Envoyé en préfecture le 19/03/2025
Reçu en préfecture le 19/03/2025
Publié le
ID : 059-215901729-20250306-250306DE_9-DE

CONTRAT DE CRÉDIT-BAIL

ENTRE

La commune de Denain, dont le siège est situé en Mairie, 120 rue de Villars, à Denain (59220), représentée par son maire en exercice, dûment habilitée par délibération du conseil municipal en date du 6 mars 2025 jointe en annexe,

*ci-après « **le crédit-bailleur** »,*

ET

La société civile immobilière VAL2COEUR dont le siège est situé… , inscrite au Registre du commerce et des sociétés de … , sous le numéro …., représentée par son gérant M/Mme…

*ci-après « **le crédit-preneur** »,*

ET

La société anonyme à responsabilité limitée G2, *en cours de création*, représentée par son gérant M/Mme…

*ci-après « **la société d'exploitation** »,*

Il est convenu ce qui suit.

Le présent contrat de crédit-bail s'inscrit dans le cadre de la politique municipale de redynamisation du centre-ville de Denain. En effet, le centre-ville a tendance à se déplacer progressivement vers l'ouest, surtout depuis l'aménagement du centre commercial du Nouveau Monde. Les concertations menées par la commune auprès des habitants ont notamment permis de mettre en évidence le souhait des Denaisiens de disposer d'une place bénéficiant d'une nouvelle offre de cafés et restaurants avec terrasses ainsi que d'un nouveau lieu d'animation proposant des événements culturels, de spectacles et de convivialité.

Le présent contrat de crédit-bail est régi par les dispositions des articles L.313-7 à L.313-10 du code monétaire et financier. Le crédit-bailleur agit sur le fondement des dispositions de l'article L.1511-3 du code général des collectivités territoriales et des articles R.1511-4 à R.1511-4-3 du même code, qui autorisent les communes à décider de l'octroi d'une aide sur leur territoire en matière d'investissement immobilier des entreprises et de location de terrains ou d'immeubles, revêtant la forme d'un crédit-bail à des conditions plus favorables que celles du marché.

Sauf stipulations contraires, les règles découlant du statut des baux commerciaux ne sont pas applicables aux rapports entre le crédit-bailleur et le crédit-preneur.

ARTICLE 1er – OBJET DU CONTRAT

Le crédit-bailleur met à la disposition du crédit-preneur les biens ci-après désignés, implantés sur la parcelle sise 118 bis rue de Villars à Denain (Nord), cadastrée BH 743, d'une surface de 1786 m2 :

Envoyé en préfecture le 19/03/2025
Reçu en préfecture le 19/03/2025
Publié le
ID : 059-215901729-20250306-250306DE_9-DE

- D'une part, un bâtiment composé, en rez-de-chaussée, d'une salle, de sanitaires et d'une zone de préparation, au premier étage d'une salle, de sanitaires et de vestiaires et au second étage d'une salle et d'une terrasse,

- D'autre part, une grande salle à usage de réception, équipée de sanitaires et d'un office de préparation.

Ce bâtiment et cette grande salle communiquent par deux portes doubles au niveau du rez-de-chaussée et disposent, chacun, de locaux techniques accueillant notamment une centrale de traitement d'air.

Ces bâtiments figurent sur les plans joints en annexe au présent contrat.

ARTICLE 2 – DURÉE DU CRÉDIT-BAIL

Le crédit-bail est consenti pour une durée de 108 (cent huit) mois à compter du 1er septembre 2025 ou de la date de l'entrée en jouissance du crédit-preneur, constatée par procès-verbal signé des deux parties, si elle est antérieure au 1er septembre 2025.

ARTICLE 3 – DESTINATION DES BIENS

Le crédit-preneur s'engage à exercer, ou à permettre à la société d'exploitation d'exercer :

- au sein du premier bâtiment mentionné à l'article 1er, une activité de bar-restaurant sous l'enseigne « Pub Goudale »,

- et au sein de la salle de réception attenante audit bâtiment une activité d'organisation de manifestations, de location de salle et de restauration.

Le crédit-bailleur autorise le crédit-preneur à mettre à la disposition de la société d'exploitation, pour ladite destination, les biens qui sont l'objet des présentes. Les relations entre le crédit-preneur et la société d'exploitation feront l'objet d'une convention entre eux, qui devra respecter les termes des présentes. Cette convention ne pourra en aucune façon être invoquée par l'un d'entre eux comme justifiant de faire échec aux droits que le crédit-bailleur tient des présentes.

Le crédit-preneur ou, le cas échéant, la société d'exploitation, apportera les machines et le matériel nécessaires à son activité et fera son affaire personnelle de l'obtention et du respect de toutes les autorisations requises à l'exploitation du bâtiment, notamment celles exigées au titre de la police des établissements recevant du public pour l'exploitation du type et de la catégorie de son établissement.

Le crédit-preneur et la société d'exploitation devront conserver la destination convenue au présent article pendant toute la durée du crédit-bail et s'interdisent d'affecter les biens objets du présent contrat, même temporairement, à un autre usage, à peine de résiliation de plein droit, si bon semble au crédit-baillleur et sauf accord contraire du crédit-bailleur et du crédit-preneur, dans les conditions prévues à l'article 12 des présentes.

Article 4 – ENTRETIEN ET CONSERVATION DES LOCAUX

Le crédit-preneur et la société d'exploitation prendront les lieux dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger de modification ni d'indemnisation de la part du crédit-bailleur pour quelque servitude, vice ou défaut que ce soit. De convention expresse, il ne sera pas

Envoyé en préfecture le 19/03/2025
Reçu en préfecture le 19/03/2025
Publié le
ID : 059-215901729-20250306-250306DE_9-DE

établi d'état des lieux lors de l'entrée en jouissance. En conséquence, le crédit-preneur et la société d'exploitation seront réputés avoir pris les biens, qui sont neufs, en parfait état d'entretien.

Le crédit-preneur et la société d'exploitation devront prévenir immédiatement le crédit-bailleur de toute atteinte qui serait portée aux locaux qui font l'objet du présent contrat, en particulier de toute dégradation rendant nécessaire des travaux de réparation.

Le crédit-preneur et la société d'exploitation conserveront et entretiendront les locaux en bon état pendant toute la durée du contrat, en prenant à leur charge l'ensemble des travaux et réparations nécessaires à cette conservation et à cet entretien, quels que soient leur nature et leur motif, y compris les grosses réparations définies à l'article 606 du code civil portant sur les gros murs, murs de soutènement, voûtes, poutres et couvertures entières. En cas de sinistre, le crédit-preneur sera tenu de remettre les lieux dans leur état antérieur.

Le crédit-preneur et la société d'exploitation devront procéder sans délai à la destruction de tous rongeurs, insectes et autres parasites pouvant apparaitre dans les biens mis à leur disposition par le présent contrat.

Article 5 – TRAVAUX

Dès la signature des présentes et antérieurement à son entrée en jouissance, le crédit-preneur et la société d'exploitation sont autorisés à effectuer, sur les biens qui font l'objet du contrat, à leur charge, les travaux complémentaires qu'ils ont conçus et qu'ils estiment nécessaires à l'exploitation desdits biens, le programme de ces travaux étant annexé aux présentes. Ces travaux ne sont pas couverts par la garantie de parfait achèvement due par le crédit-bailleur au crédit-preneur.

Aucune transformation ou démolition, aucun percement de murs ou de cloisons ni aucun changement de destination ne pourra être réalisée sans le consentement écrit du crédit-bailleur. Une fois autorisés, ces travaux seront effectués aux frais du crédit-preneur ou de la société d'exploitation selon la convention régissant leur rapport, et en tout état de cause sous la surveillance et le contrôle du crédit-bailleur.

Les adjonctions, embellissements ou améliorations qui seraient effectués sur les locaux mis à disposition pendant la durée du contrat, même avec l'autorisation du crédit-bailleur, seront réputés propriété du preneur pendant la durée du crédit-bail et deviendront de plein droit et sans indemnité, par accession, la propriété du crédit-bailleur à l'expiration du contrat, si le crédit-preneur n'a pas levé l'option d'achat des biens dans les conditions prévues à l'article 9 du présent contrat, ou en cas de résiliation anticipée, pour quelque cause que ce soit, dudit contrat.

En revanche, les éléments corporels (notamment les marchandises et le matériel) et incorporels (notamment la clientèle et le nom commercial) affectés à l'exploitation de l'activité commerciale dans les locaux objets du contrat demeureront la propriété du crédit-preneur ou de la société d'exploitation, sauf leur cession au crédit-bailleur par avenant aux présentes, conclu avant l'échéance du contrat. À la date d'expiration du présent contrat, quelle qu'en soit la cause, les éléments corporels susmentionnés devront être retirés, sauf s'ils ont été cédés au crédit-bailleur ou si le crédit-preneur est devenu propriétaire des immeubles objets du crédit-bail en application de l'article 9 ci-dessous.

Le crédit-preneur et la société d'exploitation feront leur affaire personnelle de tous les travaux imposés par des dispositions législatives ou réglementaires ou par des injonctions administratives ou qu'il estimerait nécessaires ou utiles, sur les biens mis à sa disposition, sans pouvoir demander

Envoyé en préfecture le 19/03/2025
Reçu en préfecture le 19/03/2025
Publié le
ID : 059-215901729-20250306-250306DE_9-DE

aucune indemnité de la part du crédit-bailleur, ni diminution ou interruption du paiement du loyer, quelles que soient l'importance, la nature et la durée desdits travaux.

Article 6 – CONDITIONS D'OCCUPATION

Le crédit-preneur et la société d'exploitation devront jouir raisonnablement des lieux mis à leur disposition et se conformer aux règlements relatifs à la tranquillité publique.

Le crédit-preneur et la société d'exploitation acquitteront personnellement les contributions fiscales et sociales qu'appellent son occupation et l'exploitation de son activité, sans que le crédit-bailleur n'en soit responsable à quelque titre que ce soit.

Le crédit-bailleur fait son affaire des ouvertures de contrats d'alimentation des biens en électricité, eau et fibre, le crédit-preneur et la société d'exploitation faisant leur affaire personnelle du paiement des abonnements d'eau, de gaz, d'électricité, de fibre et de tout autre service nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des locaux mis à leur disposition.

La sécurité des personnes et des biens, du fait des locaux objets du crédit-bail, incombe au crédit-preneur et à la société d'exploitation. Le crédit-preneur et la société d'exploitation, en tant qu'occupants des locaux objets du présent contrat, s'assureront contre les risques locatifs, d'incendie, d'explosion, de dégât des eaux, de vols, de vandalisme et souscriront plus généralement toutes assurances nécessaires pour que le crédit-bailleur ne voit pas sa responsabilité recherchée en cas de dommages subis par les personnes ou les biens pendant toute la durée du présent contrat. Les preuves de cette couverture assurantielle seront présentées au crédit-bailleur avant tout commencement d'occupation des locaux qui sont l'objet du présent contrat, puis annuellement à la date anniversaire de l'entrée en jouissance.

Le crédit-preneur et la société d'exploitation devront s'assurer que les compagnies d'assurances auprès desquelles sont souscrites les différentes garanties décrites ci-avant s'engagent expressément dans chacune des polices souscrites à aviser le crédit-bailleur de tout retard dans le paiement des primes, à ne suspendre les garanties accordées qu'un mois après réception par le crédit-bailleur de cet avis et à notifier au crédit-bailleur, avec un préavis d'un mois, toute résiliation de la police devant intervenir à son initiative. Cette résiliation de la police entraînera la résiliation de plein droit du présent contrat, si bon semble au crédit-bailleur.

Le crédit-bailleur, en tant que propriétaire non occupant des locaux objets du présent contrat, souscrit une police d'assurances multirisques immeubles et responsabilité civile couvrant sa responsabilité ainsi que les dommages pouvant survenir aux locaux et aux meubles qui lui appartiennent.

Le crédit-preneur et la société d'exploitation acceptent dès à présent de mettre gratuitement à la disposition du crédit-bailleur la grande salle à usage de réception mentionnée à l'article 1er du présent contrat, pour une durée de quatre heures, au maximum trois fois par an, sous réserve que le crédit-bailleur en formule la demande par écrit au moins trois mois à l'avance.

Article 7 – CONTRÔLES

Le crédit-preneur et la société d'exploitation laisseront les représentants du crédit-bailleur ou les entrepreneurs désignés par lui pénétrer dans les lieux mis à disposition pour constater leur état, dès que le crédit-bailleur le jugera nécessaire, sous réserve, sauf en cas d'urgence, de prévenir le crédit-preneur et la société d'exploitation de la date et de l'heure de la visite au moins 48 heures à l'avance.

Envoyé en préfecture le 19/03/2025
Reçu en préfecture le 19/03/2025
Publié le
ID : 059-215901729-20250306-250306DE_9-DE

Conformément aux dispositions du deuxième alinéa de l'article R.1511-4-2 du code général des collectivités territoriales, le crédit-preneur et la société d'exploitation devront remettre au crédit-bailleur, pendant toute la durée du présent contrat, à la date anniversaire du présent contrat ainsi qu'en tout état de cause au jour de son terme, les justificatifs de la régularité de leur situation au regard de leurs obligations fiscales et sociales.

Le crédit-preneur et la société d'exploitation seront tenus de communiquer annuellement au crédit-bailleur une copie de leur bilan et de leur compte de résultat de l'exercice écoulé, dans le mois qui suivra leur approbation.

Article 8 – LOYERS

Le crédit-preneur s'oblige à payer au crédit-bailleur le prix du loyer au premier jour de chaque mois, au vu du titre émis par celui-ci, pour les montants suivants, hors taxes :

- Les 3 (trois) premiers mois : 1 (un) euro par mois,
- Les 9 (neuf) mois suivants : 3000 (trois mille) euros par mois,
- Puis les 36 (trente-six) mois suivants : 4000 (quatre mille) euros par mois,
- Puis les mois suivants jusqu'au terme du contrat : 5000 (cinq mille) euros par mois.

Chaque loyer est soumis à la taxe sur la valeur ajoutée que le crédit-preneur s'engage à acquitter au taux légal en vigueur, en sus du loyer et en même temps que celui-ci.

Le terme de « loyer », utilisé au présent contrat, constitue une redevance financière couvrant l'amortissement et la rémunération des capitaux investis par le crédit-bailleur pour la réalisation de la présente opération. En conséquence, et sauf disposition législative expresse visant le crédit-bail immobilier, les loyers ci-dessous convenus ne pourront souffrir aucune modification ni aucune révision pour quelque motif que ce soit, qu'il tienne à un état de fait dépendant du crédit-preneur ou à des textes législatifs réglementant, temporairement ou non, le montant ou le taux des loyers des locaux à usage commercial ou industriel, ni enfin aucune révision basée sur les dispositions des articles L. 145-1 et suivants du code de commerce, régissant les rapports entre les bailleurs et les locataires de locaux à usage commercial.

Après expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception du titre émis pour le recouvrement du loyer et de toutes autres demandes de paiement par le crédit-bailleur, leur non-paiement rendra le crédit-preneur redevable envers le crédit-bailleur d'intérêts de retard calculés *prorata temporis* au taux moyen mensuel du marché monétaire au jour le jour (« TMM ») majoré de cinq points l'an, depuis la date d'exigibilité jusqu'à celle du règlement, majorés de la taxe sur la valeur ajoutée au taux alors en vigueur, le tout sans préjudice de la faculté pour le crédit-bailleur de poursuivre la résiliation du crédit-bail.

Si l'exercice des activités décrites à l'article 3 devait être interrompu pour cause de force majeure, le présent contrat serait suspendu pendant la durée de cette interruption.

ARTICLE 9 – PROMESSE DE VENTE

Le crédit-bailleur s'engage à vendre au crédit-preneur, si ce dernier le souhaite, les biens décrits à l'article 1er, dans les conditions définies ci-après.

Envoyé en préfecture le 19/03/2025
Reçu en préfecture le 19/03/2025
Publié le
ID : 059-215901729-20250306-250306DE_9-DE

Le crédit-preneur devra aviser le crédit-bailleur de sa volonté d'acquérir les biens par lettre recommandée avec avis de réception reçue au plus tard 6 (six) mois avant la date souhaitée pour la réalisation de la vente. Cette demande de réalisation de la vente devra, sous peine de nullité, être suivie, dans les 3 (trois) mois, de la consignation entre les mains du crédit-bailleur d'une somme suffisante pour couvrir tant le prix de vente que les frais et droits afférents à cette cession.

La vente pourra intervenir au plus tôt six ans et au plus tard neuf ans après l'entrée en jouissance des biens objets du présent contrat par le crédit-preneur.

Le prix de vente est dès aujourd'hui fixé à la différence entre :

- D'une part, la valeur vénale des biens arrêtée à 1.845.000 euros (un million huit cent quarante-cinq mille euros), conformément à l'avis du Directeur régional des finances publiques (service du domaine) en date du 27 mars 2024, évaluant cette valeur vénale à 2.050.000 euros assortie d'une marge d'appréciation de 10%,

- D'autre part la somme des deux montants suivants :

    - le montant total des loyers effectivement versés par le crédit-preneur au crédit-bailleur en exécution du présent contrat,

    - et le montant des travaux d'amélioration des biens objets du présent contrat, réalisés par le crédit-preneur et la société d'exploitation avant l'entrée en jouissance, dont le programme figure en annexe des présentes, qui seront et resteront incorporés auxdits biens, ce montant étant à la fois :

        - justifié par la remise au crédit-bailleur des factures effectivement acquittées pour la réalisation desdits travaux,

        - et plafonné, en tout état de cause, à 200.000 (deux cent mille) euros, même si le montant total des factures susmentionnées se révélait supérieur à ce montant.

La demande de réalisation de la vente n'emportera pas transfert de propriété, lequel s'opèrera par acte authentique. Le crédit-preneur acquittera tous les droits, frais, taxes et honoraires afférents à cette vente.

La présente promesse de vente est soumise à la condition que le crédit-preneur et la société d'exploitation aient satisfait, le jour de la signature de l'acte authentique, à toutes les obligations mises à leur charge par le présent contrat, y compris le règlement de la totalité des loyers dus au crédit-bailleur.

Le prix de la vente sera exigible en totalité à la signature de l'acte authentique sans qu'il soit possible à l'acquéreur de régler la somme due au moyen d'un versement échelonné.

À défaut d'acquisition des biens, le crédit-preneur et la société d'exploitation seront tenus de libérer les locaux au terme du présent contrat, sous peine d'être expulsés sous astreinte sur ordonnance du juge des référés, même dans l'hypothèse où ils seraient placés en redressement judiciaire.

Envoyé en préfecture le 19/03/2025
Reçu en préfecture le 19/03/2025
Publié le
ID : 059-215901729-20250306-250306DE_9-DE

Article 10 – DÉPÔT DE GARANTIE

Un dépôt de garantie de 5000 (cinq mille) euros est versé par le crédit-preneur au crédit-bailleur à la date de l'entrée en jouissance des biens mis à sa disposition par le présent contrat.

Cette somme non productive d'intérêts sera remboursée au crédit-preneur au terme du présent contrat après déduction, s'il y a lieu, des réparations locatives et ne pourra subir l'imputation du dernier loyer.

Article 11 – CESSION, NANTISSEMENT ET SOUS-LOCATION

Le crédit-preneur ne pourra en aucun cas céder son droit au présent contrat, ni le donner en nantissement, ni l'apporter en société, ni sous-louer en tout ou partie les locaux qui en font l'objet à une autre société que la société d'exploitation, sans le consentement écrit du crédit-bailleur, à peine de nullité des cessions, nantissements ou sous-locations et de résiliation immédiate du présent contrat.

L'acceptation de la cession, du nantissement ou de la sous-location par le crédit-bailleur ne pourra être donnée qu'au vu de l'identité des parties et du projet de contrat entre elles. Elle devra être renouvelée préalablement à l'entrée en vigueur de tout avenant audit contrat entre les parties.

Même acceptée par le crédit-bailleur, la sous-location ne transmet pas au sous-locataire le droit d'option pour l'acquisition du bien ouvert au seul crédit-preneur par l'article 9 du présent contrat.

Même en cas de sous-location expressément acceptée par le crédit-bailleur, celui-ci pourra réclamer au sous-locataire, à concurrence des loyers qu'il verse au crédit-preneur, les loyers dus par le crédit-preneur défaillant.

En cas de cession par le crédit-preneur de son droit au présent contrat avec le consentement écrit du crédit-bailleur, le crédit-preneur restera solidaire du paiement des loyers par le cessionnaire.

Dans les cas prévus aux deux alinéas précédents, la cession ou la sous-location sera constatée par acte authentique dont une copie exécutoire sera délivrée sans frais au crédit-bailleur pour lui servir de titre exécutoire contre le cessionnaire ou le sous-locataire.

Article 12 – CLAUSE RÉSOLUTOIRE

À défaut de paiement intégral d'une seule mensualité de loyer à la date convenue, en cas d'inexécution d'une des clauses du présent contrat ou d'infraction aux règles de sécurité, en cas de changement de destination des biens telle que prévue à l'article 3 des présentes par le crédit-preneur ou la société d'exploitation, ou en cas de cessation d'activité de bar-restaurant de plus de sept jours hors cas de force majeure, le présent contrat sera résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire un mois après une sommation de payer ou d'exécuter restée sans effet, si bon semble au crédit-bailleur et sauf accord en sens contraire du crédit-bailleur et du crédit-preneur.

En pareil cas, l'expulsion du crédit-preneur et de la société d'exploitation pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délai mentionné à l'alinéa précédent.

Envoyé en préfecture le 19/03/2025
Reçu en préfecture le 19/03/2025
Publié le
ID : 059-215901729-20250306-250306DE_9-DE

En pareil cas, la somme versée à titre de dépôt de garantie restera, en partie ou en totalité, acquise au crédit-bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice du paiement des sommes dues.

En cas de liquidation judiciaire du crédit preneur, le présent contrat sera résilié de plein droit.

Toute résiliation du présent contrat prendra la forme de l'envoi, par le crédit-bailleur au crédit-preneur, ou par le crédit-preneur au crédit-bailleur, d'une lettre recommandée avec avis de réception, en respectant un préavis de 6 (six) mois.

Article 13 – CONSÉQUENCES D'UNE RÉSILIATION

En cas de résiliation du présent contrat demandée à l'initiative du crédit-preneur en application de l'article 2 ou en cas de résiliation du présent contrat pour faute du crédit-preneur ou de la société d'exploitation en application de l'article précédent, le crédit-preneur versera au crédit-bailleur, à titre de dommages-intérêts, la somme de 68.997 euros (soixante-huit mille neuf cent quatre-vingt-sept euros) correspondant à la minoration du loyer consentie par le crédit-bailleur au cours des 48 premiers mois d'exécution du contrat, par rapport au montant mensuel normal de 5000 euros. Cette somme de 68.997 euros revêt un caractère forfaitaire et sera donc due par le crédit-preneur y compris si la résiliation intervient pour les motifs mentionnés ci-dessus au cours des 36 premiers mois d'exécution du présent contrat.

En cas de résiliation du contrat à l'initiative du crédit-bailleur pour un autre motif que la faute du crédit-preneur ou de la société d'exploitation, le crédit-preneur sera fondé à obtenir du crédit-bailleur une indemnité forfaitaire et définitive d'éviction égale à la somme des montants suivants :

- les trois-quarts du chiffre d'affaires annuel réalisé par le crédit-preneur dans le cadre de l'exploitation des biens mis à sa disposition par le présent contrat, au cours du dernier exercice comptable annuel clos précédant l'exercice au cours duquel la résiliation est prononcée,

- et le montant des travaux réalisés par le crédit-preneur sur les biens objets du présent contrat, avant son entrée en jouissance avec l'autorisation du crédit-bailleur, dont le programme figure en annexe des présentes, ce montant étant à la fois justifié par la remise au crédit-bailleur des factures effectivement acquittées par le crédit-preneur pour la réalisation desdits travaux et plafonné, en tout état de cause, à 200.000 (deux cent mille) euros, même si le montant total des factures susmentionnées se révélait supérieur à ce montant.

Article 14 – CONSÉQUENCES D'UNE EXPROPRIATION

En cas d'expropriation totale de l'immeuble, ou d'expropriation du seul premier bâtiment mentionné à l'article 1er, dans lequel est exercée l'activité de bar-restaurant, le crédit-bail se trouvera résilié de plein droit et aucune indemnité ne sera due par le crédit-preneur au crédit-bailleur.

Toutefois, à compter de l'ordonnance emportant transfert de propriété et jusqu'à la date de prise de possession effective de l'immeuble par l'autorité expropriante, le crédit-preneur sera redevable envers le crédit-bailleur d'une indemnité d'occupation égale au montant des loyers exigibles au cours de cette période.

Envoyé en préfecture le 19/03/2025
Reçu en préfecture le 19/03/2025
Publié le
ID : 059-215901729-20250306-250306DE_9-DE

En cas d'expropriation partielle des biens donnés en crédit-bail, si cette expropriation partielle ne concerne que la grande salle de réception mentionnée à l'article 1er du présent contrat, le crédit-bail continuera à produire son plein et entier effet sur la partie des biens restant disponible. Le loyer sera alors réduit en proportion du rapport du montant de l'indemnité d'expropriation, net de tous impôts et taxes pouvant le grever, avec le prix de vente défini à l'article 9 du présent contrat, déterminé à la date du versement de ladite indemnité. Cette réduction ne prendra effet qu'à partir du jour de l'encaissement par le crédit-bailleur de l'indemnité d'expropriation.

Le prix de vente défini à l'article 9 ci-dessus sera lui-même réduit du montant de l'indemnité perçue net de tous impôts et taxes pouvant le grever.

Article 15 – CONSÉQUENCES D'UNE RÉQUISITION

En cas de réquisition ou occupation totale ou partielle de l'immeuble présentement donné en crédit-bail, par toute autorité ou organisme compétent survenant pendant le cours du présent crédit-bail, ledit crédit-bail continuera à produire son plein et entier effet. L'indemnité de réquisition ou d'occupation qui sera payée reviendra en totalité au crédit-bailleur et les loyers à verser par le crédit-preneur seront réduits à due concurrence de l'indemnité de réquisition ou d'occupation reçue.

Article 16 – LICENCE IV

À la date de l'entrée en jouissance des locaux objets du présent contrat par le crédit-preneur, la commune crédit-bailleur transmettra à titre gracieux au crédit-preneur, sous réserve que celui-ci remplisse les conditions légales et réglementaires pour en disposer, la licence de quatrième catégorie, dite « grande licence » ou « licence de plein exercice » mentionnée au 4° de l'article L.3331-1 du code de la santé publique, dont elle est titulaire à ce jour.

En cas de résiliation du présent contrat avant son terme, pour quelque cause que ce soit, à l'initiative du crédit-bailleur ou du crédit-preneur, ce dernier s'engage à restituer au crédit-bailleur, gratuitement au terme du préavis, la licence de quatrième catégorie qui lui aura été transmise, par l'effet du premier alinéa précédent, pour les besoins de l'exploitation des locaux objets du crédit-bail.

En cas de levée, par le crédit-preneur, de l'option d'achat prévue à l'article 9 des présentes, le crédit-bailleur s'engage à lui céder la licence au prix de 6000 (six mille) euros net vendeur, hors frais de notaire qui resteront à la charge du crédit-preneur.

Article 17 – DÉCLARATION RELATIVE AUX AIDES REÇUES

Conformément aux dispositions de l'article R.1511-4-2 du code général des collectivités territoriales, le crédit-preneur déclare ci-dessous l'ensemble des aides reçues ou sollicitées pour le financement de son projet pendant l'exercice fiscal en cours et les deux exercices fiscaux précédents, en précisant le montant des aides dites *de minimis* qui lui ont été attribuées ou qu'elle a sollicitées dans les conditions prévues par le règlement n° 1407/2013 de la Commission du 18 décembre 2013 relatif à l'application des articles 107 et 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides de minimis :

…
…

Envoyé en préfecture le 19/03/2025
Reçu en préfecture le 19/03/2025
Publié le
ID : 059-215901729-20250306-250306DE_9-DE

Article 18 – ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat, les parties font élection de domicile en leur siège respectif. En outre il est convenu que toutes contestations relatives au présent contrat de crédit-bail et à la promesse unilatérale de vente qui y est contenue relèvent exclusivement de la compétence des tribunaux du lieu d'implantation des biens qui en sont l'objet.

Fait à Denain, le X / X / 2025, en trois exemplaires originaux.

Pour la commune de Denain,

Anne-Lise DUFOUR-TONINI
Maire de Denain

Pour la SCI VAL2COEUR, crédit-preneur,

Mme/M.
Son gérant

Pour la SARL G2, société d'exploitation

Mme/M.
Son gérant

ANNEXES :

1- *Délibération du conseil municipal de Denain en date du 6 mars 2025 autorisant Madame le Maire à signer le présent contrat*

2- *Plans des biens qui sont l'objet du présent contrat.*

3- *Programme des travaux complémentaires assurés par le crédit-preneur ou la société d'exploitation antérieurement à l'entrée en jouissance*

4- *Garantie décennale*