'un arrêté numéro 88-3808 A de Monsieur le Préfet du Département de l'Aube, en date du 29 Août 1988, publié par Monsieur le Maire de PONT SAINTE MARIE, le 2 Octobre 1990, volume 1990P, numéro 6214, avant fait l'objet d'une attestation rectificative de Monsieur le Maire de PONT SAINTE MARIE en date du 5 Décembre 1990, publiée audit bureau des Hypothèques de TROYES, le 6 Décembre 1990, volume 1990P numéro 7127, le Syndicat Intercommunal d'adduction d'eau de PONT SAINTE MARIE - CRENEY et LAVAU a été autorisé à prélever par pompage les eaux recueillies par le forage du stade à PONT SAINTE MARIE, aux fins d'adduction d'eau potable, et il a été établi autour de cet ouvrage, des périmètres de protection immédiate et de protection rapprochée, et des servitudes s'y rapportant. »

« (...) »

« De son côté, le vendeur déclare que le lènement immobilier objet de la présente vente n'est pas compris dans le périmètre de protection rapprochée résultant de l'arrêté préfectoral ci-dessus énoncé, ainsi qu'il résulte d'une attestation délivrée par Monsieur PHILIPPON, Géomètre Expert à TROYES le 3 Juillet 1997, dont une copie demeure jointe et annexée aux présentes après mention d'usage apposée par le notaire soussigné. »

« Par ailleurs, des travaux de restauration des digues et des berges étant envisagés, ceux-ci vont contrairement, dans certains cas, la communauté d'agglomération à mettre en place des servitudes au titre du Code Rural et du Code de l'Environnement, ainsi qu'il résulte d'un courrier de la communauté d'agglomération GRAND TROYES en date du 4 septembre 2012, dont une copie est demeurée ci-annexée. »

**ABSENCE D'OPÉRATION DE CONSTRUCTION OU DE RÉNOVATION DEPUIS DIX ANS**

Les PARTIES déclarent qu'à leur connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années.

- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

**En attente.**

**ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

**DIAGNOSTICS**

**En attente.**

Ceci exposé, les PARTIES sont convenus de procéder à la résiliation (I) du bail commercial en cours et à la signature du crédit-bail (II) ci-après.

**- I -  
RESILIATION DE BAIL COMMERCIAL**

Les PARTIES conviennent de résilier amiablement le bail commercial sus-relaté en l'exposé qui précède, sous les conditions ci-après.

**DATE D'EFFET DE LA RESILIATION**

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L. 143-2 du Code de commerce, toute résiliation amiable de bail concernant un immeuble dans lequel est exploité un fonds de commerce ne devient définitive qu'un mois après la notification qui en est faite aux créanciers inscrits sur le fonds, au domicile élu.

Etat des inscriptions grevant le fonds de commerce du PRENEUR :

Il est précisé à ce sujet par le PRENEUR qu'il existe actuellement sur le fonds les inscriptions de privilège ou de nantissement suivantes, ainsi qu'il résulte de l'état délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de TROYES annexé, certifié à la date du ++++ :

++++

Si accord des Créanciers

Par courrier du ++++, dont copie annexée, le Créancier a donné son accord pour procéder à la présente résiliation amiable du bail, dispensant le Notaire soussigné de la notification de l'article L.143-2 du code de commerce.

Si absence d'accord des Créanciers

Notification – date d'effet :

Par suite de l'existence de créanciers inscrits sur le fonds de commerce exploité par le PRENEUR dans les locaux objet de la présente résiliation, la résiliation prendra effet entre les parties un mois après la notification qui en sera faite auxdits créanciers. Les parties chargent le Notaire soussigné de faire procéder sans délai à cette notification par exploit d'huissier, conformément aux dispositions de l'article L.143-2 du code de commerce.

En cas de nouveau créancier inscrit à une date antérieure à ce jour, révélé par l'état des inscriptions qui sera demandé par le Notaire soussigné dans un délai de 5 jours à compter de ce jour, la présente résiliation ne prendra effet qu'un mois après la notification qui lui en sera faite.

**ABSENCE D'INDEMNITE**

La présente résiliation est consentie et acceptée sans indemnité de part ni d'autre.

**OBLIGATIONS DU PRENEUR**

Comme conséquence de la résiliation du bail, le PRENEUR s'oblige, sauf l'effet du CREDIT-BAIL objet du (II) du présent acte :

- à laisser libres les lieux loués et à en remettre les clés au BAILLEUR ou à son représentant au plus tard le jour où la présente résiliation sera devenue définitive,



soit au plus tard un mois après les notifications prescrites par l'article L 143-2 du Code de commerce, avant 18 heures :

- à acquitter au plus tard à sa sortie des lieux les loyers, indemnités d'occupation, charges et accessoires dus au titre du bail et de l'occupation précaire ci-dessus stipulée, et à justifier de l'acquit de toutes taxes et contributions lui incombant.

Il est à ce sujet rappelés au BAILLEUR par le Notaire soussigné qu'il lui appartient de donner avis au comptable du trésor chargé du recouvrement des impôts directs du départ du PRENEUR un mois avant le terme fixé par la convention, faute de quoi il serait solidairement responsable des sommes dues par ce dernier au titre de la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, suivant les dispositions de l'article 1687 du Code général des impôts.

Afin de permettre au BAILLEUR de faire cette déclaration, le PRENEUR précise que l'adresse du comptable du trésor compétent est la suivante : SIE TROYES - 17 boulevard du 1<sup>er</sup> RAM - BP 771 - 10026 TROYES CEDEX.

#### DEPOT DE GARANTIE

Le BAILLEUR restituera au PRENEUR, sans délai, dès que la présente résiliation aura pris effet, le dépôt de garantie par lui versé lors de la conclusion du bail, d'un montant de QUATORZE MILLE CENT SOIXANTE-SIX EUROS ET SOIXANTE-SIX CENTIMES (14.166,66 EUR).

#### FRAIS AFFERENTS A LA RESILIATION

##### FRAIS ET HONORAIRES

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, seront supportés par le PRENEUR qui s'y engage. Ces frais s'élevaient TTC à \*\*\*\* €, en ce compris les honoraires du Notaire soussigné, fixés d'un commun accord, en application des dispositions du décret n° 2016-230 du 26 février 2016 et de l'arrêté subséquent, fixant le tarif des Notaires, à la somme de \*\*\*\* € HT.

Article L444-1 du Code de commerce :

(...)  
*Sauf disposition contraire, les prestations que les professionnels mentionnés au premier alinéa du présent article accomplissent en concurrence avec celles, non soumises à un tarif d'autres professionnels ne sont pas soumises à un tarif réglementé. Les honoraires rémunérant ces prestations tiennent compte, selon les usages, de la situation de fortune du client, de la difficulté de l'affaire, des frais exposés par les professionnels concernés, de leur notoriété et des diligences de ceux-ci. Les professionnels concernés concluent par écrit avec leur client une convention d'honoraires, qui précise, notamment, le montant ou le mode de détermination des honoraires couvrant les diligences prévisibles, ainsi que les divers frais et débours envisagés.*

## - II - CREDIT-BAIL

Le 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 PRENEUR qui l'accepte, l'immeuble sus-désigné en l'exposé qui précède.

Ce crédit-bail est consenti et accepté aux conditions ci-après relatées.

Ces conditions sont divisées en trois parties :

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

### PREMIERE PARTIE CONVENTIONS PRELIMINAIRES

#### I- ENGAGEMENTS FINANCIERS

Montant des engagements :

La valeur des BIENS objets des présentes est fixée conventionnellement entre les parties à UN MILLION CINQ CENT TRENTE MILLE UN EUROS (1.530.001,00 EUR), s'appliquant :

- A la valeur du terrain pour \*\*\*\*
- A la valeur des constructions pour \*\*\*\*

Ce montant hors taxe de UN MILLION CINQ CENT TRENTE MILLE UN EUROS (1.530.001,00 EUR) correspondra au montant du crédit-bail immobilier mis en place par le 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 UN MILLION HUIT CENT TRENTE-SIX MILLE UN EUROS ET VINGT CENTIMES (1.836.001,20 EUR).

Dépassement ou réajustement de l'assiette :

S'il apparaissait, après la signature du contrat, pour quelque cause ou à quelque titre que ce soit, même au titre d'impôts ou taxes, que des sommes supplémentaires devaient être payées à qui que ce soit, le PRENEUR, ainsi qu'il s'y oblige dès à présent, devra faire son affaire personnelle des règlements à effectuer ou devra rembourser au BAILLEUR le montant du dépassement constaté que ce dernier aurait supporté.

Cependant, si le BAILLEUR acceptait de mettre en place un financement supplémentaire qui entraînerait une révision de l'assiette du loyer, les conditions de ce financement seraient négociées et fixées en temps utile en fonction de la conjoncture monétaire et économique du moment.

Dans ce cas, le présent contrat serait modifié, ainsi que les parties s'y obligent, dès l'arrêté des comptes, pour être conforme au nouveau tableau financier chiffré, du même type que celui visé par les parties et annexé.

Préloyers :  
Sans objet.

Financement de la T.V.A. :  
Sans objet.

Commission d'engagement :  
Sans objet.

## II - TRANSFERT DES RISQUES

Le PRENEUR, utilisateur des biens, et s'il le désire qui en deviendra le propriétaire, entend, malgré le maintien de ce bien dans le patrimoine du BAILLEUR pendant la durée du crédit-bail, en conserver la maîtrise entière tant au point de vue technique qu'au point de vue économique.

De son côté, le BAILLEUR reconnaît que, pendant la durée de l'opération, son rôle se borne, bien que juridiquement propriétaire du bien, à assurer dans les limites arrêtées entre les parties, et sous réserve que le PRENEUR remplisse exactement ses obligations contractuelles, le financement du bien.

Dans ces conditions, le PRENEUR devra assumer les risques découlant de sa situation juridique, et lui seront transférés tous les risques et obligations, quels qu'ils soient, même résultant du cas de force majeure, qui, selon le droit commun, auraient dû incomber au propriétaire du bien.

Toutefois, le BAILLEUR exercera personnellement, aux frais du PRENEUR, les recours à l'égard des responsables des vices afférents à l'immeuble objet des présentes.

## DEUXIEME PARTIE CONDITIONS GENERALES DE LOCATION

### I - DESIGNATION

Le crédit-bail porte sur l'immeuble dont la désignation est relatée en l'exposé qui précède.

### II - DUREE

Le présent crédit-bail est conclu pour une durée de **DIX-HUIT ANNEES (18 ans)** entières et consécutives, qui commenceront à courir **à compter de la date d'effet de la résiliation de bail objet du (l) du présent acte.**

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.

### III - ETAT DES LIEUX - VICES DE CONSTRUCTION CONFORMITE DEL'OUVRAGE

De convention expresse, il ne sera pas établi d'état des lieux lors de la prise de possession des locaux.

Le PRENEUR, occupant d'ores et déjà les lieux, initialement en qualité de propriétaire et aujourd'hui en qualité de locataire, déclare bien connaître l'état dans lequel ils se trouvent. Dès à présent, en conséquence et par dérogation expresse aux

dispositions des articles 1720 et 1721 du Code civil, il renonce à toute garantie et à tous recours contre le BAILLEUR pour vices apparents ou cachés, et s'interdit notamment toute demande de réduction du loyer et toute demande d'indemnisation pour quelque cause que ce soit.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR, des servitudes de toute nature 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 PRENEUR s'oblige à dénoncer au BAILLEUR, dans le mois de leur constatation, tous défauts ou vices qu'il décelerait dans les biens pour permettre au BAILLEUR d'exercer, s'il le juge utile, tous recours quelconques. Cette dénonciation devra être faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au BAILLEUR.

Il appartiendra, le cas échéant, au BAILLEUR et s'il le désire, de faire jouer à son profit, selon les dispositions des articles 1792 et 1792-4-1 du Code civil, la responsabilité incombant aux architectes, entrepreneurs et autres personnes intervenues par contrat de louage d'ouvrage dans la construction des lieux loués. Les indemnités éventuelles reçues à ce titre qui n'auraient pas été utilisées pour la remise en état du bâtiment, seront conservées par le BAILLEUR.

### IV - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent crédit-bail est consenti sous les charges et conditions stipulées ci-après que le 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 industriel.

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

Le 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 BAILLEUR de toutes éventuelles responsabilités à cet égard.

Le 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 de tous cahiers des charges de lotissement ou état descriptif ou autre règlement.

Il fera son affaire personnelle de tous dommages et intérêts pour le non-respect de l'un quelconque de ces réglementations, le 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 BAILLEUR.

#### b) Jouissance des locaux

Le PRENEUR devra user des lieux loués en bon administrateur.

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

Le 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 propriété de l'immeuble ou à la jouissance paisible des autres occupants ou des voisins de l'immeuble.

Le présent bail ne comporte aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence par le 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 **PRENEUR** s'oblige à respecter ou à faire respecter toute réglementation actuelle ou future relative à l'activité exercée dans les lieux loués et plus spécialement les règles d'hygiène et de sécurité.

A cet égard, le **PRENEUR** déclare que les locaux, objet du présent crédit-bail, ne constituent pas un établissement public au sens de l'article R 123.2 du Code de la construction et de l'habitation.

Toutefois, si l'immeuble est utilisé par un établissement assujéti à la réglementation sur les établissements recevant du public, le **PRENEUR** devra mettre en place un système de vérifications satisfaisant aux dispositions du décret du 31 octobre 1973 et de ses textes d'application relatifs à la protection contre les risques d'incendie et de panique. Les vérifications effectuées dans ce cas devront nécessairement porter sur l'intégralité des bâtiments, aménagements, installations et équipements soumis à un titre quelconque à la réglementation sur la sécurité des personnes et des biens. Une copie des rapports de vérification devra être régulièrement communiquée au **BAILLEUR**.

#### c.) Servitudes

Le **PRENEUR** supportera toutes servitudes 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, risques et périls exclusifs, sans recours ni répétition contre le **BAILLEUR** en réduction des loyers ou autres charges financières du crédit-bail.

#### d.) Travaux - réparations - aménagements - embellissements - divers

##### Entretien - réparations

Le **PRENEUR** s'oblige à maintenir les lieux loués en bon état d'entretien et de réparations locales ou autres.

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

Il ne pourra jamais réclamer au **BAILLEUR**, pendant le cours du présent bail, des travaux, aménagements ou réparations quelconques.

Il exécutera, en outre, à ses frais, risques et périls exclusifs, toutes les grosses réparations qui deviendraient nécessaires en cours de bail, même celles prévues par l'article 606 du Code civil, et toutes réparations quelconques qui s'avèreraient nécessaires par suite de vices, défauts ou malfaçons dans la construction, qu'ils soient apparents ou cachés, et alors même qu'aucun signe extérieur n'aurait révélé la nécessité de les entreprendre. De même, il exécutera, à ses frais, sans pouvoir en exiger le remboursement par le **BAILLEUR**, tous travaux qui seraient imposés par toutes dispositions législatives ou réglementaires.

En conséquence, le **PRENEUR** ne pourra prétendre au bénéfice des dispositions de l'alinéa deuxième de l'article 1724 du Code civil.

A défaut d'exécution par le **PRENEUR** des réparations ou des travaux ci-dessus prévus, le **BAILLEUR** pourra, après mise en demeure par acte extrajudiciaire, se substituer au **PRENEUR** et faire réaliser ces réparations ou travaux par un entrepreneur de son choix, aux frais, risques et périls du **PRENEUR**.

Dans tous les cas, le **PRENEUR** restera seul responsable des conséquences qui pourraient résulter de la non-exécution à bonne date des travaux ou réparations lui incombant.

##### 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 écrite de la part du **BAILLEUR**. Les travaux qui seraient ainsi autorisés devraient être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du **PRENEUR** et sous la surveillance d'un architecte, d'un

expert ou d'un bureau d'études techniques agréé par le **BAILLEUR** et dont les honoraires seront supportés par le **PRENEUR**.

##### Changements et embellissements

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

En conséquence, lors de sa sortie pour quelque cause que ce soit et notamment pour arrivée du bail à son terme ou résiliation anticipée, le **PRENEUR** laissera tous travaux, embellissements, améliorations ou constructions qu'il aura éventuellement faits dans les lieux loués, et il ne pourra exiger de ce chef aucune indemnité ni même le remboursement de ses dépenses.

Cependant, en cas de réalisation de la promesse de vente ci-après consentie au **PRENEUR**, les constructions nouvelles et ces améliorations seront cédées au **PRENEUR** avec le surplus de l'immeuble par le **BAILLEUR** sans modification du prix convenu.

Au surplus, le **BAILLEUR** pourra toujours demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais, risques et périls du **PRENEUR**, sauf pour les travaux autorisés par le **BAILLEUR** et apportant une plus-value aux ouvrages objet des présentes.

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

##### Visite de surveillance des locaux

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

##### Limite de charge

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

L'introduction dans les lieux de biens corporels ou installations quelconques qui excéderait la limite de charge des planchers engage la responsabilité directe du **PRENEUR** auquel il incombe seul de prendre, éventuellement par le renforcement des planchers, les précautions nécessaires pour éviter tout accident.

##### Parasites

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

##### Abonnements

Le **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.

#### e) Garnissement

Les lieux loués devront être garnis en tout temps de matériel, agencement, mobilier et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour garantir le BAILLEUR du paiement du loyer et de toutes les charges annexes et de l'exécution du bail.

#### f) Sous-location

Le PRENEUR peut sous-louer, en totalité ou partie, l'immeuble à une société de son groupe soumise au droit français, sous réserve d'en informer préalablement le BAILLEUR, qui peut s'y opposer dans le délai d'un mois. Toute autre sous-location doit recueillir l'accord préalable et écrit du BAILLEUR.

En tout état de cause, le PRENEUR restera obligé envers le 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 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. Le PRENEUR s'oblige à assumer vis-à-vis de son sous-locataire le paiement de toutes indemnités éventuelles pour quelque cause que ce soit.

En cas de sous-location consentie par suite d'une absence d'opposition ou d'une autorisation du BAILLEUR :

- Le loyer pratiqué ne pourra être supérieur au montant du loyer du présent crédit-bail.
- La durée de la sous-location ne pourra excéder celle du bail, la réalisation 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 PRENEUR, qui s'y oblige, dans tout contrat de sous-location.

Le PRENEUR sera tenu envers le 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 PRENEUR.

Dès à présent, et sous réserve de l'existence d'un contrat de sous-location, à la garantie de toutes les sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR en exécution du présent contrat, le PRENEUR délègue au BAILLEUR les loyers dus par le sous-locataire. En conséquence, le BAILLEUR se réserve la faculté, si bon lui semble, de demander au sous-locataire par simple lettre recommandée avec avis de réception, le paiement des sommes dues au titre de la sous-location. Cette délégation devra figurer dans tout contrat de sous-location conclu par le PRENEUR.

Le PRENEUR s'oblige à communiquer au 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 BAILLEUR un exemplaire du contrat de sous-location, et ce au plus tard dans les quinze jours de la conclusion du bail.

#### g) Nantissement du contrat - contrôle de la situation financière du PRENEUR

Le PRENEUR ne pourra donner en nantissement les droits qu'il détient en vertu du présent contrat qu'après en avoir avisé le BAILLEUR par lettre recommandée avec avis de réception, et avoir reçu son consentement par écrit.

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

Le PRENEUR s'oblige, pendant toute la durée du présent crédit-bail, à produire régulièrement au BAILLEUR, sur simple demande, dans les six mois de la

clôture de son exercice social, une copie de ses bilans, comptes de résultats et annexes, ainsi qu'une copie des rapports à l'assemblée générale du ou des commissaires aux comptes et du gérant.

#### h) Contributions - impôts et taxes - charges et redevances diverses

##### Contributions

Le 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 BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet. Il devra en justifier au BAILLEUR à toute réquisition et spécialement en fin du crédit-bail.

##### Impôts et taxes

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

- tous impôts, taxes et contributions, fonciers ou autres, de toute nature quelconque auxquels les locaux loués ou la location elle-même pourraient être assujettis, et notamment la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que toutes taxes municipales, charges de ville ou d'état, redevances quelconques, assises ou à asséoir sur lesdits locaux ;

- tous impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés sous quelque forme que ce soit, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus, quel qu'en soit le mode d'imposition, et quand bien même ces impôts revêtiraient la forme d'une taxation sur le capital du BAILLEUR représenté par les locaux loués par le présent crédit-bail ;

- plus généralement, toutes charges quelconques de quelque nature qu'elles soient qui seraient ou pourraient devenir exigibles sur les locaux loués ou la location, le tout de manière que le loyer ci-après fixé soit perçu par le BAILLEUR net de toutes charges réelles quelconques, à la seule exclusion des impôts susceptibles de grever, du chef du BAILLEUR, les revenus de la location qui sont et demeureront à la charge du BAILLEUR.

Le PRENEUR, débiteur final des impôts, taxes et charges grevant les locaux et la location, aura la faculté de contester le montant ou le principe de toute imposition dont il devra supporter directement ou indirectement la charge. Il ne pourra formuler de contestation qu'après des administrations ou collectivités intéressées, à ses frais, risques et périls exclusifs, au nom du BAILLEUR qui lui délègue par les présentes tous pouvoirs utiles à cet effet.

Le BAILLEUR n'entend pas prendre lui-même la charge des contestations éventuelles auprès des administrations ou organismes. En conséquence, toutes réclamations ou contestations qui seraient formulées par le PRENEUR auprès du BAILLEUR seraient considérées comme inopérantes.

Tout remboursement d'impôts ou taxes, comme tout dégrèvement qui pourrait obtenu, profitera au PRENEUR exclusivement.

##### 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 réglementations 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 PRENEUR, seul responsable de l'hygiène et de la sécurité du fait des locaux objet du crédit-bail et/ou de leur utilisation.

Le PRENEUR supportera, en sus des échéances et prélèvements, l'intégralité de toutes les charges de copropriété, charges de lotissement et autres, s'il en existe.



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

#### 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 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 BAILLEUR serait appelé à reverser à l'administration fiscale devrait lui être remboursée sur sa première demande et sans délai par le PRENEUR, futur acquéreur éventuel de l'immeuble à qui, en contrepartie, le BAILLEUR délivrera l'attestation prévue à l'article 210, annexe II, du Code général des impôts.

Un tel remboursement par le PRENEUR sera exigible :

- quel que soit la cause motivant l'obligation pour le BAILLEUR de procéder à la régularisation de la déduction, cette cause fut-elle exclusive de toute cession des locaux ;
- quand bien même le reversement de la TVA par le BAILLEUR n'ouvrirait pas droit à la délivrance de l'attestation prévue à l'article 210 sus visé ;
- également même dans l'hypothèse où le 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 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 présent contrat de crédit-bail, notamment celles traitant des sinistres et de l'expropriation, le montant de la TVA que le 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'une somme égale au montant du reversement de la TVA auquel le 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 prélevement étant compensé par la délivrance au PRENEUR de l'attestation prévue à l'article 210 sus visé.

#### j) Frais

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

## V - CESSION

### a) Par le PRENEUR

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent crédit-bail immobilier en totalité ou en partie sans le consentement exprès et par écrit du 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 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 BAILLEUR.

Le PRENEUR restera garant et solidaire pendant toute la durée du présent crédit-bail ou des cessionnaires successifs pour le paiement du loyer et l'exécution des charges et conditions des présentes ainsi que, d'une façon générale, pour le paiement de toutes sommes qui deviendraient dues au BAILLEUR en cours de crédit-bail et lors de sa résiliation, fut-elle anticipée, y compris à titre d'indemnités de résiliation, pénalités ou autres.

En conséquence, tous les locataires successifs, même ceux qui ayant cédé leur droit au bail, n'occuperaient plus les lieux loués, seront tenus solidairement entre eux à l'égard du BAILLEUR du paiement des loyers et de toutes sommes visées à l'alinéa précédent, de telle sorte que le BAILLEUR puisse agir contre tous les locataires successifs ou l'un quelconque d'entre eux tenus solidairement du tout, sans pouvoir se voir opposer le bénéfice de discussion ou de division.

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

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

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

Une copie exécutoire de l'acte de cession devra être débrée sans frais au BAILLEUR à peine de résiliation immédiate du contrat de crédit-bail immobilier si bon semble audit BAILLEUR.

En cas de liquidation ou de redressement judiciaire du PRENEUR, 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 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 BAILLEUR.

### b) Par le BAILLEUR

Le BAILLEUR s'oblige en cas de vente ou cession des biens objet du présent bail, et ce pendant la durée de celui-ci, à imposer à son acquéreur ou ayant-cause, l'exécution de toutes les clauses et conditions des présentes conventions.

## VI - EXPROPRIATION

### a) Expropriation totale ou partielle

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 BAILLEUR de l'indemnité d'expropriation, le

PRENEUR devra au BAILLEUR, à compter de l'ordonnance sus visée 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'immeuble est exproprié seulement en partie, le bail pourra être résilié si bon semble au PRENEUR.

Dans tous les cas, si l'indemnité d'expropriation nette de tous frais, impôts et taxes, allouée au 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 BAILLEUR reversera au PRENEUR la différence entre ces deux montants.

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

#### **b) 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 BAILLEUR qu'en présence du PRENEUR ou lui dûment appelé.

Le PRENEUR devra faire connaître sa position à cet égard au plus tard un mois après que le 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 BAILLEUR pour accepter ou refuser le montant de l'indemnité d'expropriation. Cet avis du PRENEUR devra être donné au BAILLEUR par lettre recommandée avec avis de réception.

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

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

#### **VII - REQUISITION**

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 PRENEUR sera redevable du loyer dans les conditions du présent contrat.

Toutefois, le BAILLEUR reversera au 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 PRENEUR**

Le présent contrat pourra être résilié avant le terme prévu, à la demande ou du fait du 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 PRENEUR aux conditions cumulatives suivantes :
  - à partir de la fin de la SIXIEME (6<sup>e</sup>) année suivant la date d'exploitabilité de la première échéance ;

- à charge de prévenir le BAILLEUR par lettre recommandée avec avis de réception au moins douze 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 ;

#### **b) Résiliation du fait du PRENEUR**

En cas de non-exécution par le PRENEUR de l'un quelconque de ses engagements, 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 BAILLEUR aura la faculté, si bon lui semble, de résilier de plein droit le présent contrat un mois après la notification faite au PRENEUR d'un commandement de payer ou d'une mise en demeure de respecter les stipulations du crédit-bail, restés totalement ou en partie sans effet et contenant déclaration par le BAILLEUR d'user du bénéfice de la présente clause, étant précisé que toute offre de paiement ou d'exécution faite après l'expiration d'un délai d'un mois restera sans effet.

L'expulsion du PRENEUR ou de ses cessionnaires pourra être ordonnée par simple ordonnance de référé du Président du Tribunal de grande instance, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel.

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

- Ou 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,
- Ou 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.

#### **c) Indemnité de résiliation**

En toute hypothèse et à titre de condition essentielle des présentes, la résiliation, quel qu'en soit la cause, entraînera l'obligation pour le PRENEUR de verser au BAILLEUR à titre d'indemnité et de dommages-intérêts forfaitairement convenus, une somme égale à **QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS HORS TAXES (85.000,00 EUR HT) soit un an de loyer**. Cette somme sera majorée de tous les impôts et taxes pouvant éventuellement la grever.

Cette indemnité sera due notamment par le locataire en cas de procédure collective à son encounter sous réserve de l'application éventuelles des articles 37 et 38 de la loi numéro 85-98 du 25 janvier 1985. Le montant de cette indemnité est fixé convenablement entre les parties.

A titre informatif, il est indiqué sur le tableau financier **annexé** le montant des indemnités éventuellement dues après chaque échéance.

#### **IX - ASSURANCES**

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 restitution intégrale et les conséquences dommageables d'un sinistre à l'égard de qui que ce soit, y compris tous tiers.



**a) Assurances souscrites par le BAILLEUR**

Le BAILLEUR souscritra, tant pour son compte que celui du PRENEUR, les assurances ci-après :

- 1) Assurances garantissant la responsabilité civile du BAILLEUR et du PRENEUR pour les dommages causés du fait de l'immeuble à l'égard de tous tiers. Les dommages corporels devront être garantis pour un montant illimité et les dommages matériels pour le maximum admis par les assurances.
- 2) Assurances garantissant les biens objet du crédit-bail et leurs aménagements et installations. Selon une formule " tous risques ". Les biens devront être garantis pour leur valeur de reconstruction à neuf. La police devra également couvrir les pertes indirectes consécutives à un sinistre. Enfin, la police devra comporter une clause garantissant le recours des voisins et une clause de renonciation réciproque à tous recours.
- 3) Assurance garantissant, pour le cas de sinistre, la perte de loyers, et ce à concurrence du loyer en vigueur à la date du sinistre majoré de dix pour cent pour tenir compte des charges ordinaires ou extraordinaires.
- 4) Toute assurance qui pourrait être nécessaire pour compléter les garanties mentionnées ci-dessus.

**b) Assurances souscrites par le PRENEUR**

Dès l'entrée en jouissance, même partielle, le PRENEUR devra justifier de la souscription des assurances suivantes :

- assurance du mobilier, matériel et marchandises permettant leur remplacement ;
- responsabilité civile. Les dommages corporels devront être garantis pour un montant illimité et les dommages matériels pour le maximum admis par les assurances.

Les polices d'assurance du PRENEUR devront prévoir une renonciation à recours contre le BAILLEUR en cas de réalisation d'un événement garanti par elles. Faute par le PRENEUR de souscrire de telles assurances ou de les souscrire d'une façon insuffisante, les présentes pourront être résiliées de plein droit si bon semble au BAILLEUR.

Le PRENEUR ne pourra exercer de recours contre le BAILLEUR en cas d'arrêt total ou partiel de son activité provoqué par des dommages matériels ou immatériels qu'elle qu'en soit la cause.

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

**c) Rapport entre les parties**

Abandon réciproque de recours

En cas de dommages, le PRENEUR renonce à tous recours contre le BAILLEUR, il s'oblige, en cas de sous-location, à exiger de son sous-locataire qu'il renonce à tout recours contre le BAILLEUR. De son côté, le BAILLEUR renonce pour les garanties ainsi souscrites à tout recours contre le PRENEUR.

Paiement des primes

De convention expresse entre les parties, les primes des contrats d'assurances ainsi souscrits ou à souscrire par le BAILLEUR seront supportées par le PRENEUR, ainsi qu'il s'y oblige, comme toutes surprimes ou majorations de primes.

Le BAILLEUR réglera directement les primes des assurances qu'il aura souscrites et en facturera le montant au PRENEUR à titre de compléments spécifiques de loyers ou préloyers.

Le PRENEUR réglera directement les primes des assurances qu'il aura souscrites soit sur sa propre initiative soit sur la demande du BAILLEUR. A défaut, le

BAILLEUR pourra se substituer à lui pour effectuer le paiement et pourra prétendre au remboursement de ces sommes nonobstant tous intérêts de retard.

Engagement des compagnies d'assurances

Aux termes des polices d'assurances souscrites par le PRENEUR, les assureurs acceptent de ne pas faire application à l'égard du BAILLEUR de toute déchéance ou application de régie proportionnelle qui résulteraient de toute omission, insuffisance de déclaration, fausse déclaration ou manquement aux différentes obligations prescrites au contrat. Ils devront s'engager, en cas de résiliation des contrats pour quelque motif que ce soit, à en informer le BAILLEUR. La résiliation ne produira ses effets qu'un mois après la notification qui en aura été faite au BAILLEUR par lettre recommandée avec avis de réception adressée à son siège social ou domicile.

Communication des polices

Le BAILLEUR et le PRENEUR devront se communiquer réciproquement les attestations des assurances souscrites par chacun d'eux et s'informer de toutes modifications intervenues dans les polices.

Délégation

Le PRENEUR devra, à première demande, déléguer au BAILLEUR le bénéfice des contrats d'assurances qu'il aura lui-même souscrits. Cette délégation sera signifiée aux compagnies par le BAILLEUR aux frais du PRENEUR, et elle servira à garantir le BAILLEUR pour le paiement de toutes créances qu'il pourrait détenir contre le PRENEUR et notamment de celles pouvant découler de sinistres.

Nantissement

Le PRENEUR devra affecter en nantissement, à première demande, au profit du BAILLEUR, le bénéfice des contrats souscrits ou à souscrire par lui. Ce nantissement sera signifié aux compagnies par le BAILLEUR aux frais du PRENEUR, et elle servira à garantir le BAILLEUR pour le paiement de tous frais et débours envers lesdites compagnies ainsi qu'à assurer la reconstitution du bien en cas de sinistre total ou partiel.

d) Sinistres

Par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le présent crédit-bail ne sera pas résilié de plein droit par la perte, même totale, du bien loué, et ce pour quelque cause que ce soit.

Le PRENEUR devra immédiatement déclarer aux assureurs ainsi qu'au BAILLEUR tout sinistre de n'importe quelle importance, même s'il n'en résulte pas de dégât apparent. Il sera tenu de reconstituer les biens objet des présentes, sans recours contre le BAILLEUR.

L'indemnité allouée sera versée entre les mains du BAILLEUR et affectée à la réparation ou à la reconstitution des biens, étant précisé que si les frais de remise en état étaient supérieurs au montant de l'indemnité, la différence incomberait au PRENEUR sans recours contre le BAILLEUR, et dans le cas contraire le reliquat de cette indemnité serait versé par le BAILLEUR au PRENEUR.

En cas de non-assurance des biens ou de non-versement de l'indemnité par la compagnie, le PRENEUR sera tenu de remettre en état les biens sinistrés à ses frais, à défaut les présentes seront résiliées de plein droit.

Dès à présent, le BAILLEUR mandate le PRENEUR pour effectuer les formalités à l'égard des assureurs, obtenir les autorisations administratives nécessaires et reconstituer pour le compte du BAILLEUR les locaux sinistrés tels qu'ils existaient avant le sinistre, sauf les modifications qui auront pu être décidées d'un commun accord.

**e) Contestation des indemnités**

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

Le BAILLEUR donne tous pouvoirs au PRENEUR pour contester le montant des indemnités auprès de qui de droit, à charge pour le PRENEUR de le tenir informé du déroulement de la procédure.

Si ces contestations ne pouvaient aboutir à un règlement amiable, le BAILLEUR s'oblige à introduire toute action judiciaire utile à laquelle le PRENEUR pourra intervenir. Dans ce cas, le PRENEUR acquittera ou remboursera directement au BAILLEUR tous les frais, droits et honoraires qui seraient dus.

Il est toutefois précisé qu'en cas de sinistre total ou partiel suivi de reconstruction, la contestation par le PRENEUR de l'indemnité offerte ne sera recevable qu'à la condition que, sans attendre le résultat de cette contestation, le PRENEUR, à ses frais avancés, procède à la reconstruction de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble sinistré.

**f) Impossibilité de reconstruction**

Dans la mesure où il y a une impossibilité de reconstruire pour une cause indépendante de la volonté des parties, il sera procédé ainsi qu'il suit.

**Sinistre partiel**

Le crédit-bail continuera à produire son plein et entier effet sur la partie utilisable de l'immeuble.

Le montant du loyer sera réduit dans la proportion du montant de l'indemnité nette versée, et cela à compter du jour du versement effectif de cette indemnité.

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

Dans la mesure où aucune indemnité ne serait versée, aucune réduction financière ne sera appliquée.

**Sinistre total**

Le crédit-bail sera résilié de plein droit dès que l'impossibilité totale de reconstruire sera constatée. Jusque-là, toutes les charges du crédit-bail seront exigibles. Le montant de l'indemnité sera conservé par le BAILLEUR jusqu'à concurrence de la valeur de rachat de l'immeuble. Si cette indemnité est insuffisante, la différence incombera au PRENEUR, si elle est supérieure le reliquat sera versé par le BAILLEUR au PRENEUR.

Dans la mesure où aucune indemnité ne serait versée, le PRENEUR serait tenu de verser au BAILLEUR une somme égale au prix de rachat de l'immeuble.

**X - ECHEANCES DE LOYER****a) Détermination**

L'échéance annuelle de base hors taxe s'élève à QUATRE-VINGT-CINQ MILLE EUROS (85.000,00 EUR).

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

Ce loyer est stipulé payable à terme échu en quatre trimestres égaux de 21.250,00 € HT chacune, exigibles le dernier jour des mois de mars, juin, septembre et décembre de chaque année.

La première échéance sera payée le dernier jour du trimestre au cours duquel le crédit-bail aura pris effet, et sera calculée au prorata du temps ayant couru depuis la prise d'effet du crédit-bail.

La dernière échéance sera réduite au prorata du temps restant à courir jusqu'à la fin du crédit-bail.

**b) Absence de variation**

Les parties précisent que le montant de l'échéance annuelle n'est pas susceptible de variation durant toute la durée du présent contrat de crédit-bail.

**c) Indexation**

Sans objet.

**d) Définition de la valeur résiduelle comptable**

La valeur résiduelle comptable au terme d'un contrat de crédit-bail est composée :

- de la valeur de l'assiette foncière ;
- de la valeur des constructions non amorties.

Lors de la levée d'option d'achat par le PRENEUR, celui-ci doit rapporter au résultat imposable de l'année au titre de laquelle intervient l'acquisition la fraction des loyers déduits au cours du contrat, correspondant à la différence entre :

- la valeur résiduelle de l'immeuble dans la comptabilité du BAILLEUR, en ce compris la déduction des amortissements exceptionnels ;
- et le prix de levée d'option d'achat.

Cette réintégration est diminuée, s'il y a lieu, de la quote-part non-déductible des loyers pris en compte pour le calcul du prix de levée d'option.

Pour le PRENEUR devenu propriétaire, l'ensemble immobilier sera inscrit à l'actif pour une valeur correspondant à son prix de revient, c'est-à-dire le prix de la levée de l'option d'achat augmenté de la quote-part non déductible, s'il y a lieu, des loyers versés pendant la location, et de la réintégration effectuée par l'acquéreur lors de la levée d'option.

Demeure annexé à titre purement informatif un tableau relatant la quote-part déductible et non déductible fiscalement des échéances de loyer.

**e) Impôts - charges - assurances - frais**

En sus des échéances, le PRENEUR paiera au BAILLEUR :

- le montant de la taxe sur la valeur ajoutée applicable au loyer ;
- le montant des charges, impôts et taxes grevant les locaux loués ;
- tous les frais de procédure engagés par le BAILLEUR pour l'exécution des présentes ou la conservation des biens objet des présentes ;

**f) Stipulation de pénalité**

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 PRENEUR dans les quinze jours de l'envoi de la facture ou des pièces justificatives, il sera dû, à titre de stipulation de pénalité et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, un intérêt de retard sur les sommes échues calculé par jours calendaires de retard, au taux de 5% par an.

Les pénalités de retard seront dues sans que cette majoration puisse valoir accord de délai de règlement au profit du PRENEUR et sans préjudice également de la faculté pour le 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.

**g) Lieu de paiement**



Les sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR à quelque titre que ce soit seront versées par lui directement auprès de la trésorerie dont dépend le BAILLEUR.

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

**I - PROMESSE DE VENTE**

**a) Modalités**

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

Le PRENEUR devra aviser, alors, le 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.

Cette promesse de vente est soumise à la condition résolutoire de la non-exécution par le bénéficiaire de toutes les charges, clauses et stipulations du présent contrat, sans aucune exception. En conséquence, à défaut par le PRENEUR d'exécuter l'une quelconque des conditions à sa charge du crédit-bail, la présente promesse de vente sera automatiquement considérée comme caduque, si bon semble au BAILLEUR.

Au cas où le 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 BAILLEUR demandera au 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 BAILLEUR sera délié de tout engagement vis-à-vis du PRENEUR et la promesse de vente cessera de produire effet.

**b) Prix de la levée d'option**

Pour devenir propriétaire, le PRENEUR devra payer au BAILLEUR, le jour de la signature de l'acte authentique constatant le transfert de propriété, un prix hors taxes fixé à UN EUROS (1,00 EUR).

Ce prix de levée d'option a été établi en tenant compte de la valeur du BIEN conventionnellement entre les parties et de son amortissement financier par le BAILLEUR pendant la durée du crédit-bail.

**c) Entrée en jouissance**

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

La vente aura lieu aux conditions habituelles et de droit en pareille matière. Toutefois, il est convenu que le BAILLEUR ne sera tenu à aucune garantie même pour les vices cachés et ce par dérogation expresse avec les dispositions de l'article 1641 du Code civil.

En conséquence, et notamment, le 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 BAILLEUR pour quelque cause que ce soit ;

- supportera les servitudes passives et profitera de celles actives, à ses risques et périls ; 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 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.

**c) Renonciation à recours**

Le PRENEUR s'interdit d'exercer contre le 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 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.

**II - LEVEE D'OPTION D'ACHAT ANTICIPEE**

**a) Modalités**

Le BAILLEUR accepte qu'à tout moment, le 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 PRENEUR par lettre recommandée avec avis de réception, et ce au moins SIX (6) mois 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 PRENEUR et de propriétaire.

Le 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**

La vente de l'immeuble intervenant avant l'expiration de la durée conventionnelle du crédit-bail sera réalisée moyennant un prix égal à la valeur résiduelle au jour du rachat, comme indiqué au tableau financier annexé, correspondant au montant cumulé des loyers restant à courir, augmenté du prix de la levée d'option.

Etant précisé que, s'agissant d'un crédit-bail de plus de 12 ans, les droits de mutation à titre onéreux à la charge du PRENEUR devenu acquéreur seront calculés sur ce seul prix, non sur la valeur vénale de l'immeuble au jour de sa mutation, à la condition que le présent contrat de crédit-bail soit 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 sus visé, l'assiette des droits de mutation à titre onéreux sera constituée par la

valeur vénale du bien au jour de l'acquisition par le 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 PRENEUR ne lève pas l'option d'achat qui lui est offerte ci-dessus, il pourra demander au 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 qu'aucun privilège ne découle pour le 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 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 BAILLEUR d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà, pour chaque jour de retard, à 2,50% du montant de la dernière échéance trimestrielle.

### DISPOSITIONS DIVERSES

#### PUBLICATION

Le présent crédit-bail sera publié au service de la publicité foncière compétent aux frais du PRENEUR au plus tard dans les trois mois de ce jour.

#### POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun, confèrent par les présentes à tout Clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes tous pouvoirs à l'effet d'établir et de signer tous actes rectificatifs ou modificatifs des présentes ayant trait à la désignation de l'immeuble, son origine ou l'identité des parties, qui pourraient se révéler nécessaires en vue de permettre l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

#### EVALUATION

Pour le calcul des frais uniquement, et sans en tirer à autre conséquence entre les parties, il est précisé que :

- pour le calcul des émoluments, l'investissement toutes taxes du BAILLEUR pour la réalisation de la présente opération de crédit-bail s'élève à deux millions cent quatre-vingt-seize mille un euros et vingt centimes (2.196.001,20 eur) ;
- pour le calcul de la taxe départementale de publicité foncière, le montant hors taxe des loyers cumulés, diminué des frais financiers versés par le PRENEUR au BAILLEUR, s'élève à un million huit cent trente mille euros (1.830.000,00 eur) ;
- pour le calcul de la contribution de sécurité immobilière, le montant cumulé des loyers toutes taxes comprises s'élève à deux millions cent quatre vingt seize mille euros (2.196.000,00 eur).

### QUOTE-PART DE LOYERS CORRESPONDANT AUX FRAIS FINANCIERS

Il est précisé que la quote-part de loyers correspondant aux frais financiers est de zéro euros (0,00 eur).

### ELECTION DE DOMICILE

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

### DÉLIVRANCE DE COPIE EXÉCUTOIRE

Les parties requièrent le notaire soussigné de délivrer une copie exécutoire du présent acte au BAILLEUR, et ce aux frais exclusifs du PRENEUR.

### FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments du présent contrat de crédit-bail et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés par le PRENEUR, ainsi qu'il s'y oblige.

### PUBLICITÉ COMPTABLE

Le PRENEUR devra effectuer la publicité comptable de la présente opération de crédit-bail selon les prescriptions du chapitre III du décret numéro 72-865 du 4 juillet 1972 et de tous textes subséquents, législatifs et réglementaires.

## DISPOSITIONS COMMUNES - CLOTURE

### DECLARATIONS

Les parties déclarent avoir tous les pouvoirs nécessaires pour s'engager aux présentes, et ne faire, et n'avoir jamais fait, l'objet d'une procédure collective.

### 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.



### MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant 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 délégué, pour être transcrits dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, 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 ayant fait 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 aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

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.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : [dl@notaires.fr](mailto:dl@notaires.fr).

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

### FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

**DONT ACTE SANS RENVOI**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entier du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.



**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**  
**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE LA MARNE**  
 Division des Opérations et du Domaine de l'État  
 Pôle d'évaluation domaniale  
 12 RUE SAINTE-MARGUERITE  
 51022 CHÂLONS-EN-CHAMPAGNE CEDEX  
 TÉLÉPHONE : 03 26 69 50 34  
 MÊL : ddfip051.pole-evaluation@ddfip.finances.gouv.fr

**POUR NOUS JOINDRE :**  
 Affaire suivie par : Jérôme TOMASI  
 Téléphone : 03 25 43 72 47  
 Courriel : jerome.tomasi@dgfip.finances.gouv.fr  
 Réf. : 2017-10297/0496

Le 17/01/2018

La Direction départementale des Finances publiques de la Marne

ou  
 Département de l'Aube

**AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE**

**DÉSIGNATION DU BIEN : LOCALS D'ACTIVITÉ**  
**ADRESSE DU BIEN : 5 AVENUE DES TIRVETS - PONT SAINTE MARIE**  
**VALEUR VÉNALE : 1 700 000 €**

**1 - SERVICE CONSULTANT :**  
 Département de l'Aube

**2 - Date de consultation :** 29/11/2017  
**Date de réception :** 04/12/2017  
**Date de visite :** sans objet  
**Date de constitution du dossier « en état » :** 16/01/2018

**3 - OPÉRATION SOUSCISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**  
 Cession de bien immobilier.

**4 - DESCRIPTION DU BIEN**  
 Le bien immobilier objet du présent avis est cadastré :  
 - AI 579, 599, 638 à Pont Sainte Marie ;  
 - C 1640, 1641 à Lavau.

MINISTÈRE DE L'ACTION ET DES COMPTES PUBLICS

Ensemble immobilier à vocation industrielle aménagé pour les besoins d'une activité agroalimentaire, composé de deux bâtiments (un bâtiment principal à usage d'atelier de fabrication avec locaux administratifs, un bâtiment à usage de stockage de consommables), totalisant une surface utile non-développée de 7 381 m². Ce bien a fait l'objet d'un précédent avis domanial rendu en date du 17/12/2012, référencé FD 12/663, auquel il est renvoyé pour plus ample description matérielle.

**5 - SITUATION JURIDIQUE**  
 Propriétaires :  
 - Département de l'Aube à hauteur de 85,3 % ;  
 - Troyes Champagne Métropole à hauteur de 14,7 %.  
 Situation d'occupation : bien loué par la société AT France.

**6 - URBANISME ET RÉSEAU**  
 Sans objet.

**7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE**  
 Observant la tendance actuelle sur le marché des locaux d'activité similaires dans ce secteur, la valeur du bien immobilier objet du présent avis peut être située autour de 1 700 000 € environ.

Marge d'appréciation : ± 10%.

**8 - DURÉE DE VALIDITÉ**  
 Sauf en cas de changement notable dans les circonstances de fait ou de droit, le présent avis est rendu avec une durée de validité de deux ans.

**9 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**  
 En application de l'article L. 3213-2 du CGCT, le Conseil départemental délibère sur les conditions de la cession au vu du présent avis. Toutefois, il garde la faculté de motiver sur une cession sur une base différente de la valeur proposée dans le présent avis.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai indiqué ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer. Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,  
 La responsable de la Division des opérations et du domaine de l'État

Estelle GENDRON  
 Administratrice des Finances publiques adjointe

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.