



ancenis-saint-gereon.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

DÉLIBÉRATION MUNICIPALE N°2025-106 **Conseil municipal du 6 octobre 2025**

Le Lundi Six Octobre Deux Mil Vingt Cinq à Dix Neuf Heures, les membres du conseil municipal, régulièrement convoqués, se sont réunis au lieu habituel de leurs séances, sous la présidence de Monsieur Rémy ORHON, Maire d'Ancenis-Saint-Géréon.

Présents : Rémy ORHON, Mireille LOIRAT, Gilles RAMBAULT, Myriam RIALET, Bruno DE KERGOMMEAUX, Laure CADOREL, André-Jean VIEAU, Mélanie COTTINEAU, Renan KERVADEC, Marine MOUTEL-COCHAIS, Sébastien PRODHOMME (arrivé à 19h08), Monique GOISET, Anthony MORTIER, Johanna HALLER, Olivier AUNEAU, Arnaud BOUYER, Sylvie ONILLON, Bruno FOUCHER, Carine MATHIEU, Fabrice CERISIER, Isabelle BOURSE (arrivée à 19h15), Patrice GOUDE, Vivien BRANCHEREAU, Régis ROUSSEAU, Julie AUBRY, Camille FRESNEAU, Olivier BINET, Cécile BERNARDONI, Nicolas RAYMOND et Nabil ZEROUAL conseillers municipaux.

Absent(e)s :

Excusée(s) : Florent CAILLET, Fanny LE JALLE, Katharina THOMAS, Séverine LENOBLE, Sarah ROUSSEAU

Pouvoirs : Florent CAILLET à Mireille LOIRAT, Fanny LE JALLE à Patrice GOUDE, Katharina THOMAS à Myriam RIALET, Séverine LENOBLE à Camille FRESNEAU, Sarah ROUSSEAU à Cécile BERNARDONI

Nombre de conseillers en exercice : 35
Nombre de conseillers présents ou représentés : 35
Date de la convocation : 30 septembre 2025
Date de la publication : 8 octobre 2025

2025-106 AFFAIRES FONCIERES – CESSION DU CENTRE D'AIDE AU TRAVAIL A L'ADAPEILA SUITE A L'EXPIRATION DU CREDIT-BAIL – PARCELLE AT 53

Rapporteur : Bruno de KERGOMMEAUX

Par délibération en date du 06 décembre 2004, la commune historique d'Ancenis a autorisé la signature d'un contrat de crédit-bail immobilier d'une durée de 20 ans avec l'Association Départementale des Amis et Parents d'Enfants Inadaptés de Loire Atlantique (ADAPEILA) pour des bâtiments d'activités préalablement réhabilités par la commune, situés 440 rue Lavoisier et référencés section AT n°53 au cadastre.

Cette opération de crédit-bail a été consentie afin de financer l'immeuble adapté aux besoins du preneur afin que celui-ci en dispose pour accueillir son Centre d'Aide par le Travail (CAT) sans en assumer immédiatement la propriété et le coût de l'investissement. Ces locaux ont ainsi été mis à disposition de l'association après achèvement des travaux de réhabilitation dont le cout global du projet d'acquisition et de réhabilitation est de 1 178 269,55 €, cette opération de crédit-bail s'équilibre par une participation financière et le versement d'un loyer pendant 20 ans de l'association Départementale des Amis et Parents d'Enfants Inadaptés de Loire Atlantique.

Les modalités du contrat ont été conclues entre les parties par acte authentique du 19 juin 2005, publié le 27 juillet 2005 (volume 2005P, numéro 10000) pour une durée de vingt ans, avec, à l'expiration conventionnelle du crédit-bail, promesse unilatérale de vente consentie par le crédit-bailleur au crédit-preneur ; la réalisation de la vente s'effectuant par acte notarié authentique.

Le terme de ce crédit-bail est arrivé à échéance le 31 mars 2025. L'ensemble des annuités a été réglé par le preneur conformément à l'échéancier annexé à l'acte authentique.

Par courrier en date du 21 août 2025 adressé à la commune, le preneur a confirmé sa volonté de lever l'option d'achat prévue dans le contrat de crédit-bail susmentionné, au prix de la valeur résiduelle évaluée à l'euro (1,00 €) symbolique.

Le pôle d'évaluation domaniale, consulté sur cette transaction, a émis son avis en date du 05 septembre 2025.

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code général de la propriété des personnes publiques ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune historique d'Ancenis en date du 06 décembre 2004 ;

VU l'extrait cadastral annexé à la présente (annexe 1) ;

VU l'acte authentique de crédit-bail immobilier annexé à la présente (annexe 2) ;

VU le courrier en date du 21/08/2025 dans lequel l'ADAPEILA manifeste sa volonté de lever l'option d'achat prévue dans le contrat de crédit-bail en date du 19 juin 2005 (annexe 3) ;

VU l'avis du pôle d'évaluation domaniale, référencé 2025-44003-59417, annexé à la présente (annexe 4) ;

CONSIDÉRANT la réalisation des conditions de la promesse de vente définies dans le contrat de crédit-bail ;

CONSIDÉRANT l'intérêt pour la commune d'offrir à l'ADAPEILA les conditions pour poursuivre son activité d'intérêt général ;

Après avis de la commission urbanisme, nature en ville et affaires foncières en date du 24 septembre 2025.

Après avis de la commission finances, ressources humaines et tranquillité publique en date du 25 septembre 2025.

Renan KERVADEC ne participe pas au vote étant salarié d'ADAPEILA.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, et après un vote dont le résultat est le suivant :

Présents ou représentés : 35

Votants : 34

Abstentions : 0

Exprimés : 34

Pour : 34

Contre : 0

VALIDE le principe de la cession par la commune à l'Association Départementale des Amis et Parents d'Enfants Inadaptés de Loire Atlantique (ADAPEILA), dont le siège est situé 11 rue Joseph Caillé 44008 NANTES, de l'ensemble immobilier situé sur la parcelle cadastrée AT numéro 53, pour une superficie totale d'environ 7 920 m², conformément au plan ci-joint.

AUTORISE la cession de la parcelle cadastrée AT numéro 53 à l'ADAPEILA au prix de sa valeur résiduelle évaluée à un euro (1,00 €) symbolique.

PRECISE que les diagnostics avant-vente seront à la charge exclusive de la commune.

PRECISE que les frais d'acte seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

AUTORISE monsieur le Maire ou son représentant, à signer l'ensemble des documents préalables et consécutifs à la mise en œuvre de la présente délibération.

Pour extrait,
Le Maire,
Rémy ORHON



Les secrétaires de séance,
Bruno FOUCHER



Cécile BERNARDONI



Nabil ZEROUAL



Publication sur le site internet le : **07 OCT. 2025**

Transmission au contrôle de légalité le :

Cet acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de la notification.

Ancenis-Saint-Géréon



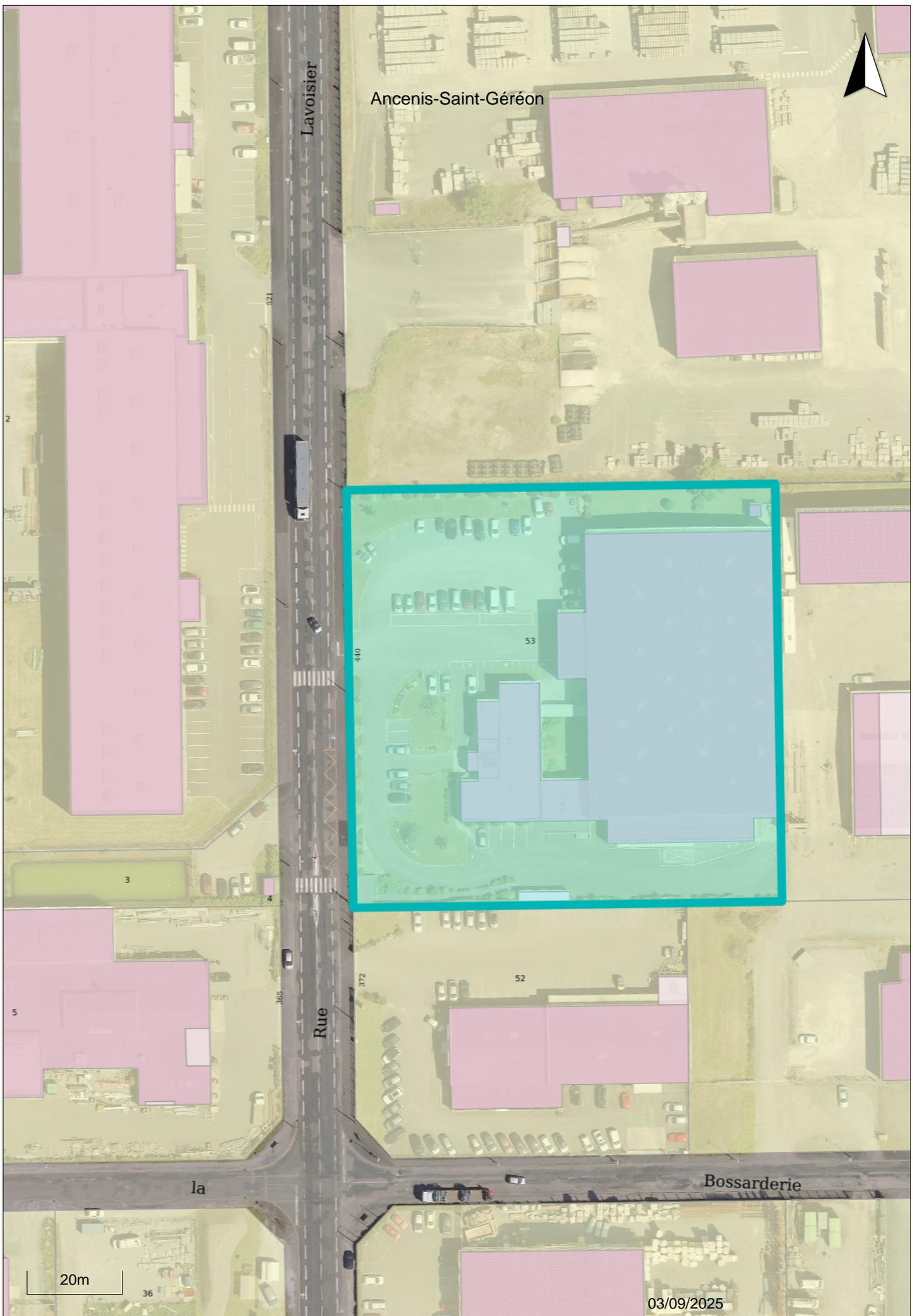
Lavoisier

Rue

Bossarderie

20m

03/09/2025



2

3

5

36

521

365

440

53

372

52

998543 01
JMD/SLP/

Bernard et Jean-Marc DRENO
NOTAIRES
44150 ANCENIS

DROIT de TIMBRE Payé sur État
Autorisation du 15 Juillet 1999

L'AN DEUX MILLE CINQ,
Le dix neuf juillet pour le représentant de l'ADAPEI
Et le *vingt deux juillet* pour le représentant de la commune d'ANCENIS,
A ANCENIS (Loire Atlantique), 218 place de la République, au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Jean-Marc DRENO, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle « Bernard et Jean-Marc DRENO », titulaire d'un Office Notarial à
ANCENIS, 218 place de la République,

A reçu le présent acte contenant CREDIT BAIL IMMOBILIER entre :

"BAILLEUR"

La **Commune d'ANCENIS** située dans le département de la Loire-Atlantique,
identifiée au SIREN sous le numéro 214400038,
Représentée par Monsieur Jean-Michel TOBIE, son Maire,
Spécialement autorisé à l'effet des présentes par une délibération du Conseil
Municipal de la Ville d'Ancenis, du 6 décembre 2004, reçue en sous-préfecture le 17
décembre 2004, et dont un extrait demeure annexé aux présentes après mention.

"PRENEUR"

L'Association dénommée **ASSOCIATION DEPARTEMENTALE DES AMIS
ET PARENTS D'ENFANTS INADAPTES "LES PAPILLONS BLANCS"**, en abrégé
A.D.A.P.E.I. régie par la Loi du 1^{er} juillet 1901 et le Décret du 16 août 1901, dont le
siège est à NANTES (44000), 11 - 13 rue Joseph Caillé, dont les statuts ont été
établis suivant acte sous seings privés en date du 2 avril 1955.

Cette association a été déclarée à la Préfecture de Loire Atlantique le 02 avril
1955, sous le numéro 4.941 et rendue publique par une insertion au Journal Officiel
du 07 avril 1955, dont les statuts avaient été adoptés et modifiés par l'Assemblée
Générale Extraordinaire du 24 mars 1960, puis encore successivement modifiés,
suivant :

- Récépissé de déclaration à la Préfecture de Loire Atlantique numéro 7220
en date du 19 janvier 1961 ; rendue publique au Journal Officiel du 25
janvier 1961,
- Récépissé de déclaration à la Préfecture de Loire Atlantique numéro 1939
en date du 30 juillet 1969 ; rendue publique au Journal Officiel du 20 août
1969, de laquelle il résulte le changement :
 - . de titre « LES PAPILLONS BLANCS » qui devient « ASSOCIATION
DEPARTEMENTALE DES AMIS ET PARENTS D'ENFANTS INADAPTES –
LES PAPILLONS BLANCS » ;
 - . et de statuts.

Lesdites pièces ayant fait l'objet d'un acte de dépôt reçu par Maître
COUGARD, notaire à NANTES, le 07 octobre 1969, publié au deuxième bureau des
hypothèques de NANTES, le 03 novembre 1969, volume 12620, numéro 2.

- Récépissé de déclaration à la Préfecture de Loire Atlantique numéro 3178
en date du 16 novembre 1971 ; rendue publique au Journal Officiel du 26
novembre 1971, de laquelle il résulte un transfert de siège social du 6 rue
Kervegan 44000 NANTES au 8 Passage Louis Levesque 44000
NANTES.
- Récépissé de déclaration à la Préfecture de Loire Atlantique en date du
11 octobre 1993 ; de laquelle il résulte une modification des statuts
- Récépissé de déclaration à la Préfecture de Loire Atlantique en date du
21 mars 1997 ; rendue publique au Journal Officiel du 26 avril 1997, de
laquelle il résulte un transfert de siège social du 8 Passage Louis
Levesque 44000 NANTES au 11-13 rue Joseph Caillé 44000 NANTES

L'Association dénommée **ADAPEI** est représentée par Monsieur Marc MARHADOUR, domicilié à NANTES 44000, 11-13 rue Joseph Caillé, à ce présent, agissant en qualité de Directeur Général de l'Association et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de l'Association en date du 18 juin 2004, dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-joint et annexé aux présentes.

Le représentant de l'Association acquéreur déclare que depuis l'établissement de ses statuts et de ses modificatifs et la délivrance des documents justifiant les déclarations et les insertions au Journal Officiel, sus énoncés :

- qu'il n'est intervenu aucun événement susceptible d'en modifier la teneur ou la portée ni de faire l'objet d'une déclaration complémentaire.
- que l'immeuble, objet de la présente acquisition est nécessaire à l'accomplissement du but de l'Association.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

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

En outre, si plusieurs personnes présentes, ou représentées par mandataire, sont comprises sous la dénomination "Le BAILLEUR" ou "Le PRENEUR", elles agiront et s'obligeront et les mandataires agiront en leur nom, et les obligeront avec tout les autres, solidairement entre elles.

EXPOSE

Economie de l'opération

Le preneur désirant, pour les besoins de son activité, disposer de l'immeuble plus amplement désigné ci-après, sans en assumer dans l'immédiat, la propriété, a sollicité le concours du bailleur pour le financement de cette opération dans le cadre d'un contrat de crédit-bail, conformément aux dispositions de la loi numéro 66-455 du 2 Juillet 1966 et de l'ordonnance numéro 67-837 du 28 Septembre 1967, et des textes subséquents.

Pour la réalisation de son projet, le preneur a :

- négocié les conditions d'acquisition de l'immeuble à rénover et transformer,
- obtenu le permis de construire délivré par Monsieur le Maire d'ANCENIS le 14 octobre 2003 sous le numéro 4400303W1036.

Ce permis a fait l'objet d'une publicité régulière par affichage tant en Mairie que sur le terrain, ainsi qu'il en est justifié par le certificat délivré par Monsieur le Maire de ANCENIS en date du 7 mars 2005 en ce qui concerne l'affichage en Mairie.

Une photocopie du permis de construire et des pièces justificatives de cet affichage est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Ce permis de construire n'a fait l'objet d'aucun retrait ou recours gracieux ou contentieux, à ce jour.

Acquisition par le bailleur de l'immeuble

Le bailleur a acquis l'immeuble à rénover et transformer dont s'agit ainsi qu'il va être dit.

DESIGNATION

A ANCENIS (LOIRE-ATLANTIQUE) 44150 ZI Hermitage 440 Rue Lavoisier,
Un ensemble immobilier composé de bureaux et ateliers.
Destiné à accueillir un Centre d'Aide par le Travail.
Figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
N	803	Rue Lavoisier	00ha 72a 90ca

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Marc DRENO, Notaire à ANCENIS les 5 et 18 mars 2002 dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de NANTES, le 2 avril 2002 volume 2002P, numéro 4374.

Rappel du contrat d'entreprise générale

En vue de la rénovation et de la transformation de l'immeuble sus-désigné, les parties ont, par acte sous signatures privées en date du 5 mars 2004, établi un dossier de consultation des entreprises, valant contrat d'entreprise générale régi par les articles 1787 à 1792 du Code Civil.

Ceci exposé, il est passé aux conditions du crédit-bail objet des présentes.

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 conférée dès à présent au preneur et aux garanties et dispositions diverses.

PREMIERE PARTIE CONVENTIONS PRELIMINAIRES

I - ENGAGEMENT DU BAILLEUR

a) Edification

Le bailleur s'est engagé, sous réserve éventuellement de l'obtention préalable des autorisations administratives nécessaires à la bonne fin de l'opération, à rénover et à transformer l'immeuble sus-désigné.

L'engagement financier du bailleur pour la réalisation de ce projet de rénovation et transformation est plafonné, hors taxes, à neuf cent cinq mille six cent quatre-vingt douze euros (905.692,00 EUR), en ce compris le prix de l'immeuble.

Au delà de cette somme, en cas de dépenses imprévues et d'écart entre le montant prévisionnel de l'investissement et son montant définitif, le bailleur ne sera pas engagé.

Tout dépassement devra donc être pris en charge par le preneur sans qu'il puisse prétendre à aucune indemnité ou remboursement en cours ou en fin de bail de la part du bailleur, du fait de sa participation aux dépenses de construction.

b) Financement

Montant :

Le montant prévisionnel de l'investissement réalisé par le bailleur s'élèvera à la somme, hors taxe, de UN MILLION CENT SOIXANTE DIX SEPT MILLE QUATRE-VINGT HUIT EUROS ET CINQUANTE CINQ CENTS (1.177.088,55 EUR), représentant l'addition du prix d'achat de l'immeuble, soit six cent trente sept mille deux cent trente six euros et quatre-vingt neuf cents (637.236,89 EUR), des frais, droits et émoluments de cette acquisition, soit six mille quatre cent quatre-vingt dix huit euros et trente trois cents (6.498,33 EUR), du coût hors taxe des travaux de construction, honoraires d'architecte, bureau d'études et de contrôles technique, de sécurité et de santé, publicité, soit cinq cent trente trois mille trois cent cinquante trois euros et trente trois cents (533.353,33 EUR),

De laquelle il y a lieu de déduire une participation initiale du preneur, d'un montant hors taxe de DEUX CENT SOIXANTE ET ONZE MILLE TROIS CENT QUATRE VINGT SEIZE EUROS CINQUANTE CINQ EUROS (271.396,55 EUR),

Soit un solde net d'investissement de NEUF CENT CINQ EUROS SIX CENT QUATRE VINGT DOUZE EUROS (905.692,00 EUR).

Ce montant hors taxe de NEUF CENT CINQ MILLE SIX CENT QUATRE-VINGT DOUZE EUROS (905.692,00 EUR), augmenté des frais financiers d'un montant de DEUX CENT QUARANTE MILLE QUATRE CENT QUARANTE DEUX EUROS (240.442,00 EUR), soit au total UN MILLION CENT QUARANTE SIX MILLE CENT TRENTÉ QUATRE EUROS (1.146.134,00 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 NEUF CENT CINQUANTE SEPT MILLE CENT TRENTÉ QUATRE EUROS ET VINGT NEUF CENTS (957.134,29 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, comme dans celui où, pour une raison quelconque, le montant du financement définitivement mis en place n'atteindrait pas le montant prévisionnel ci-dessus fixé, 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 aux présentes.

III - ASSURANCES ET DIVERS

Garantie décennale des entreprises ayant participé à la rénovation

Le BAILLEUR déclare que les entreprises ayant participé à la construction sont les suivantes :

- entreprise LANDAIS ANDRE SA, La Cormerie – 44522 MESANGER : pose de fosses septiques, voirie et réseaux divers dont la destination est la desserte privative de bâtiments ;
- société SATEM, 7 impasse de la Hache – 44470 CARQUEFOU : structures et travaux courants de maçonnerie et béton armé ;
- SARL COFAGRI, La Croix Veillet – 49530 LIRE : serrurerie, ferronnerie ;
- CRAWFORD-HAFA SAS, 1 à 5 rue des Cévennes, ZI de la Petite Montagne – 91090 LISSES : menuiserie métallique et PVC, fermeture de type grilles et volets ;

- OUEST COUVERTURE ENERGIE, 35 rue du Bois Briand, BP 13403 – 44334 NANTES CEDEX : couvertures, tubages, installations thermiques, étanchéité de toiture ;
- NORBA PAYS DE LOIRE ZAC de l'Aéropole – 44150 ANCENIS : fabrication, négoce et pose de fenêtres et portes, volets roulants, menuiseries intérieures et menuiseries de formes, parquets ;
- Monsieur Yves SUBILEAU, 267 rue de la Bossarderie – 44150 ANCENIS : artisan menuisier,
- ESNEAULT LOUIS SARL, Che du Chardonneret, BP 63 – 44152 ANCENIS CEDEX : carrelages, mosaïques, chapes pour revêtements de sols, revêtements textiles et plastiques,
- SARL TECHNI PLAFONDS, Site économique de Fleuriais – 85290 MORTAGNE SUR SEVRE : menuiserie métallique, plâtrerie ;
- Société MONNIER ET FILS, 810 rue du Verger – 44150 ANCENIS : électricité ;
- Ets MONNIER ET VALLEE, 717 rue du Verger – 44150 ANCENIS : génie climatique, plomberie, installations sanitaires, fumisterie, réseau gazier ;

Le bailleur a communiqué ce jour au preneur, qui le reconnaît, la copie des attestations de responsabilité civile décennale des entreprises susnommées.

IV - COMPTE DE L'OPERATION

Un compte sera ouvert dans les livres du bailleur au nom de l'opération.

Toutes les dépenses réglées par le bailleur relativement à la présente opération de crédit-bail seront portés au débit de ce compte.

Le bailleur s'engage à aviser le preneur, sur sa demande, de tout règlement effectué au titre de la présente opération.

Ces dépenses pourront comporter notamment le prix d'acquisition du terrain, les droits, frais et émoluments relatifs à cette acquisition, le règlement des travaux prévus aux devis y afférents ainsi que les primes d'assurances et honoraires dus pendant la durée des travaux, ainsi que les impôts et taxes concernant l'opération.

Le bailleur acquittera, en outre, la taxe sur la valeur ajoutée grevant l'opération.

V - AMIANTE ET DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

a) Réglementation relative à l'amiante

Pour satisfaire à la réglementation relative à l'amiante, une attestation établie par la SARL QUADRA ARCHITECTES, Esplanade du Cardo, 2 rue du Wattman, BP 155 – 44703 ORVAULT cedex, en date du 14 juin 2005, précisant que celle-ci a bien été respectée est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

b) Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

Pour l'application de l'article R 238-38 du Code du Travail, il est ici déclaré qu'à l'achèvement des travaux, un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage visé par l'article L 235-15 du Code du Travail a été remis au preneur, qui le reconnaît, dès avant ce jour et hors la présence du notaire soussigné. Les parties dispensent le notaire soussigné d'annexer un exemplaire du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage au présent acte.

DEUXIEME PARTIE CONDITIONS GENERALES DE LOCATION

I- OBJET ET DESIGNATION

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 dont la désignation est la suivante :

Désignation en état futur

A ANCENIS (LOIRE-ATLANTIQUE) 44150 ZI Hermitage 440 Rue Lavoisier,
Un ensemble immobilier composé de bureaux et ateliers.
Destiné à accueillir un Centre d'Aide par le Travail.
Le tout édifié sur le terrain désigné en l'exposé qui précède.

Tel que ledit bien existe, s'étend et se comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve

II - DUREE

Le présent crédit-bail est conclu pour une durée de VINGT (20) années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter du 14 juillet 2005. Conformément aux dispositions des loi et ordonnance précitées, les dispositions de l'article 3.1 du décret numéro 53-960 du 30 Septembre 1953, conférant au locataire de locaux à usage commercial ou industriel la faculté de donner congé à la fin de chaque période triennale, ne seront pas applicables aux présentes conventions de crédit-bail.

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

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

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

Le seul fait pour le preneur de prendre possession des locaux vaudra, de plein droit, reconnaissance par lui de la conformité de ceux-ci avec la description de l'immeuble figurant dans les documents qui ont été établis par le cabinet d'Architecte choisi par le preneur et demeurés annexés au contrat d'entreprise générale sus-visé.

Le preneur, qui a conçu l'opération d'acquisition et choisi l'immeuble, déclare bien connaître l'état dans lequel se trouvent ou se trouveront les constructions qui seront mises à sa disposition. Dès à présent, en conséquence et par dérogation expresse aux dispositions des articles 1720 et 1721 du Code Civil, il renonce 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 retard dans la livraison.

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 décèlerait dans la construction 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 2270 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.

Il est rappelé que dans un délai de quatre vingt dix jours au plus à compter du jour où les locaux sont devenus utilisables, une déclaration relative à la construction doit être adressée au bureau du cadastre dont dépend le lieu de l'investissement.

En conséquence, le preneur s'oblige à fournir au bailleur tous documents et renseignements nécessaires à l'établissement de cette déclaration, y compris la déclaration elle-même. A défaut, le preneur supporterait toutes conséquences fiscales qui résulteraient du non-dépôt de cette déclaration dans le délai prescrit.

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.

Affectation des locaux

Les locaux, objet du présent bail, seront affectés à l'exercice de l'activité du preneur et ils serviront à l'usage exclusif du CENTRE D'AIDE PAR LE TRAVAIL d'ANCENIS, destiné à recevoir des adultes déficients mentaux.

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.

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 propreté de l'immeuble ou à la tranquillité 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.

Il 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 locataire 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.

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.

Travaux - réparations - aménagements - embellissements - divers

Entretien - réparations :

Le preneur s'oblige à maintenir les lieux loués en bon état d'entretien et de réparations locatives 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 extra-judiciaire, 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.

Si les locaux loués dépendent d'une copropriété, les obligations de faire mises ci-dessus à la charge du preneur ne concernent que les travaux afférents aux parties privatives louées. En ce qui concerne les travaux relatifs aux parties communes, décidés et réalisés par le syndicat de copropriété, le preneur aura seulement à rembourser au bailleur la quote-part des dépenses incombant aux locaux loués.

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 expressément autorisés par le bailleur et apportant une plus-value aux ouvrages objet des présentes.

Il est toutefois précisé en tant que de besoin que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui; de ce fait, 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 cet 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 des planchers afin de ne pas compromettre leur solidité ou celles des murs et ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

L'introduction dans les lieux de biens corporels ou installations quelconques qui excéderaient la limite de charge des planchers 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.

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 de toutes les charges annexes et de l'exécution du bail.

Sous-location

Le preneur ne pourra sous-louer les lieux, totalement ou partiellement, à titre onéreux ou à titre gratuit, ou les donner en gérance, qu'avec l'accord exprès, préalable et écrit, du 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.

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

Les présentes clauses devront être reproduites par le 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 le titre IV du décret numéro 53-960 du 30 Septembre 1953 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.

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'engage à aviser par écrit le bailleur de ses projets de contracter tous emprunts, bail ou crédit-bail ayant pour objet des biens mobiliers ou immobiliers d'une durée de plus de sept années.

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 conseil d'administration de la société.

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, 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'auprès des administrations ou collectivités intéressées, à ses frais, risques et périls exclusifs, au nom du bailleur qui lui délègue par les présentes, en tant que de besoin, tous pouvoirs utiles à cet effet.

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 réglementation qui leur sont applicables et notamment celles sur l'hygiène et/ou la sécurité des personnes et des biens, seront directement et intégralement assumées par le 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 préloyers, l'intégralité de toutes les charges de copropriété, charges de lotissement et autres, s'il en existe.

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.

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

Toutefois, jusqu'à ce que ce remboursement soit effectif, le preneur sera tenu de payer au bailleur, en sus du loyer ci-après stipulé et à titre de loyer complémentaire, des intérêts mensuels sur le montant du crédit de TVA dont le remboursement aura été demandé par le bailleur et ce, sur la base d'une durée forfaitaire de quatre mois.

Ces intérêts sont calculés sur la base du taux moyen mensuel du marché de l'argent entre banques au jour le jour majoré de deux points. Ils sont majorés de la TVA et payables trimestriellement à terme échu et pour la première fois à la fin du trimestre civil au cours duquel aura lieu la prise d'effet du crédit-bail.

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 expressément convenu entre les parties, à titre de condition essentielle des présentes, que dans l'hypothèse où, pour quelque raison que ce soit pendant la durée du présent 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 :

- quelque soit la cause motivant l'obligation pour le bailleur de procéder à la régularisation de la déduction, cette cause fût-elle exclusive de toute cession des locaux ;

- quand bien même le reversement de la TVA par le 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'un 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 prélèvement étant compensé par la délivrance au preneur de l'attestation prévue à l'article 210 sus-visé.

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

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 du 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, fût-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 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 délivrée 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, 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.

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

Expropriation totale

Si l'immeuble est exproprié dans sa totalité, le bail se trouvera résilier 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'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.

Expropriation partielle

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

Le loyer ainsi que le prix de rachat à l'article « Promesse de vente » ci-après seront réduits en proportion du rapport du montant de l'indemnité d'expropriation avec celui du prix de l'immeuble, tel que déterminé à l'article « Prix de rachat anticipé » ci-après, à la date de versement de ladite indemnité. Cette réduction du loyer prendra effet à partir du jour où l'indemnité d'expropriation aura été effectivement encaissée par le bailleur et non pas à partir du jour de l'expropriation.

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.

Toutefois, le bailleur aura la faculté de demander à tout moment au preneur de dessaisir de son instance à son profit, sans réserve, les frais en découlant restant en tout état de cause à la charge du preneur.

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

Dans ce cas, et pendant la durée de la consignation, il ne sera dû aucun loyer ni aucune indemnité au profit du bailleur. La somme consignée sera nantie au profit du bail et ne sera pas productive d'intérêts. Cette consignation pourra être remplacée par une caution solidaire bancaire d'un montant équivalent à la valeur résiduelle majorée des intérêts sus-visés. Dans ce cas, le preneur, jusqu'à la liquidation de la contestation et l'encaissement de l'indemnité par le bailleur, devra verser au bailleur des intérêts sur le montant de la somme cautionnée au taux d'escompte de la Banque de France ou tout autre taux de remplacement, majoré de cinq points, sans que ce taux puisse être inférieur à CINQ (5) pour cent l'an, payable trimestriellement à terme échu les premier janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

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

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

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 douzième année suivant la date d'exigibilité 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 ;

- à charge de verser au bailleur, à titre d'indemnité et de dommages-intérêts forfaitairement convenus, une indemnité égale à la totalité des loyers restant dus jusqu'à l'expiration contractuelle du contrat. 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 encontre 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 conventionnellement entre les parties à titre de condition essentielle des présentes.

Clause de résiliation

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 outre, le présent crédit-bail sera résilié de plein droit en cas de procédure collective du preneur sous réserve de l'application éventuelle des dispositions des articles 37 et 38 de la loi numéro 85-98 du 25 Janvier 1985.

En toute hypothèse, la résiliation entraînera l'obligation pour le preneur de verser au bailleur une indemnité à titre de dommages-intérêts forfaitairement convenus égale à la totalité des loyers restant dus jusqu'à l'expiration contractuelle du crédit-bail, majorée d'une somme égale à 10 % du montant hors taxe de l'investissement initial. Cette somme sera majorée de tous les impôts et taxes pouvant éventuellement la grever.

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

Assurances souscrites par le bailleur

Dès l'achèvement des constructions, le bailleur souscra, 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.

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.

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 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 accepteront de ne pas faire application à l'égard du bailleur de toute déchéance ou application de règle 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.

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 reconstruction 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.

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 ledit 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.

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 serait 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

a) Détermination

L'échéance annuelle de base hors taxe s'élève à CINQUANTE SEPT MILLE TROIS CENT SIX EUROS ET SOIXANTE DIX CENTS (57.306,70 EUR).

Lequel loyer est stipulé payable en douze termes mensuels égaux et d'avance chacun de QUATRE MILLE SEPT CENT SOIXANTE QUINZE EUROS CINQUANTE SIX CENTS (4.775,56 EUR).

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

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

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

b) Définition de la valeur résiduelle

La valeur résiduelle comptable au terme du 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.

Dans la mesure où le contrat est conclu en zone prioritaire et que l'entreprise présente certaines caractéristiques, toute déduction de loyer au cours du contrat est définitivement acquise. A ce sujet, il est précisé que le contrat n'est pas conclu dans une zone prioritaire.

c) 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 ;
- le montant des primes d'assurance souscrites par le bailleur ;
- tous les frais de procédure engagés par le bailleur pour l'exécution des présentes ou la conservation des biens objet des présentes ;
- les charges dues à la copropriété, au lotissement, à la zone industrielle, s'il y a lieu.

d) Clause pénale

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 clause pénale 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 moyen mensuel du marché de l'argent entre banques au jour le jour majoré de quatre points, sans que ce taux puisse être inférieur au taux du marché obligataire, secteur privé, première signature, majoré de quatre points. Le taux applicable sera le dernier taux publié au premier jour de retard.

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.

e) Lieu de paiement

Les sommes dues par le preneur au bailleur à quelque titre que ce soit seront versées par le preneur à la Trésorerie d'ANCENIS, pour le compte de la commune d'ANCENIS, d'avance le premier de chaque mois ;

Le premier paiement devant avoir lieu le 1^{er} avril 2005

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 ledit 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 nulle et non avenue, 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 vente

A l'expiration conventionnelle du crédit bail, le prix de la vente promise ci-dessus sera égal à UN EURO (1,00 EUR) SYMBOLIQUE.

Cette règle est applicable lorsque le contrat de crédit-bail a été soumis à la formalité de publicité foncière dans le délai de trois mois prévu à l'article 33 du décret du 4 Janvier 1955. En revanche, si le contrat de crédit-bail dont la publication était obligatoire n'a pas été publié ou a été publié tardivement, c'est-à-dire postérieurement au délai de trois mois 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.

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 expressément 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.

d) 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 ledit 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 un an à l'avance.

La vente sera réalisée par acte notarié dont la signature devra intervenir au plus tard le jour pour lequel la levée d'option aura été demandée. A défaut, la demande de réalisation anticipée sera considérée comme nulle et non avenue 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 au coût résiduel calculé de la manière suivante :

(Coût total du crédit-bail – loyers déjà versés par le preneur)

Cette règle est applicable lorsque le contrat de crédit-bail a été soumis à la formalité de publicité foncière dans le délai de trois mois prévu à l'article 33 du décret du 4 Janvier 1955. En revanche, si le contrat de crédit-bail dont la publication était obligatoire n'a pas été publié ou a été publié tardivement, c'est-à-dire postérieurement au délai de trois mois 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 à 230,00 euros pour chaque jour de retard.

GARANTIE SPECIFIQUE A L'OPERATION

Il est consenti en faveur du bailleur, à la garantie de l'exécution des obligations incombant au preneur, le ou les garanties suivantes dont le non-respect pourra être assorti, si bon semble audit bailleur, de la résiliation des présentes.

Délégation de loyer de sous-location

A titre de garantie, le preneur délègue au profit du bailleur, qui accepte, le montant de tous loyers échus et à échoir qui seraient dus au preneur sur l'immeuble objet des présentes. En conséquence, le bailleur pourra toucher et recevoir les loyers de la sous-location, si elle existe, sur sa simple quittance, hors la présence et sans le concours du preneur qui y consent expressément.

A l'effet de quoi, le preneur subroge le bailleur, ce qu'il accepte, dans tous ses droits et actions contre tout sous-locataire pour le paiement de ses loyers.

Pour faire opérer, éventuellement, les significations dont il s'agit, tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un extrait des présentes.

DISPOSITIONS DIVERSES

Publication

Le présent crédit-bail sera publié au bureau des hypothèques 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 comprises du bailleur pour la réalisation de la présente opération de crédit-bail s'élève à un million quatre-vingt trois mille deux cent sept euros et soixante trois cents (1.083.207,63 EUR) ;

- pour le calcul de la taxe départementale de publicité foncière au taux de 0,60%, le montant hors taxe des loyers cumulés, diminué des frais financiers versés par le preneur au bailleur, s'élève à un million cent quarante six mille cent trente quatre euros (1.146.134,00 EUR) ;

- pour le calcul du salaire du conservateur, le montant cumulé des loyers toutes taxes comprises s'élève à un million trois cent soixante dix mille sept cent soixante seize euros vingt six cents (1.370.776,26 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 un copie exécutoire du présent acte au bailleur, et ce aux frais exclusifs du preneur.

Frais

Tous les frais, droits et émoluments des présentes 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 7-665 du 4 Juillet 1972 et de tous textes subséquents, législatifs et réglementaires.

Déclarations

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.

DONT ACTE

RENOIS :

① out comm d
② out

SIGNATURES :

[Handwritten signatures and blue ink marks]

Paraphes

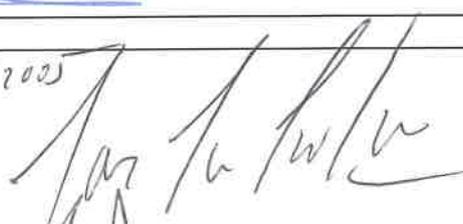
17

Comprenant :

- renvoi approuvé : *deux - neant*
- barre tirée dans des blancs : *neant*
- blanc bâtonné : *neant*
- ligne entière rayée : *neant*
- chiffre rayé nul : *neant*
- mot nul : *deux -*

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

<p>Pour la commune d'ANCENIS</p>	
<p>Pour l'ADAPEI</p>	<p><i>19/7/2005</i></p> 
<p>Me DRENO Notaire</p>	

Monsieur Gilles RAMBAULT
Direction Services Techniques et Urbanisme
Mairie Ancenis
Place Maréchal Foch
44156 ANCENIS

À Nantes, le 21 août 2025

**OBJET : Expiration Crédit-Bail levée d'option d'achat
ESAT 440 rue Lavoisier**

Dossier suivi par : Jean-Michel GAGNET

E-mail : jm.gagnet@ancenis-saint-gereon.fr

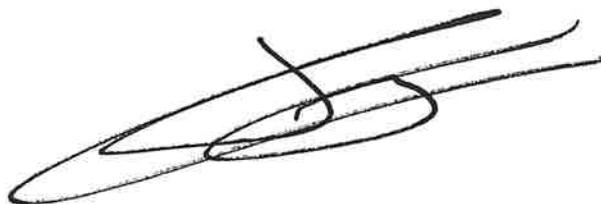
Monsieur,

Faisant suite à votre courrier relatif à l'expiration du contrat de crédit-bail avec l'Adapeila à la commune d'Ancenis-Saint-Géréon concernant le site situé au 440 rue Lavoisier, nous vous confirmons par la présente notre volonté de lever l'option d'achat, arrivé à échéance le 31 mars 2025.

Nous avons pris contact avec notre notaire qui reviendra vers vous pour les démarches.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Arnaud GOASGUEN
Directeur Général





**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale Des Finances Publiques

Le 05/09/2025

**Direction régionale des Finances Publiques des
Pays de la Loire et de Loire-Atlantique**

Le Directeur régional des Finances publiques

Pôle d'évaluation domaniale

4 quai de Versailles
44035 Nantes Cedex 1

téléphone : 02 40 20 75 96

à

mél. : drfip44.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

COMMUNE DE ANCENIS-SAINT-GEREON

Affaire suivie par : Xavier DUGAST

téléphone : 06 11 10 23 80

courriel : xavier.dugast@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS: 25779699

Réf OSE : 2025-44003-59417

LETTRE – AVIS DU DOMAINE

Objet : levée d'option d'achat d'un crédit bail Commune d'Ancenis-Saint-Géréon/ADAPEI

Par acte du 19/07/2002, la commune d'Ancenis-Saint-Géréon (bailleur) et l'association ADAPEI (preneur) ont convenu de l'opération de crédit-bail destinée à accueillir un centre d'aide par le travail situé ZI Hermitage 440 rue Lavoisier à Ancenis-Saint-Géréon, cadastré N 803.

Le crédit-bail a été signé pour une durée de 20 ans avec effet à compter du 01/04/2005, arrivé à échéance le 31/03/2025. L'ensemble des conditions financières et techniques ont été respectées par le preneur, à savoir notamment : paiement d'un loyer annuel de 57 306,70 € sur 20 ans (1 146 134 € au total correspondant au financement initial - voir page 4 du crédit bail en PJ), prise en charge des travaux d'entretien et de réparations, charges diverses (impôts, taxes, primes d'assurance). Le contrat prévoit un prix de vente promise d'un euro symbolique.

La levée d'option du crédit-bail, telle qu'elle découle du contrat de crédit-bail du 19/07/2005 contracté entre la commune d'Ancenis-Saint-Géréon et l'association ADAPEI, n'entre pas dans le champ de compétence du Domaine.

Cet avis est valable pour une durée de 18 mois.

Pour le Directeur régional des Finances publiques
et par délégation,

Xavier DUGAST
Inspecteur des Finances Publiques