

Le 16 juillet 2007

CONTRAT DE CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER

Entre

SOGEFINERG

GÉNÉCAL

DEXIA FLOBAIL

Le Crédit-Bailleur

SOGEFINERG

Le Gérant

Et

EVERE

Le Crédit-Preneur

Biens sis à Fos-sur-Mer (Bouches du Rhône) Caban Sud

Centre de traitement des déchets de Marseille



DIDIER LASAYGUES • NOTAIRE
ASSOCIÉ AVEC FRESHFIELDS BRUCKHAUS DERINGER

TABLE DES MATIÈRES

Article 1 Définitions et interprétations.....	7
SECTION 1 – CONVENTION PRÉLIMINAIRE –.....	22
Article 2 Objet.....	22
Article 3 Durée.....	22
Article 4 Désignation des Biens Finances et Donnes en Location.....	22
Article 5 Commission de Montage.....	22
Article 6 Interdépendance des contrats	23
Article 7 Financement du credit-bailleur	24
7.1 Description.....	24
7.2 Avances-Preneur	24
7.3 Dette Financière.....	25
7.4 Subventions	26
SECTION 2 – RELATIONS ENTRE LES PARTIES PENDANT LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION –	28
Article 8 Choix, Livraison et acceptation Des Biens	28
Article 9 Décaissements du credit-bailleur en periode de construction	30
9.1 Décaissements au titre du CPI.....	30
9.2 Décaissements Complémentaires.....	31
Article 10 remuneration du credit-bailleur pendant la Période de construction.....	32
10.1 Commission de Non-Utilisation	32
10.2 Intérêts de Préfinancement	32
10.3 Intérêts de Préfinancement de la TVA.....	32
10.4 Dépassement de l'Engagement Maximum	33
Article 11 Opération de Couverture de Taux.....	33
SECTION 3 – BAIL –	35
Article 12 Location Des Biens.....	35
12.1 Entrée en vigueur du Bail	35
12.2 Conditions préalables.....	35
Article 13 Loyer	36
13.1 Détermination de l'Assiette du Financement	36
13.2 Détermination du Loyer fixe	37
13.3 Complément de Loyer.....	37
13.4 Paiement du Loyer.....	38
Article 14 Impôts, droits et charges.....	39
14.1 Impôts.....	39
14.2 Charges	40
Article 15 Destination des Biens – Activités autorisées.....	40
Article 16 Conditions du Bail.....	41
16.1 Servitudes.....	41
16.2 Entretien – Travaux – Réparation.....	41
16.3 Utilisation des Biens.....	43
Article 17 Respect de la Réglementation en vigueur.....	43
17.1 Respect de la réglementation.....	43
17.2 Conséquences du non-respect de la réglementation en vigueur	46
Article 18 Propriété des Biens.....	46
18.1 Droit de propriété du Crédit-Bailleur	46
18.2 Respect du droit de propriété du Crédit-Bailleur	46
Article 19 Cession – Sous-location – Nantissement.....	47
19.1 Cession du droit au Crédit-Bail.....	47
19.2 Sous-Location – Domiciliation	48
19.3 Nantissement – Location-gérance.....	49

Article 20 Vente des Biens	49
Article 21 Responsabilité et Assurances	49
21.1 Responsabilité	49
21.2 Assurances	50
Article 22 Sinistres.....	55
22.1 Obligations du Crédit-Preneur en cas de sinistre	55
22.2 Sinistres subis par les Biens	55
Article 23 Expropriation – Réquisition.....	56
23.1 Expropriation Totale des Biens	56
23.2 Expropriation partielle des Biens	57
23.3 Réquisition des Biens.....	57
SECTION 4 – SURETES –.....	58
Article 24 Garantie en Période de Construction	58
Article 25 Garanties pendant le Bail	58
Article 26 Cession des Redevances Financières et des Créances Subsidiaires à titre de garantie	61
26.1 Engagement de Cession.....	61
26.2 Remise des bordereaux	61
26.3 Notification de la Cession.....	62
26.4 Acceptation de la Cession des Redevances Financières	63
Article 27 Délégation des Indemnités d'assurance	63
Article 28 Garantie des Loyers.....	63
Article 29 Lettre de confort.....	63
SECTION 5 – PROMESSE DE VENTE –.....	64
Article 30 Promesse de Vente	64
30.1 Objet de la Promesse de Vente	64
30.2 Date de Levée de l'Option.....	64
30.3 Conditions de la vente.....	64
30.4 Prix de Vente	66
30.5 Frais – Impôts	66
30.6 Conséquences du défaut de réalisation de la vente	66
SECTION 6 – STIPULATIONS DIVERSES –.....	67
Article 31 Déclarations et garanties du Crédit-Preneur.....	67
31.1 Constitution – Capacité	67
31.2 Capital – Fonds propres.....	67
31.3 Autorisation.....	67
31.4 Conformité aux statuts, à la loi et aux engagements contractuels	67
31.5 Validité des engagements	68
31.6 Obligation.....	68
31.7 Emprunts – Engagements hors bilan – Sûretés réelles et personnelles.....	68
31.8 Exactitude des informations	68
31.9 Impôts et droits	68
31.10 Procédure collective – restructuration	69
31.11 Respect des lois et réglementations.....	69
31.12 Litiges	69
31.13 Absence d'immunité.....	70
31.14 Droit applicable – Juridiction	70
31.15 Cas de Résiliation	70
Article 32 Engagements du Crédit-Preneur.....	70
32.1 Documents financiers.....	70
32.2 Autres documents	71
32.3 Faits significatifs.....	71
32.4 Litiges	71

32.5	Inscriptions.....	72
32.6	Endettement – Prêts – Sûretés réelles ou personnelles	72
32.7	Investissement – Fusion – Restructuration.....	72
32.8	Documents a fournir.....	73
32.9	Prêts d'actionnaires	73
32.10	Paie ment des Loyers et charges.....	73
32.11	Entretien des Biens.....	73
32.12	Respect de la Réglementation – Autorisations Administratives	73
32.13	Respect des Documents de financements	74
32.14	Facturation des Redevances financières.....	74
32.15	Cas de Résiliation	74
32.16	Collaboration.....	74
32.17	Décharge du Crédit-Bailleur de toute responsabilité au titre du Bail à Construction.	74
Article 33 Résiliation à l'initiative du Crédit-Bailleur		75
33.1	Cas de résiliation	75
33.2	Conséquences de la Résiliation	79
Article 34 Résiliation à l'initiative du Crédit-Preneur.....		83
34.2	Indemnité de résiliation	84
Article 35 Pénalités de retard		84
Article 36 Garantie d'Indemnisation		85
Article 37 Changement de Circonstances		86
Article 38 Certificat et calcul		87
Article 39 Exercice des Droits et Recours.....		87
Article 40 Publication.....		88
Article 41 Frais		88
Article 42 Autonomie des stipulations – divisibilité		88
Article 43 Loi Applicable – Juridiction.....		89
Article 44 Copie Exécutoire.....		89
Article 45 Notifications		89

L'AN DEUX MILLE SEPT

LE SEIZE JUILLET

A PARIS (8^{ème} arrondissement), 2-4, rue Paul Cézanne,

Didier LASAYGUES, Notaire Associé, membre de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée « *Didier LASAYGUES Notaire-Associé* », titulaire d'un Office Notarial à PARIS (8^{ème} arrondissement), 2-4, rue Paul Cézanne,

A reçu en la forme authentique le présent acte de **CREDIT-BAIL IMMOBILIER** relatif au financement d'une unité de traitement des déchets ménagers et assimilés avec valorisation énergétique destinée aux communes appartenant à la CUMPM conclu :

ENTRE :

- (1) ***SOGEFINERG - SOCIETE GENERALE POUR LE FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS ECONOMISANT L'ENERGIE***, société anonyme au capital de EUR 14.400.000,00 ayant son siège social au 17, cours Valmy à Puteaux, identifiée au SIREN sous le numéro 307 712 513, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre et représentée pour les besoins des présentes par **Madame Stéphanie BENHAMOU**, *Director* domiciliée en sa qualité à Puteaux, 17, cours Valmy, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Yves Lallemand, aux termes d'une procuration sous seing-privé en date à Puteaux du 12 juillet 2007, et dont l'original figure en Annexe 18 (Pièces justificatives des pouvoirs des Parties),

Monsieur Yves LALLEMAND, agissant en sa qualité de Président du conseil d'administration et directeur général, nommé à cette fonction ainsi qu'il résulte d'une délibération du conseil d'administration en date du 23 mai

2006, dont une copie de l'extrait du procès-verbal figure ci-après en Annexe 18 (Pièces justificatives des pouvoirs des Parties), ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 2, 17 et 20 des statuts et de la loi,

ci-après *Sogefinerg*

- (2) **GENECAL**, société anonyme au capital de EUR 40.434.131,42 ayant son siège social au 17, cours Valmy à Puteaux, identifiée au SIREN sous le numéro 316 068 089, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre et représentée pour les besoins des présentes par **Monsieur Yann LE BOT**, Chargé d'affaires, domicilié en sa qualité à Puteaux, 17, cours Valmy, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Yves Lallemand, aux termes d'une procuration sous seing-privé en date à Puteaux du 12 juillet 2007, et dont l'original figure en Annexe 18 (Pièces justificatives des pouvoirs des Parties),

Monsieur Yves LALLEMAND, agissant en sa qualité de Président du conseil d'administration, nommé à cette fonction ainsi qu'il résulte d'une délibération du conseil d'administration en date du 7 avril 2006, dont une copie de l'extrait du procès-verbal figure ci-après en Annexe 18 (Pièces justificatives des pouvoirs des Parties), et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des articles 2 et 20 des statuts, et de la loi,

ci-après *Génécal*

- (3) **DEXIA FLOBAIL**, société anonyme à conseil d'administration au capital de 6.100.000,00 Euros, dont le siège social est situé à La Défense – Courbevoie (Hauts-de-Seine), 1, passerelle des Reflets 1, identifiée au Répertoire des entreprises sous le numéro 343 832 861 et immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nanterre et représentée pour les besoins des présentes par **Monsieur Jacques LE FRANC**, Directeur Général, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du conseil d'administration de la société en date du 27 décembre 2002, agissant en vertu des articles 2 et 16 des statuts et de la loi,

Une copie certifiée conforme de la délibération du conseil d'administration en date du 27 décembre 2002 figure en Annexe 18 (Pièces justificatives des pouvoirs des Parties),

ci-après *Dexia Flobail*

Sogefinerg, Génécal et Dexia Flobail (chacun un *Indivisaire*) agissant en leur qualité de propriétaire indivis des Biens (tel que ce terme est défini ci-après) et divisément entre eux à concurrence chacun de :

Sogefinerg :	66 %
Génécal :	1 %
Dexia Flobail :	33 %

Sogefinerg, Génecal et Dexia Flobail étant ci-après ensemble dénommées
le **Crédit-Bailleur**

ENSEMBLE DE PREMIERE PART,

- (4) **SOGEFINERG - SOCIETE GENERALE POUR LE FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS ECONOMISANT L'ENERGIE**, société anonyme au capital de EUR 14.400.000,00 ayant son siège social au 17, cours Valmy à Puteaux, identifiée au SIREN sous le numéro 307 712 513, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre et représentée pour les besoins des présentes par **Madame Stéphanie BENHAMOU**, *Director* domiciliée en sa qualité à Puteaux, 17, cours Valmy, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Yves Lallemand, aux termes d'une procuration sous seing-privé en date à Puteaux du 12 juillet 2007, et dont l'original figure en Annexe 18 (Pièces justificatives des pouvoirs des Parties),

Monsieur Yves LALLEMAND, agissant en sa qualité de Président du conseil d'administration et directeur général, nommé à cette fonction ainsi qu'il résulte d'une délibération du conseil d'administration en date du 23 mai 2006, dont une copie de l'extrait du procès-verbal figure ci-après en Annexe 18 (Pièces justificatives des pouvoirs des Parties), ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 2, 17 et 20 des statuts et de la loi,

ci-après le **Gérant**

DE DEUXIEME PART,

ET :

- (5) **EveRE**, société par actions simplifiée à capital variable ayant son siège social au 1140, avenue Albert Einstein, à Montpellier (34000), identifiée au SIREN sous le numéro 483 665 873, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Montpellier et représentée pour les besoins des présentes par **Monsieur Claude SAINT-JOLY**, Président, domicilié en sa qualité au siège de la société, nommé à cette fonction aux termes de l'article 24 des statuts de la société et agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes des articles 5 et 9 des statuts et conformément aux délibérations du conseil d'administration de la société en date du 28 juin 2007, dont un original figure en Annexe 18 (Pièces justificatives des pouvoirs des Parties),

ci-après le **Crédit-Preneur**

DE TROISIEME PART,

EN PRESENCE DE :

- (6) **SOCIETE GENERALE**, société anonyme au capital de EUR. 576 780 702,50 ayant son siège social au 29, boulevard Haussmann, à Paris (75009), identifiée au SIREN sous le numéro 552 120 222, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris et représentée pour les besoins des présentes par **Madame Stéphanie BENHAMOU**, *Director* domiciliée en sa qualité à Puteaux, 17, cours Valmy, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Yves LALLEMAND, aux termes d'une procuration sous seing-privé en date à Puteaux du 12 juillet 2007, et dont l'original figure en Annexe 18 (Pièces justificatives des pouvoirs des Parties),

Monsieur Yves LALLEMAND, agissant lui-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Marc BREILLOUT, Directeur Debt et Finance à la Société Générale – Banque de Financement et d'Investissement, aux termes d'une procuration sous seing-privé, en date à Paris du 6 mars 2006, dont un exemplaire original a été déposé au rang des minutes de Maître Nicolas Thibierge, notaire à Paris, le 15 mars 2006, et dont une copie figure en Annexe 18 (Pièces justificatives des pouvoirs des Parties),

Monsieur Marc BREILLOUT, agissant lui-même en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Jean-Pierre MUSTIER, Directeur Adjoint de la Société Générale – Banque de Financement et d'Investissement, aux termes d'une procuration sous seing-privé, en date à Paris du 1^{er} avril 2003, dont un exemplaire original a été déposé au rang des minutes de Maître Nicolas Thibierge, notaire à Paris, le 7 avril 2003 et dont une copie figure en Annexe 18 (Pièces justificatives des pouvoirs des Parties),

Monsieur Jean-Pierre MUSTIER, agissant lui-même, avec faculté de substituer, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Daniel BOUTON, Président Directeur Général de la Société Générale, aux termes d'une procuration sous seing-privé en date à Paris du 14 janvier 2003, dont un exemplaire original a été déposé au rang des minutes de Maître Pierre Pécheteau, notaire à Paris, le 16 janvier 2003 et dont une copie figure en Annexe 18 (Pièces justificatives des pouvoirs des Parties).

(ci-après l'*Arrangeur*)

ÉTANT PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

- (A) Le 4 juillet 2005, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole (la **CUMPM**), représentée par son Président, Monsieur Jean-Claude Gaudin, agissant en vertu d'une délibération du conseil de communauté en date du 13 mai 2005, a conclu, avec le groupement solidaire constitué des sociétés URBASER SA et VALORGA INTERNATIONAL SA représenté par son mandataire URBASER SA (le **Groupement Solidaire**), une délégation de service public de traitement des déchets ménagers (avec ses annexes et ses avenants, la **DSP**).
- (B) Le Crédit-Preneur s'est substitué ce jour (le 16 juillet 2007), préalablement à la signature du présent contrat dans les droits et obligations du Groupement Solidaire au titre de la DSP conformément aux termes de ce contrat et se trouve en conséquence en charge de la gestion du service public de traitement des déchets ménagers et assimilés avec valorisation énergétique des communes appartenant à la CUMPM.
- (C) A ce titre, le Crédit-Preneur est tenu de concevoir, financer, construire puis exploiter une nouvelle unité de traitement avec valorisation énergétique des déchets (les **Biens**, tel que ce terme est plus amplement défini ci-après) pendant toute la durée de la DSP dont le terme a été fixé au vingtième anniversaire de la date de fin de mise en service industrielle des Biens. Au terme de ces vingt années d'exploitation, les Biens retourneront directement dans le patrimoine de la CUMPM.
- (D) Les Biens seront situés sur des terrains appartenant au domaine privé du Port Autonome de Marseille (le **Site**, tel que ce terme est plus amplement défini ci-après), qui ont fait l'objet d'un bail à construction d'une durée de 70 ans au profit de la CUMPM (le **Bail à Construction**, tel que ce terme est plus amplement défini ci-après), lequel a été transféré successivement au Groupement Solidaire puis au Crédit-Preneur aux termes d'actes authentiques reçus par Maître Isabelle Decorps, notaire à Marseille, le 23 décembre 2005.
- (E) Le Crédit-Preneur s'est rapproché de la Société Générale pour assurer le financement des Biens conformément à l'article 17.2 (Modalités de financement des ouvrages) de la DSP dans le cadre d'une opération de crédit-bail régie par les dispositions des articles L. 313-7 et suivants du Code monétaire et financier, les Biens s'inscrivant, par ailleurs, dans le cadre des dispositions de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 et de l'article 87-II de la loi n° 86-1317 du 30 décembre 1986.
- (F) Dans ce cadre, les Parties ont conclu ou sont convenues de conclure les contrats ou actes suivants :
 - (i) un acte authentique de cession du Bail à Construction en date du 16 juillet 2007 par lequel le Crédit-Preneur a cédé ses droits réels sur les parcelles du terrain objet du Bail à Construction au Crédit-Bailleur (le **Bail à Construction Cédé**) ;

- (ii) un acte sous signatures privées en date du 16 juillet 2007 par lequel le Crédit-Bailleur (en qualité de maître d'ouvrage) confie au Crédit-Preneur (en qualité de promoteur) la mission de concevoir, construire et mettre en service les Biens (le **CPI**) ;
- (iii) le présent acte authentique de crédit-bail immobilier, aux termes duquel le Crédit-Bailleur loue au Crédit-Preneur et lui consent une promesse unilatérale de vente portant sur les Biens (ci-après le **Crédit-Bail**) ;
- (iv) un acte sous signatures privées de garantie à première demande, en date du 16 juillet 2007, aux termes duquel URBASER, en qualité de garant, garantit au Crédit-Bailleur, en qualité de bénéficiaire, dans les conditions de l'Article 24 (Garantie en Période de Construction) la bonne exécution par le Crédit-Preneur de ses engagements aux termes du présent contrat et du CPI pendant la Période de Construction (ci-après la **Garantie d'Achèvement et de Paiement**) ;
- (v) un acte sous signatures privées de cession de créances professionnelles à titre de garantie dans les conditions des articles L. 313-23 et suivants du Code monétaire et financier, et notamment de l'article L. 313-29 dudit Code, consenti le 16 juillet 2007 au Crédit-Bailleur, aux termes duquel le Crédit-Preneur cède au Crédit-Bailleur tous montants payables au Crédit-Preneur par la CUMPM au titre des Redevances Financières (tel que ce terme est défini ci-après) et des Créances Subsidiaires (tel que ce terme est défini ci-après) ;
- (vi) un ou plusieurs actes sous signatures privées de délégation aux termes desquels le Crédit-Preneur délègue au Crédit-Bailleur ses Assureurs (tel que ce terme est défini ci-après) pour le paiement de certaines créances qu'il détient ou viendrait à détenir sur lesdits Assureurs ;
- (vii) le cas échéant et sous réserve des stipulations de l'Article 25 (Garanties pendant le Bail) un ou plusieurs actes sous signatures privées de garantie à première demande, aux termes desquels URBASER en qualité de garant, garantit au Crédit-Bailleur en qualité de bénéficiaire (a) l'Ecart d'Indemnisation en Cas de Reprise (tel que ce terme est défini ci-après) et (b) tout recours intenté (i) à l'encontre de l'Arrêt ICPE jusqu'au plus tard dix (10) mois après la Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail et (ii) jusqu'au plus tard six (6) mois après la Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail ;
- (viii) un acte sous signature privée dénommé convention de sponsors, aux termes duquel URBASER souscrit certains engagements au bénéfice du Crédit-Bailleur (ci-après, la **Convention de Sponsors**) ; et

- (ix) un acte sous signatures privées de garantie à première demande ou alternativement de gage-espèces, garantissant au profit du Crédit-Bailleur le paiement de six mois de Loyers (tel que ce terme est défini ci-après).
- (G) En dernier lieu, les Parties concluront, préalablement à la prise d'effet du Crédit-Bail, une convention tripartite avec la CUMPM en vue de d'organiser, dans le respect des exigences du service public, les conséquences de la fin anticipée de la DSP et/ou du Crédit-Bail (la *Convention Tripartite*, tel que ce terme est plus amplement défini ci-après).
- (H) Il est précisé que (i) le Crédit-Bailleur sera représenté pendant la durée du présent contrat par le Gérant conformément à une convention d'indivision conclue ce jour entre les Indivisaires et que (ii) l'intervention du Crédit-Bailleur dans le cadre du financement de cette Opération est de nature exclusivement financière. Aucune stipulation du Crédit-Bail ni de l'un quelconque des contrats et actes relatifs à l'Opération ne pourra être interprété comme mettant à la charge du Crédit-Bailleur une quelconque responsabilité ou risque tenant à la conception, la construction, la mise en service et l'exploitation des Biens, ni lui faisant assumer toute conséquence, notamment financière, des dommages pouvant survenir tant aux personnes ou aux Biens, ces risques, responsabilités et conséquences étant intégralement assumés ou pris en charge par le Crédit-Preneur.

ARTICLE 1 DEFINITIONS ET INTERPRETATIONS

Pour l'application et l'interprétation du Crédit-Bail, chacun des termes et expressions suivants, lorsqu'il apparaît avec une initiale majuscule, doit être entendu comme ayant le sens qui lui est attribué ci-dessous :

Acte d'Acceptation de la Cession des Redevances Financières désigne l'acte d'acceptation de la cession de créances professionnelles relatif à la Cession des Redevances Financières qui devra être établi dans la forme du modèle figurant en **Annexe 12** (Modele d'acte d'acceptation de la Cession des Redevances Financieres) et signé et remis par la CUMPM au Gérant conformément aux stipulations de l'Article 26.4 (Acceptation de la Cession des Redevances Financières) ;

Acte de Notification désigne un acte de notification conforme en substance au modèle figurant en **Annexe 11** (Modele d'acte de Notification) ;

Actionnaires désigne URBASER et VALORGA en leur qualité d'actionnaires directs du Crédit-Preneur à hauteur respective de quatre-vingt pour cent 80% et vingt pour cent 20% ;

Actions de Remédiation désigne, à une date considérée, toutes les actions de remise en état, de traitement, de surveillance ou de mise en sécurité requises en vertu soit de la Législation sur l'Environnement, telle qu'éventuellement modifiée pendant la

Durée du Crédit-Bail, soit imposées par les autorités compétentes aux fins de traiter toutes questions relatives notamment :

- (a) aux activités exercées et/ou aux installations exploitées sur les Biens,
- (b) à la protection de l'environnement, en ce compris les émissions, éliminations ou rejets de substances polluantes, contaminantes ou dangereuses pour l'environnement,
- (c) à la santé et à la sécurité des personnes en raison de leur exposition aux Produits Dangereux,
- (d) à l'utilisation, la manipulation, la fabrication, le traitement, la distribution, le stockage, le transport, l'élimination de Produits Dangereux, et
- (e) à la législation et aux réglementations concernant les installations classées pour la protection de l'environnement ;

Annexe désigne une annexe au Crédit-Bail et qui en fait partie intégrante, étant précisé que chaque Annexe a été rédigée sous la responsabilité de son rédacteur et sans garantie de quelque nature que ce soit de la part du Notaire Associé et du Crédit-Bailleur, notamment quant à l'exactitude des informations qui y sont contenues ;

Arrangeur désigne la Société Générale, société anonyme au capital de 576 780 702,50 Euros ayant son siège social au 29, boulevard Haussmann, à Paris (75009), identifiée au SIREN sous le numéro 552 120 222, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris et agissant en qualité d'intermédiaire entre le Crédit-Bailleur et le Crédit-Preneur ;

Arrêté ICPE désigne l'arrêté préfectoral d'autorisation, en date du 12 janvier 2006, réglementant les activités exploitées dans les Biens sur le site du Port Autonome de Marseille, ainsi que tout arrêté préfectoral complémentaire à intervenir ;

Article désigne un article du Crédit-Bail ;

Assiette du Financement a la signification qui lui donnée à l'Article 13.1.1 ;

Assurances désigne ensemble :

- (a) les Assurances-Constructions,
- (b) l'Assurance Multirisques Incendie - Bris de Machines de type risques industriels,
- (c) l'Assurance Pertes d'Exploitation, et
- (d) l'Assurance Responsabilité Civile ;

Assurances-Constructions désigne la ou les assurances souscrites par le Crédit-Preneur en sa qualité de promoteur au titre du CPI, tant pour son compte que pour

celui du Crédit-Bailleur en sa qualité de maître d'ouvrage au titre du CPI, conformément aux stipulations de l'article 16 du CPI ;

Assurance Multirisques Incendie - Bris de Machines désigne la ou les assurances souscrites par le Crédit-Preneur, tant pour son compte que pour le compte du Crédit-Bailleur, conformément aux stipulations du paragraphe (a) de l'Article 21.2.2 ;

Assurance Pertes d'Exploitation désigne la garantie « pertes de loyers » de la police Multirisques Incendie - Bris de Machines souscrites par le Crédit-Preneur, tant pour son compte que pour le compte du Crédit-Bailleur, conformément aux stipulations du paragraphe (b) de l'Article 21.2.2 ;

Assurance Responsabilité Civile désigne la ou les assurances « Responsabilité Civile » souscrites par le Crédit-Preneur, tant pour son compte que pour le compte du Crédit-Bailleur, conformément aux stipulations du paragraphe (c) de l'Article 21.2.2 ;

Assureurs désigne les compagnies d'assurance notoirement solvables auprès desquelles sont souscrites les Assurances ;

Attestations d'Assurance désigne les attestations d'assurance émanant des Assureurs du Crédit-Preneur, au titre des polices souscrites tant lors de la phase de construction que lors de la phase d'exploitation ;

Autorisations Administratives désigne (i) le Permis de Construire et l'Arrêté ICPE et (ii) toutes autres autorisations qui sont nécessaires à la construction et à l'exploitation des Biens et aux activités qui y sont exercées, notamment au regard de la police des installations classées pour l'environnement ;

Avances-Preneur désigne toute avance effectuée par le Crédit-Preneur au profit du Crédit-Bailleur conformément à l'Article 7.2 (Avances-Preneur) ;

Bail désigne la location des Biens consentie par le Crédit-Bailleur au Crédit-Preneur pendant la Durée du Crédit-Bail ;

Bail à Construction désigne la convention entre le Port Autonome de Marseille et la CUMPM reçue par Maître Jean-Paul Decorps, Notaire à Marseille le 21 mars 2005, par laquelle le Port Autonome de Marseille met à disposition les parcelles de terrains nécessaires à la construction des Biens pendant une durée de 70 ans ; cet acte a fait l'objet d'une cession par la CUMPM au Groupement Urbaser/Valorga, puis à EVERE en date du 23 décembre 2005, aux termes d'un acte reçu par Maître Isabelle Decorps, Notaire à Marseille ;

Bail à Construction Cédé a la signification qui lui est donnée au (F) de l'Exposé Préalable ;

Banques de Référence désigne Société Générale, Dexia; BNP Paribas ;

Biens désigne le centre de traitement des déchets comportant notamment une usine de traitement par valorisation énergétique de déchets ménagers et assimilés d'une capacité de 300.000 (trois cent mille) tonnes sise à Fos-sur-Mer (Bouches du

Rhône), objet du Crédit-Bail, dont la description figure en **Annexe 1** (Description des Biens) ;

Bordereaux de Cession désigne les actes de cession de créances professionnelles qui devront être établis dans la forme des modèles figurant en **Annexe 10** (Modèle de Bordereaux de Cession) et signés et remis par le Crédit-Preneur au Crédit-Bailleur conformément aux stipulations de l'Article 26.2 (Remise des bordereaux) ;

Caractère Définitif désigne le caractère définitif acquis par chaque Autorisation Administrative à l'expiration des délais et dans les conditions définis ci-dessous.

S'agissant des Permis de Construire ou permis de construire modificatifs, le caractère définitif résultera de l'expiration d'un délai de cent vingt et un (121) jours calendaires commençant à courir à compter de la plus tardive des deux dates suivantes (a) le premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage du Permis ou permis de construire modificatifs, sur le terrain (b) le premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage du Permis de Construire ou permis de construire modificatifs en mairie, à moins qu'avant l'expiration de ce délai, un recours gracieux, contentieux ou un déféré préfectoral ou un retrait administratif ait été notifié à l'autorité administrative ou à son bénéficiaire.

S'agissant des autorisations nécessaires à l'exploitation des Biens, le caractère définitif résultera de l'expiration d'un délai d'un an à compter de l'achèvement des formalités de publicité de la déclaration de début d'exploitation transmise par le Crédit-Preneur au préfet, conformément à l'article L. 514-6 du Code de l'environnement, sauf réception pendant ledit délai par le Crédit-Preneur d'une notification de recours ou de retrait.

En cas d'existence d'un recours ou d'un retrait, le caractère définitif de l'Autorisation Administrative considérée résultera (i) de l'expiration des délais de recours contentieux (y compris en cas de recours gracieux), (ii) d'une décision de justice emportant désistement ou rejet du recours, (iii) d'un désistement amiable de son auteur, (iv) d'une décision de justice ou d'un arrêté annulant la décision de retrait ;

Cas de Résiliation désigne l'un quelconque des événements visés à l'Article 33.1 (Cas de résiliation) ;

Cas de Résiliation Potentiel désigne tout événement qui, du seul fait de l'écoulement d'un délai ou de la réception d'une notification, deviendra un Cas de Résiliation ;

Cession des Redevances Financières désigne la cession de créances à titre de garantie régie par les dispositions des articles L. 313-23 à L. 313-35 du Code monétaire et financier portant sur les Redevances Financières, consentie en application des stipulations de l'Article 26 (Cession des Redevances Financières et des Créances Subsidiaries à titre de garantie) par le Crédit-Preneur, en qualité de cédant, au profit du Crédit-Bailleur, en qualité de cessionnaire, à la sûreté des obligations du Crédit-Preneur envers le Crédit-Bailleur au titre des Documents de Financement et devant faire l'objet d'une acceptation aux termes de l'Acte d'Acceptation de la Cession de Redevances Financières ;

Cession des Créances Subsidiaires désigne la cession de créances à titre de garantie régie par les dispositions des articles L. 313-23 à L. 313-35 du Code monétaire et financier portant sur les Créances Subsidiaires, consentie en application des stipulations de l'Article 26 (Cession des Redevances Financières et des Créances Subsidiaires à titre de garantie) par le Crédit-Preneur en qualité de cédant au profit du Crédit-Bailleur en qualité de cessionnaire à la sûreté des obligations du Crédit-Preneur envers le Crédit-Bailleur au titre des Documents de Financement ;

Commission de Montage désigne la commission visée à l'Article 5 (Commission de Montage) ;

Commission de Non-Utilisation désigne la commission visée à l'Article 10.1 (Commission de Non-Utilisation) ;

Complément de Loyers désigne les sommes que le Crédit-Preneur doit verser au Crédit-Bailleur en application de l'Article 13.3 (Complément de Loyer) ;

Contrats de Servitudes désigne les actes de constitution de servitudes à consentir, préalablement à la Livraison, par le Port Autonome de Marseille, ou toute autre personne qui s'avérerait nécessaire, conformément aux principes stipulés dans le Bail à Construction et permettant la desserte, routière et ferroviaire, autonome des Biens ainsi que et son raccordement à tous les réseaux de distribution, notamment d'eau, nécessaires à son bon fonctionnement, ainsi que tout autre contrat ayant le même objet ;

Contrepartie de l'Opération de Couverture de Taux désigne la Société Générale, société anonyme au capital de 576 780 702,50 Euros ayant son siège social au 29, boulevard Haussmann, à Paris (75009), identifiée au SIREN sous le numéro 552 120 222, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris ;

Contrepartie de l'Opération d'Échange de Taux désigne la Société Générale, société anonyme au capital de 576 780 702,50 Euros ayant son siège social au 29, boulevard Haussmann, à Paris (75009), identifiée au SIREN sous le numéro 552 120 222, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris ;

Convention Tripartite désigne la convention à conclure préalablement à la prise d'effet du Crédit-Bail, entre le Crédit-Preneur, le Crédit-Bailleur et la CUMPM aux fins notamment de préciser les conséquences de la Cession des Redevances Financières et d'aménager les modalités juridiques et financières de l'exercice du droit de retour de la CUMPM sur les Biens ;

Convention de Sponsors a la signification qui lui est donnée au (F) de l'Exposé Préalable ;

CPI a la signification qui lui est donnée au (F) de l'Exposé Préalable ;

Créances Subsidiaires désigne l'ensemble des sommes payables à tout moment par la CUMPM au Crédit-Preneur au titre de la DSP (telle qu'amendée à tout moment) en ce inclus l'indemnité de résiliation de la DSP mais exception faite des

Redevances Financières et des redevances d'exploitation déterminées conformément à l'article 34.1.1.2 de la DSP ;

Crédit-Bail désigne le présent acte authentique de crédit-bail immobilier et ses Annexes ;

CUMPM a la signification qui lui est donnée au (A) de l'Exposé Préalable ;

Date de Décaissement désigne, pendant la Période de Construction, le dernier Jour Ouvré de chaque mois civil ;

Date d'Expiration du Crédit-Bail désigne au plus tard la date d'expiration de la DSP ;

Date de Livraison désigne la date de Livraison des Biens, laquelle doit intervenir en principe le 31 juillet 2008 et au plus tard le 31 janvier 2009 ;

Date Théorique de Mise en Service Industrielle désigne la date théorique à laquelle la mise en service industrielle des Biens doit intervenir conformément aux engagements souscrits par le Crédit-Preneur vis-à-vis de la CUMPM aux termes de la DSP soit le 31 juillet 2008 ;

Date de Paiement de Loyer désigne chaque date de paiement du Loyer, qui aura lieu mensuellement à terme échu, le dernier Jour Ouvré de chaque mois civil pendant toute la Durée du Crédit-Bail ;

Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail désigne la date à laquelle le Bail commence à courir, laquelle correspond à la date où (i) la Livraison aura eu lieu et (ii) l'ensemble des conditions suspensives visées à l'Article 12.2 (Conditions préalables) auront été levées, cette date devant intervenir au plus tard dix (10) Jours Ouvrés après la date de la Livraison ;

Date de Résiliation désigne la date à laquelle la résiliation du Crédit-Bail prendra effet, le cas échéant, dans les conditions de l'Article 33 (Résiliation à l'initiative du Crédit-Bailleur) et de l'Article 34 (Résiliation à l'initiative du Crédit-Preneur) ;

Décaissement désigne un Décaissement au titre du CPI et/ou (selon le cas) un Décaissement Complémentaire ;

Décaissement au titre du CPI désigne toute somme versée par le Crédit-Bailleur au Crédit-Preneur au titre du CPI et conformément à l'Article 9.1 (Décaissements au titre du CPI) ;

Décaissement Complémentaire désigne toute avance effectuée par le Crédit-Bailleur au Crédit-Preneur conformément à l'Article 9.2 (Décaissements Complémentaires) en raison de sommes dues par le Crédit-Preneur au Crédit-Bailleur mais non effectivement acquittées par lui (i) au titre de la Commission de Montage ou (ii) au titre des Décaissements Complémentaires relatif à la Commission de Réservation ;

Décaissement Complémentaire au titre de la Commission de Réservation désigne tout Décaissement effectué conformément à l'Article 9.2.2 au titre de (i) la

Commission de Non-Utilisation, (ii) des Intérêts de Préfinancement et (iii) des Intérêts de Préfinancement de la TVA (en ce compris les Intérêts de Préfinancement de la TVA dont le montant ne pourra être déterminé à la Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail et qui seront forfaitisés dans les conditions de l'Article 10.3 (Intérêts de Préfinancement de la TVA)) ;

Décision Juridictionnelle Défavorable a la signification qui lui est attribuée aux termes de l'Article 25.2 (Garantie des recours).

Délai de Remédiation a la signification qui lui est attribuée aux termes de l'Article 25.2 (Garantie des recours).

Délégations des Indemnités d'Assurance désigne les avenants aux Polices d'Assurances par lesquels les Assureurs acceptent la délégation au Crédit-Bailleur des Indemnités d'Assurance, consentie en application des stipulations de l'Article 27 (Délégation des Indemnités d'assurance~~Délégation des Indemnités d'assurance~~) ;

Dette du Crédit-Preneur désigne la dette effective du Crédit-Preneur envers le Crédit-Bailleur correspondant à l'Assiette du Financement diminué du montant des Avances-Preneur et financé par le Crédit-Bailleur au moyen de la Dette Financière ;

Dette Financière désigne la dette contractée par le Crédit-Bailleur en vue de financer l'acquisition des Biens, après utilisation des Avances-Preneur et, le cas échéant, des Subventions dans les conditions prévues à l'Article 7.4 (Subventions). Son montant sera définitivement arrêté entre les parties dans les conditions de l'Article 7.3.1 ;

Documents de Financement désigne chacun des contrats suivants :

- (a) le Crédit-Bail,
- (b) le CPI,
- (c) le Bail à Construction et le Bail à Construction Cédé,
- (d) la Convention Tripartite,
- (e) la Convention de Sponsors, et
- (f) tout acte ou contrat créant une Sûreté, en ce compris les Délégations d'Assurance et les Bordereaux de Cession et l'Acte d'Acceptation de la Cession des Redevances Financières,

ainsi que tous documents, contrats, certificats, lettres de toute nature conclus ou signés conformément audits contrats dans les formes de leurs annexes respectives ;

DSP a la signification qui lui est donnée au (A) de l'Exposé Préalable ;

Durée du Crédit-Bail désigne la période commençant à la Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail et se terminant (i) soit à la date de transfert de propriété des Biens au Crédit-Preneur, que ce soit à la Date d'Expiration du Crédit-Bail ou par

anticipation, (ii) soit à la date de résiliation du Crédit-Bail dans les conditions définies aux Article 33 (Résiliation à l'initiative du Crédit-Bailleur) et Article 34 (Résiliation à l'initiative du Crédit-Preneur) ;

Ecart d'Indemnisation a la signification qui lui est attribuée aux termes de l'Article 25.1 (Garantie de l'Écart d'Indemnisation en Cas de Reprise).

Effet Défavorable Significatif désigne tout événement qui a ou qui est susceptible d'avoir immédiatement ou à terme des conséquences négatives significatives sur :

- (a) l'activité, les actifs, la situation financière ou les perspectives financières du Crédit-Preneur ou d'URBASER ;
- (b) la capacité du Crédit-Preneur ou d'URBASER de satisfaire à leurs obligations aux termes des Documents de Financement ou de la DSP ; ou
- (c) la validité, l'opposabilité ou le caractère exécutoire de l'un quelconque des Documents de Financement ou de la DSP ;

Encours des Avances-Preneur désigne, à tout moment, le montant des Avances-Preneur consenties par le Crédit-Preneur et non encore remboursées par le Crédit-Bailleur ;

Encours du Crédit-Bail désigne, à tout moment pendant la Durée du Crédit-Bail, l'Encours de la Dette du Crédit-Preneur majoré de l'Encours des Avances-Preneur ;

Encours de la Dette du Crédit-Preneur désigne, à tout moment, le montant de la Dette du Crédit-Preneur non encore remboursée par le Crédit-Preneur ;

Encours de Préfinancement désigne à tout moment, pendant la Période de Construction, le montant cumulé des Décaissements (hors taxe) ;

Encours de TVA désigne à tout moment le montant de la TVA acquittée par le Crédit-Bailleur au titre des Décaissements effectués lors de chacune des six précédentes Dates de Décaissement ;

Engagement Disponible désigne à tout moment pendant la Période de Construction, le montant égal à la différence entre l'Engagement Maximum et l'Encours de Préfinancement ;

Engagement Maximum désigne le montant maximum que le Crédit-Bailleur s'est engagé à financer par voie de Décaissements en application du Crédit-Bail, soit EUR 330.000.000 (trois cent trente millions) ;

EONIA désigne, pour un Jour Ouvré donné et pendant toute période à laquelle ce taux s'applique conformément au Crédit-Bail, le taux de l'argent au jour le jour, exprimé en taux annuel, déterminé par la Banque Centrale Européenne à partir des informations qui lui sont communiquées par les principaux opérateurs du marché sur les transactions effectuées ce Jour Ouvré et publié le lendemain du jour concerné aux environs de 7 heures (heure de Bruxelles) par la Fédération des Banques Européennes sur l'écran Telerate page 247 ou Reuters page EONIA (ou toute autre page qui viendrait à s'y substituer).

En cas de disparition de l'**EONIA** et de substitution d'un taux de même nature ou équivalent, ainsi qu'en cas de modification affectant l'organisme le publiant ou les modalités de publication, le taux issu de cette modification ou de cette substitution s'appliquera de plein droit dans les conditions prévues aux paragraphes précédents et toute référence à l'**EONIA** sera réputée être une référence à ce taux ;

EURIBOR désigne le "Euro Inter-Bank Offered Rate" coté sous l'égide de la Fédération Bancaire de l'Union Européenne et publié à 11 heures (heure de Bruxelles) chaque Jour Ouvré sur le Reuter page EURIBOR 01, pour une durée de un mois tel qu'il existera deux (2) Jours Ouvrés avant chaque Date de Paiement de Loyer ou si cette information n'est pas disponible, le taux déterminé par le Gérant comme étant la moyenne arithmétique (arrondie s'il y a lieu au seizième de pour cent (1/16 %) supérieur) des taux annuels qui auront été indiqués au Gérant par chacune des Banques de Référence, ou par au moins deux d'entre elles, comme étant les taux annuels auxquels des dépôts en Euros leur sont offerts sur la même durée et le même montant par des banques de première catégorie. Dans le cas où au moins deux des Banques de Référence n'auraient pas indiqué leur taux au Gérant dans les conditions indiquées ci-dessus, le taux annuel déterminé comme ci-dessus sera celui offert au Gérant lui-même.

En cas de disparition de l'**EURIBOR** et de substitution d'un taux de même nature ou équivalent, ainsi qu'en cas de modification affectant l'organisme le publiant ou les modalités de publication, le taux issu de cette modification ou de cette substitution s'appliquera de plein droit dans les conditions prévues aux paragraphes précédents et toute référence à l'**EURIBOR** sera réputée être une référence à ce taux ;

Euro ou **EUR** ou **€** désigne la monnaie unique européenne ayant cours légal sur le territoire de la République Française ;

Exposé Préalable désigne le préambule du Crédit-Bail, qui en fait partie intégrante ;

Expropriation Totale désigne l'expropriation totale, la saisie, la confiscation ou le séquestre des Biens (pour une cause non imputable au Crédit-Bailleur) pour une période excédant cent vingt (120) jours consécutifs ;

Garantie d'Achèvement et de Paiement désigne la garantie à première demande aux termes de laquelle URBASER se porte garant à première demande de tous les engagements du Crédit-Preneur au titre du CPI et du Crédit-Bail conformément à l'Article 24 (Garantie en Période de Construction) ;

Garantie de l'Ecart d'Indemnisation a la signification qui lui est attribuée aux termes de l'Article 25.1 (Garantie de l'Écart d'Indemnisation en Cas de Reprise).

Garantie des Loyers désigne la garantie couvrant six mois de Loyers devant être mise en place par le Crédit-Preneur sous la forme d'un dépôt de garantie ou d'une garantie à première demande émise par une banque conformément à l'Article 28 (Garantie des Loyers) ;

Garantie des Recours a la signification qui lui est attribuée aux termes de l'Article 25.2 (Garantie des recours).

Gérant désigne Sogéfinerg, gérant de l'Indivision en vertu d'une convention d'indivision signée entre ses membres ;

Groupe désigne Urbaser et/ou Vallorga ainsi que les sociétés qu'elles contrôlent au sens de l'article L. 233-3 du Code de Commerce et/ou les sociétés qui les contrôlent au sens du même article ;

Groupement Solidaire a la signification qui lui est donnée au (A) de l'Exposé Préalable ;

Impôts désigne, sous réserve des stipulations de l'Article 37 (Changement de Circonstances), tout impôt, taxe, contribution et charge supporté par le Crédit-Bailleur à raison de la propriété des Biens, de l'occupation du Site ou de toute autre parcelle de terrain objet des Contrats de Servitudes ;

Indemnité d'Assurance désigne toute créance due ou à devoir par les Assureurs au bénéfice du Crédit-Bailleur : au titre (i) du volet immatériel de l'Assurance-Construction, (ii) de l'Assurance Incendie-Bris de Machine, et (iii) de l'Assurance Pertes d'Exploitation et faisant l'objet d'une délégation au bénéfice du Crédit-Bailleur au titre des Délégations d'Indemnité d'Assurance) ;

Indemnité de Résiliation en Période de Construction désigne l'indemnité due au Crédit-Bailleur par le Crédit-Preneur en cas de résiliation du Crédit-Bail pendant la Période de Construction telle que déterminée conformément à l'Article 33.2.1 (Conséquences de la Résiliation pendant la Période de Construction) ;

Indemnité de Résiliation désigne l'indemnité due au Crédit-Bailleur par le Crédit-Preneur en cas de résiliation du Crédit-Bail pendant la Durée du Crédit-Bail telle que déterminée conformément à l'Article 33.2.2 (Conséquences de la Résiliation pendant la Durée du Crédit-Bail) ;

Indivision désigne l'indivision existant entre Sogefinerg, Génecal et Dexia Flobail et portant sur les Biens ;

Intérêts de Préfinancement désigne les intérêts courant sur l'Encours de Préfinancement conformément aux stipulations de l'Article 10.2 (Intérêts de Préfinancement) ;

Intérêt de Préfinancement de la TVA désigne les intérêts courant sur l'Encours de TVA conformément aux stipulations de l'Article 10.3 (Intérêts de Préfinancement de la TVA) ;

Intervenants désigne les contractants et sous-traitants du Crédit-Preneur, en sa qualité de promoteur au titre du CPI, intervenant à l'opération de construction et de mise en service des Biens dans le cadre du CPI ;

Jour Ouvré désigne tout jour entier (autre que samedi ou dimanche) où les établissements de crédit sont ouverts à Paris au sens du calendrier TARGET (calendrier relatif aux opérations réalisées en Euros sur le marché interbancaire

organisé par la Fédération Bancaire de l'Union Européenne (FBE) conformément à l'article 109 L du traité sur l'Union Européenne), à l'effet de réaliser des opérations de banque et des transactions sur le marché interbancaire ;

Législation sur l'Environnement désigne la législation française (en ce compris les législations internationales et européennes applicables en France) comprenant toute loi, réglementation, ordonnance, décret, directive, arrêté municipal, préfectoral ou ministériel, protocole, circulaire, statut, autorisation (en ce compris les Autorisations Administratives), décision, guides méthodologiques (notamment ceux réalisés par le Ministère de l'Environnement en matière de remise en état des sols pollués) ou jugement, émanant de toute autorité compétente, en vigueur et applicable à tout moment aux Biens, relatif :

- (a) aux activités exercées et aux installations exploitées dans les Biens,
- (b) à la protection de l'environnement, en ce compris l'air, les sols, les cours d'eau et les nappes phréatiques,
- (c) à la santé et la sécurité des personnes en raison de leur exposition aux Produits Dangereux,
- (d) à l'utilisation, la manipulation, la fabrication, le traitement, la distribution, le stockage, le transport, l'élimination de Produits Dangereux, et
- (e) à la législation et aux réglementations concernant les installations classées pour la protection de l'environnement ;

Lettre de Confort désigne la lettre par laquelle les Actionnaires s'engagent à apporter leur savoir-faire et leur soutien technique pour l'accomplissement par le Crédit-Preneur des ses obligations au titre de la DSP conformément à l'Article 29 (Lettre de confort) ;

Levée de l'Option a le sens qui lui est donné à l'Article 30 (Promesse de Vente) ;

Livraison désigne la livraison des Biens au Preneur, effectuée comme il est convenu à l'article 18 (Achèvement des Biens) du CPI et à l'Article 8 (Choix, Livraison et acceptation des Biens) ;

Loyer signifie, à chaque Date de Paiement de Loyer, le Loyer Fixe Net majoré, le cas échéant, du Complément de Loyer dû à cette date ;

Loyer Fixe a le sens qui lui est attribué à l'Article 13.2.1 ;

Loyer Fixe Net a le sens qui lui est attribué à l'Article 13.2.1 ;

Mandat désigne le mandat ad litem consenti par le Crédit-Bailleur au Crédit-Preneur au titre duquel le Crédit-Preneur accepte d'exercer, en lieu et place du Crédit-Bailleur, les actions en responsabilité contractuelles dont ce dernier bénéficie au titre du CPI, étant précisé que le mandat est confié au Crédit-Preneur en contrepartie de la renonciation expresse de ce dernier d'exercer toute action contre le Crédit-Bailleur et notamment les actions en garantie dont il bénéficie à l'encontre du Crédit-Bailleur au titre des articles 1719 à 1721 du Code civil ;

Marge signifie une marge de 32,5 (trente-deux virgule cinq) points de base ;

Opération désigne le financement par le Crédit-Bailleur, au titre du Crédit-Bail, de la construction des Biens ;

Opération de Couverture de Taux a le sens qui lui est attribué à l'Article 11 (Opération de Couverture de Taux) ;

Opération d'Échange de Taux a le sens qui lui est attribué à l'Article 7.4.2 (Subventions).

Partie(s) désigne individuellement ou collectivement une (ou les) partie(s) au Crédit-Bail ;

Période de Construction désigne la période comprise entre la date des présentes et la Date de la Livraison ;

Permis de Construire désigne (i) l'arrêté préfectoral autorisant la construction des Biens en date du 20 mars 2006, ainsi que (ii) tout permis modificatif ultérieur, nécessaire à la construction des Biens ;

Prix Convenu désigne le prix maximum, convenu aux termes du CPI, pour l'accomplissement des missions du Crédit-Preneur, en sa qualité de Promoteur, à la somme de deux cent quatre-vingt millions quatre-vingt-sept mille six cent quatre-vingt-onze Euros (280.087.691 €), toutes taxes et contributions ou autres de quelque nature que ce soit étant comprises ;

Prix de Vente désigne la somme de un euro (EUR 1) ;

Procès-Verbal de Livraison désigne le procès-verbal de Livraison constatant l'achèvement des Biens conformément aux stipulations de l'article 18.2 (Achèvement des Biens) du CPI ;

Produits Dangereux désigne tout produit, substance, matière et matériaux inscrit, défini, désigné ou classé comme dangereux, toxique, radioactif ou nocif ou tout autre produit, réglementé, soumis à une quelconque Législation sur l'Environnement, en raison de leur nature, concentration, ou quantité, et notamment le pétrole, les produits pétroliers ou chimiques, l'amiante, le plomb et les rejets dans les sols, les cours d'eau, la nappe phréatique ou l'atmosphère ;

Promesse de Vente désigne la promesse unilatérale de vente portant sur les Biens figurant à la Section 5 et faisant partie intégrante de celui-ci ;

Quote-Part désigne la quote-part de chaque Indivisaire dans l'indivision des Biens telle que figurant dans la comparution des Parties ;

Redevance Financière désigne la redevance financière représentative du coût annuel de financement des Biens, payable mensuellement à terme échu par la CUMPM au titre de l'article 17.2 de la DSP, en ce compris les intérêts de retard de paiement prévus à la DSP ;

Sinistre Total désigne l'un quelconque des faits, situations ou événements suivants pouvant affecter les Biens :

- (a) la perte ou la destruction totale des Biens, ou toute perte ou destruction des Biens que les assureurs conviennent de considérer comme totale à la vue d'un rapport d'expertise réalisé aux frais du Crédit-Preneur ;
- (b) le fait que les Biens soient affectés de dommages irréparables ; ou
- (c) tout autre événement ayant pour effet de rendre les Biens indisponibles pour une période excédant cent vingt (120) jours consécutifs pour des motifs autres que d'entretien ;

Site a la signification qui lui est attribuée au paragraphe (D) de l'Exposé étant précisé que le Site est mis à la disposition du Crédit-Preneur par le Crédit-Bailleur pendant toute la durée du Crédit-Bail ;

Soulte de Rupture des Conditions de Taux désigne, en cas de rupture de l'Opération de Couverture de Taux ou en cas de rupture de l'Opération d'Échange de Taux, selon le cas :

- (a) le montant dû au Crédit-Bailleur par la Contrepartie de l'Opération de Couverture de Taux et devant être reversé par le Crédit-Bailleur au Crédit-Preneur ; ou
- (b) le montant dû par le Crédit-Bailleur à la Contrepartie de l'Opération de Couverture de Taux et devant être remboursé par le Crédit-Preneur au Crédit-Bailleur.

Subvention désigne toute subvention d'investissement relative à la réalisation des Biens (à l'exclusion de toute subvention de fonctionnement) reçue ou à recevoir par le Crédit-Preneur au titre de l'Opération ;

Sûreté désigne :

- (a) la Garantie d'Achèvement et de Paiement,
- (b) les garantie consenties, le cas échéant, par URBASER conformément à l'Article 25 (Garanties pendant le Bail),
- (c) la Cession des Redevances Financières et l'Acte d'Acceptation de la Cession des Redevances Financières,
- (d) la Cession des Créances Subsidiaires,
- (e) la Délégation des Indemnités d'Assurances,
- (f) la Garantie de Loyers,
- (g) la Lettre de Confort ;

TARGET désigne le système TARGET (Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System) mis en œuvre par la Banque Centrale Européenne ;

Taux de Préfinancement désigne le taux annuel égal à l'EONIA majoré d'une marge de 0,50%, étant précisé que le Taux de Préfinancement applicable à une période sera calculé par référence à la moyenne de l'EONIA sur la période concernée ;

Taux de Financement désigne, à compter de la prise d'effet du Crédit-Bail, le Taux de Référence augmenté de la Marge ;

Taux de Référence désigne, pendant la Durée du Crédit-Bail, le taux d'intérêt fixe applicable à l'Encours de la Dette du Crédit-Preneur et à l'Encours des Avances-Preneur, qui sera échangé contre le Taux Variable applicable à l'Encours de la Dette du Crédit-Preneur, au titre de l'Opération de Couverture de Taux ;

Taux Variable désigne le taux annuel égal à l'EURIBOR un mois ;

URBASER, désigne la société dénommée URBASER SA, société anonyme au capital de 226.365.588,34 Euros ayant son siège social est à Madrid (Espagne), calle Albasanz n°16, constituée suivant acte reçu pardevant Maître José VILLAESCUSA SANZ, Notaire à Madrid, le 13 septembre 1990, sous le numéro d'ordre 4.235 de ses minutes, inscrite au Registre du commerce et des sociétés de Madrid sous le numéro folio 37, tome 544, feuille n°M-12-103, inscription n°1, code d'identification fiscale n° A-79/524054 ;

VALORGA, désigne la société dénommée VALORGA INTERNATIONAL, société par actions simplifiée au capital de 600.000 Euros ayant son siège social à Montpellier (Hérault), 1140, avenue Albert Einstein, identifiée au SIREN sous le numéro 444 540 496 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Montpellier.

1.2 Dans le Crédit-Bail, sauf si le contexte l'exige autrement :

- (a) une référence à l'une quelconque des Parties est une référence à cette Partie ainsi qu'à ses ayants droit ou successeurs que ce changement résulte d'une fusion, d'une scission, d'un apport partiel d'actif, d'une transformation ou dissolution d'une des Parties ou de toute autre circonstance ou opération d'effet équivalent ;
- (b) le pluriel s'applique aux termes au singulier si le contexte l'exige, et vice versa ;
- (c) les titres des Articles sont utilisés à titre indicatif et n'affecteront pas l'interprétation du Crédit-Bail ;
- (d) toute référence à un texte législatif ou réglementaire, ou à une disposition légale, est une référence à celle-ci telle qu'elle a pu être, ou pourra être, révisée, modifiée, consolidée ou remise en vigueur ;
- (e) les Annexes font partie intégrante du Crédit-Bail ; et

- (f) il est en outre convenu entre les Parties que l'Exposé Préalable qui précède fait partie intégrante du Crédit-Bail.

SECTION 1 – CONVENTION PRÉLIMINAIRE –

ARTICLE 2 OBJET

2.1 Aux termes du présent contrat, le Crédit-Bailleur accepte (i) de financer la construction des Biens dont sera en charge le Crédit-Preneur à hauteur d'un montant de EUR 280.087.691 tel que mentionné à l'article 11 du CPI et (ii) de donner les Biens en Bail au Crédit-Preneur.

2.2 Le Crédit-Bail est régi par (i) les dispositions des articles L. 313-7 et suivants du Code monétaire et financier et par les stipulations du présent contrat, ainsi que par (ii) les dispositions de la loi n°80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur et de l'article 87-II de la loi n°86-1317 du 30 décembre 1986 (loi de finances pour 1987).

ARTICLE 3 DUREE

Sous réserve de la remise des documents visés à l'**Annexe 2** (*Conditions Préalables*), le présent contrat entre en vigueur à la date des présentes et se terminera au plus tard à la Date d'Expiration du Crédit-Bail.

ARTICLE 4 DESIGNATION DES BIENS FINANCES ET DONNES EN LOCATION

Les Biens financés et donnés en location aux termes du présent contrat, lesquels seront édifiés dans le cadre du CPI, sont désignés et décrits à l'**Annexe 1** (Description des Biens).

ARTICLE 5 COMMISSION DE MONTAGE

5.1 Au titre du montage de l'Opération, il est dû par URBASER à l'Arrangeur une commission de montage (la *Commission de Montage*) égale à zéro virgule cinquante pour cent (0,50%) du montant hors taxe des Biens soit EUR 1.400.438 (un million quatre cent mille quatre cent trente huit) dont les modalités de paiement sont précisées par acte séparé.

5.2 La Commission de Montage couvre (i) les frais d'ingénierie et de syndication, (ii) les honoraires du notaire choisi par le Crédit-Bailleur pour la rédaction du Crédit-Bail et du CPI et (iii) les frais de due diligence externe (notamment portant sur les aspects techniques et environnementaux).

5.3 La Commission de Montage est refinancée comme suit par le Crédit-Bailleur :

- (a) un tiers sera remboursé par le Crédit-Bailleur à URBASER à la première Date de Décaissement de manière à constituer un Décaissement Complémentaire à cette date ;
- (b) 47% seront remboursés par le Crédit-Bailleur à URBASER à la première Date de Décaissement de manière à constituer un Décaissement Complémentaire à cette date ;
- (c) le solde sera remboursé par le Crédit-Bailleur à URBASER à la Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail de manière à constituer un Décaissement Complémentaire à cette date ;

Afin de respecter les conditions de préfinancement prévues par la Délégation de Service Public, le solde visé au (c) ci-dessus sera ajusté de manière à ce que l'Assiette de Financement soit égale, à la Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail, au montant qui aurait été calculé avec un paiement de (b) et (c) à la Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail.

5.4 Les sommes facturées par le Crédit-Bailleur au Crédit-Preneur en application du présent contrat comprennent, sauf exception expresse, la rémunération de l'ensemble des prestations rendues, incluant notamment l'arrangement de l'Opération (conception et mise en place de la structure) et la mise à disposition des Biens pendant la durée du Bail. La prestation d'arrangement étant par nature rendue en début d'Opération, sa rémunération est due entièrement dès la Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail. Cette rémunération est incluse dans la base de calcul des Loyers, et est exigible et payable progressivement à travers les Loyers, ou le cas échéant à travers l'Indemnité de Résiliation.

ARTICLE 6 INTERDEPENDANCE DES CONTRATS

6.1 Les Parties conviennent que le Crédit-Bailleur a pour seule mission de réunir les capitaux nécessaires à la réalisation de l'Opération.

6.2 Pour ce faire, le Crédit-Bailleur a accepté de conclure les Documents de Financement ainsi que le Crédit-Bail qui définit les modalités du financement de l'Opération et offre au Crédit-Preneur le droit de devenir propriétaire des Biens à l'expiration du Crédit-Bail moyennant le paiement du Prix de Vente.

6.3 En conséquence, les Parties reconnaissent expressément que l'intervention du Crédit-Bailleur à l'Opération a un caractère purement financier et conviennent que le Crédit-Bail et les autres Documents de Financement sont interdépendants. En conséquence, l'annulation, la résiliation ou la résolution pour quelque cause que ce soit de l'une quelconque de ces conventions, entraînera la résiliation de l'ensemble de ces conventions à l'exception (i) de la Cession des Redevances Financières et de l'ensemble des autres Sûretés qui continueront de produire leurs effets jusqu'au complet paiement de l'Indemnité de Résiliation en Période de Construction ou de l'Indemnité de Résiliation dans les conditions de l'Article 33.2 (Conséquences de la Résiliation pendant la Période de Construction), (ii) de la Convention Tripartite, (iii) des stipulations de l'Article 8.5 et (iv) du Bail à Construction Cédé (en ce compris le Bail à Construction).

ARTICLE 7 FINANCEMENT DU CREDIT-BAILLEUR

7.1 DESCRIPTION

Le Crédit-Bailleur financera l'Assiette du Financement grâce :

- (a) à des Avances-Preneur consenties par le Crédit-Preneur à hauteur de 10% (dix pour cent);
- (b) à la Dette Financière contractée, pour le solde.

La TVA due au titre du prix d'acquisition des Biens sera financée conformément à l'Article 10.3 (Intérêts de Préfinancement de la TVA).

7.2 AVANCES-PRENEUR

7.2.1 Pendant la Période de Construction, le Crédit-Preneur s'engage à consentir au Crédit-Bailleur des Avances-Preneur pour un montant maximum de EUR 33.000.000 (trente-trois millions) et selon l'échéancier figurant en **Annexe 3** (Avances Preneur), de sorte que le montant des Avances-Preneur représente un montant égal à 10% (dix pour cent) de l'Assiette du Financement.

7.2.2 Les Avances-Preneur seront mises à disposition à chaque Date de Décaissement conformément à l'échéancier visé ci-dessus et viendront compenser, à due concurrence, les montants devant être mis à disposition du Crédit-Preneur, à la même date, en raison de Décaissements au titre du CPI et des Décaissements Complémentaires au titre de la Commission de Réservation.

7.2.3 L'Encours des Avances-Preneur portera intérêt au Taux du Préfinancement pendant toute la Période de Construction. Les intérêts seront dus mensuellement à terme échu (sur la base du nombre exact de jours écoulés et d'une année de 360 jours) à chaque Date de Décaissement et payés à cette date au Crédit-Preneur, par compensation avec les Intérêts de Préfinancement dus par le Crédit-Preneur à la même date. A compter de la Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail, les Avances-

Preneur seront rémunérées au Taux de Financement, aux mêmes conditions que la Dette du Crédit-Preneur, et feront l'objet d'un remboursement mensuel à chaque Date de Paiement de Loyer selon l'échéancier joint en **Annexe 3** (Avances Preneur) ; à chaque Date de Paiement de Loyer, les paiements dus par le Crédit-Bailleur au Crédit-Preneur au titre du remboursement des Avances-Preneur et des intérêts courus sur lesdites Avances-Preneur seront effectués à due concurrence par compensation avec les Loyers Fixes dus par le Crédit-Preneur à la même date.

7.2.4 Le Gérant ouvrira dans ses livres au nom du Crédit-Preneur un compte spécial correspondant aux Avances-Preneur ainsi consenties de manière à individualiser les sommes reçues à ce titre par le Crédit-Preneur puis compensées dans les conditions de l'Article 7.2.3. Il n'y aura pas de solidarité à ce titre entre les différents membres de l'Indivision.

7.2.5 Dans l'hypothèse où le Crédit-Bailleur ne recevrait pas du Crédit-Preneur toutes les sommes dues au titre du présent contrat, les fonds reçus seront affectés prioritairement au paiement des intérêts et du remboursement en principal de la Dette Financière, puis au paiement des sommes dues au titre des Avances- Preneur. Par conséquent, le Crédit-Preneur s'engage d'ores et déjà à faire abandon de sa créance au titre des Avances-Preneur et à renoncer à tout recours contre le Crédit-Bailleur et les membres de l'Indivision au titre des Avances-Preneurs dans la limite des sommes dues par le Crédit-Preneur au titre du présent contrat mais non payées au Crédit-Bailleur.

7.2.6 Les Parties conviennent en outre qu'en cas de substitution de la CUMPM ou d'un tiers dans le Crédit-Bail dans les cas stipulés dans la Convention Tripartite, le remboursement par le Crédit-Bailleur au Crédit-Preneur de tout ou partie des Avances Preneur est subordonné au refinancement par un tiers de l'Encours des Avances-Preneur dans des conditions satisfaisantes pour le Crédit-Bailleur, étant précisé que la CUMPM fera son affaire de ce refinancement dans l'hypothèse où la substitution visée ci-dessus est consécutive : (i) à un événement imputable à la CUMPM ; ou (ii) à tout autre événement non-imputable au Crédit-Preneur et dont la CUMPM a préalablement accepté, conformément aux stipulations de la DSP (et notamment son article 42), d'en supporter les conséquences financières vis-à-vis du Crédit-Preneur.

En tout état de cause, le Crédit-Preneur renonce à tout recours contre le Crédit-Bailleur et les membres de l'Indivision au titre des Avances-Preneurs dans la limite des sommes dues au Crédit-Bailleur au titre du présent contrat mais non payées, ou dont le paiement est différé au Crédit-Bailleur, notamment dans l'attente du refinancement visé ci-dessus.

7.3 DETTE FINANCIERE

7.3.1 Le montant maximum en principal de la Dette Financière est fixé à EUR 297.000.000 (deux cent quatre-vingt dix-sept millions) et sera mis en place selon l'échéancier figurant en **Annexe 4** (Dette Financière). Le montant de la Dette Financière sera définitivement arrêté à la Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail sur la

base de l'Assiette du Financement définie à l'Article 13.1 (Détermination de l'Assiette du Financement).

7.3.2 Le produit de la Dette Financière sera affecté par le Crédit-Bailleur au financement des Décaissements au titre du CPI et des Décaissements Complémentaires au titre de la Commission de Réserve et de la Commission de Montage.

7.4 SUBVENTIONS

7.4.1 Toute Subvention perçue par le Crédit-Preneur pendant la Période de Construction sera, selon sa date de versement, (i) soit reversée au Crédit-Bailleur et sera affectée par ce dernier au remboursement partiel et à due concurrence de la Dette Financière existante (après imputation des éventuels coûts de rupture de l'Opération de Couverture de Taux) à la prochaine date de paiement des intérêts dus par le Crédit-Bailleur au titre de sa Dette Financière (ii) soit affectée à la réduction à due concurrence des Décaissements restant à effectuer et qui auraient été financés (en l'absence de Subvention) au moyen de la Dette Financière. Dans tous les cas, les Subventions perçues seront prises en compte pour déterminer l'Assiette du Financement, soit en déduction des Décaissements déjà effectués à la date de versement des Subventions, (après imputation des éventuels coûts de rupture de l'Opération de Couverture de Taux) soit en déduction des Décaissements restant à effectuer à cette même date.

7.4.2 Dans l'hypothèse où le Crédit-Preneur se verrait attribuer pendant la Période de Construction des Subventions ayant un caractère définitif à la Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail mais dont le versement interviendrait postérieurement (les **Subventions Résiduelles**), il sera procédé comme suit :

- (a) l'Assiette du Financement sera réduite d'un montant égal au montant des Subventions Résiduelles (après imputation des éventuels coûts de rupture de l'Opération de Couverture de Taux) ;
- (b) le Crédit-Preneur sera redevable jusqu'à la date expirant dix-huit (18) mois après la Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail (la **Date de Référence au titre des Subventions**) d'un Complément de Loyers dont le montant hors taxes sera calculé sur la base du montant de l'encours des Subventions Résiduelles non encore versées et du Taux de Préfinancement ; et
- (c) si l'intégralité des Subventions Résiduelles n'a pas été versée au plus tard à la Date de Référence au titre des Subventions, l'Assiette du Financement sera réaugmentée du montant des Subventions Résiduelles déduit au paragraphe (a) du présent Article et le Crédit-Preneur sera redevable, à compter de la Date de Référence au titre des Subventions jusqu'à la dernière Date de Paiement de Loyer et aux lieu et place du Complément de Loyer visé au paragraphe (b) ci-dessus, d'un Complément de Loyer se décomposant en :

- (i) une partie correspondant à l'amortissement linéaire sur la période location restant à courir du montant des Subventions Résiduelles non encore perçues à la Date de Référence au titre des Subventions (les ***Subventions Résiduelles Impayées***) ;
- (ii) une partie correspondant au paiement d'intérêts à taux fixe sur l'encours non amorti des Subventions Résiduelles Impayées, étant précisé que ce taux fixe sera égal à un taux fixe de référence, déterminé après réalisation d'une opération d'échange de taux (***l'Opération d'Échange de Taux***) similaire à l'Opération de Couverture de Taux, augmenté de la Marge.

Le Complément de Loyer visé dans le présent paragraphe (c) fera l'objet d'un échéancier de paiement qui sera communiqué par le Crédit-Bailleur au Crédit-Preneur.

Dans le cas où les Subventions Résiduelles Impayées seraient finalement payées au Crédit-Preneur, il sera procédé, à la Date de Paiement de Loyer suivant la date de paiement des Subventions Résiduelles Impayées, à l'amortissement anticipé de l'encours non amorti des Subventions Résiduelles Impayées majoré de tous frais, intérêts, taxes, impôts et frais divers dus par le Crédit-Bailleur du fait de l'amortissement anticipé et, selon le cas, augmenté de la soulte de rupture au titre de l'Opération d'Échange de Taux, si cette dernière est due par le Crédit-Bailleur à la contrepartie au titre de l'Opération d'Échange de Taux, ou diminué de la soulte de rupture au titre de l'Opération d'Échange de Taux, si cette dernière est due par la contrepartie au titre de l'Opération d'Échange de Taux au Crédit-Bailleur.

SECTION 2

– RELATIONS ENTRE LES PARTIES PENDANT LA PÉRIODE DE CONSTRUCTION –

ARTICLE 8 CHOIX, LIVRAISON ET ACCEPTATION DES BIENS

8.1 La construction et la mise en service des Biens sont réalisés par le Crédit-Preneur pour le compte du Crédit-Bailleur conformément aux termes et conditions du CPI et de la DSP.

8.2 Le Crédit-Preneur reconnaît que la Livraison résultera de l'établissement du Procès-Verbal de Livraison dûment signé par le Crédit-Preneur, conformément aux stipulations du CPI. Le Crédit-Preneur reconnaît qu'il fera son affaire personnelle de la levée de toutes réserves émises dans le Procès-Verbal de Livraison, conformément aux stipulations du CPI.

8.3 Le Crédit-Preneur s'engage à informer le Crédit-Bailleur, dès qu'il en aura connaissance et au moins cinq (5) Jours Ouvrés avant, de la date présumée de la Livraison. Le Crédit-Preneur s'engage également à informer immédiatement le Crédit-Bailleur de tout événement dont il aurait connaissance et qui serait susceptible de retarder la Date de Livraison à une date postérieure au 31 janvier 2009. En toute hypothèse, la Livraison devra intervenir conformément aux stipulations prévues à cet effet dans le CPI, et notamment pour ce qui concerne les délais de Livraison, conformément aux stipulations de l'article 18 (Réception des Travaux et Livraison des Biens) du CPI.

Si, pour quelque raison que ce soit non imputable au Crédit-Bailleur, la Livraison n'intervient pas au plus tard le 31 janvier 2009, le Crédit-Bailleur sera en droit de résilier le présent contrat, sauf en cas de prorogation des délais de construction conformément aux stipulations de la DSP et notamment de son article 46 (Evènements exonérateurs de responsabilité). La résiliation s'effectuera conformément à l'Article 33.2.1 (Conséquences de la Résiliation pendant la Période de Construction), le Crédit-Bailleur n'encourant à cet égard aucune responsabilité envers le Crédit-Preneur.

En cas de retard de Livraison n'entraînant pas la résiliation du Crédit-Bail, le Crédit-Preneur s'engage irrévocablement vis à vis du Crédit-Bailleur, à première demande, soit (i) à lui payer directement tous les frais (y compris les intérêts, les frais financiers et, le cas échéant, la Soulte de Rupture des Conditions de Taux) supportés par ce dernier en raison du retard de Livraison, soit (ii) et dans la mesure où le retard de Livraison est due à un événement non imputable au Crédit-Preneur ou dont la CUMPM a préalablement accepté, conformément aux stipulations de la DSP (et notamment son article 42), d'en supporter les conséquences financières vis-à-vis du Crédit-Preneur, à lui verser un montant complémentaire d'Avances-Preneur à due concurrence.

8.4 Le Crédit-Preneur reconnaît et déclare expressément (i) qu'il a élaboré le programme de construction des Biens, (ii) que le choix du lieu d'implantation des Biens découle des conditions d'octroi de la DSP et ne découle en aucun cas du fait du Crédit-Bailleur (iii) qu'il a procédé au choix des Intervenants (tel que ce terme est défini dans le CPI), de l'acquisition des biens et équipements nécessaires à la construction et à l'exploitation des Biens, de leurs spécificités techniques et de la Date de Livraison, sans le concours du Crédit-Bailleur, en fonction de la DSP, de ses propres besoins d'exploitation et sur la base de sa propre expérience technique et professionnelle et (iv) qu'il a négocié, de façon indépendante et sous sa seule responsabilité, les termes des contrats conclus avec les Intervenants et tous les fournisseurs ainsi que les garanties consenties le cas échéant par les Intervenants et les fournisseurs.

Il est précisé toutefois que toutes indemnités qui seraient payées, le cas échéant, au Crédit-Preneur par l'un des Intervenants ou des fournisseurs au titre d'un manquement aux stipulations des contrats convenus avec ledit Intervenant ou fournisseur seront conservées par le Crédit-Preneur, en qualité de promoteur au titre du CPI.

Le Crédit-Preneur reconnaît et accepte que certains Intervenants pourront intervenir après la Date de Livraison sur tout ou partie des Biens, conformément aux stipulations prévues à cet effet dans le CPI. Le Crédit-Preneur reconnaît également que la participation du Crédit-Bailleur dans le cadre de l'Opération et du Crédit-Bail notamment est de nature exclusivement financière.

8.5 En conséquence de ce qui précède, pendant toute la durée du présent contrat et à l'issue de celui-ci, le Crédit-Bailleur n'encourra aucune responsabilité, ni ne pourra être tenu responsable, à l'égard du Crédit-Preneur ou de quiconque, d'aucun dommage concernant, affectant ou causé par tout ou partie des Biens, et plus généralement quant aux Biens, en raison notamment de leur conception, de leur construction, de leur état, de leur rendement, de leur rentabilité, de leur fonctionnement éventuellement défectueux, de leur non-conformité éventuelle aux spécifications techniques ou à la Législation sur l'Environnement, ou autres, des vices cachés ou apparents susceptibles de les affecter, de leur exploitation, ou non, des dommages qu'ils pourraient causer aux biens ou aux personnes ou d'un retard de Livraison.

8.6 Le Crédit-Preneur renonce dès à présent à tout recours contre le Crédit-Bailleur en ce qui concerne les Biens et notamment leur conception, leur construction, l'installation de leurs équipements, leur exploitation ou leur utilisation ou les risques y afférents, sur quelque fondement que ce soit, même à raison de vices cachés affectant les Biens. En contrepartie (et dans la mesure où il ne l'a pas été au titre du CPI), le Crédit-Bailleur subroge le Crédit-Preneur, pour la durée du présent contrat, dans l'ensemble des droits et recours dont il dispose à l'encontre des Intervenants ou de tous fournisseurs au titre de toutes garanties légales ou conventionnelles.

8.7 L'exécution par le Crédit-Bailleur de son obligation de donner les Biens à Bail au Crédit-Preneur conformément aux stipulations du présent contrat dépend de la bonne exécution, dans les délais impartis, par le Crédit-Preneur (en sa qualité de promoteur au titre du CPI), de ses propres obligations au titre du CPI. En conséquence, le Crédit-Bailleur ne supportera aucune responsabilité envers le Crédit-Preneur à raison d'un retard de Livraison ou de la non-livraison de tout ou partie des Biens ou qui résulterait de l'inexécution totale ou partielle par le Crédit-Preneur (en sa qualité de promoteur au titre du CPI) de ses obligations au titre du CPI, de la résiliation ou la résolution du CPI, ou d'un sinistre partiel ou un Sinistre Total, ou d'une expropriation partielle ou d'une Expropriation Totale, affectant tout ou partie des Biens et intervenant avant la Livraison.

ARTICLE 9 DECAISSEMENTS DU CREDIT-BAILLEUR EN PERIODE DE CONSTRUCTION

9.1 DECAISSEMENTS AU TITRE DU CPI

9.1.1 Conformément à l'article 11.1 (Prix Convenu) du CPI, les Parties ont fixé le prix pour l'accomplissement des missions du Crédit-Preneur en sa qualité de promoteur à la somme de EUR 280.087.691 (deux cent quatre vingt millions quatre vingt sept mille six cent quatre vingt onze).

9.1.2 Le Prix Convenu sera versé par le Crédit-Bailleur au Crédit-Preneur en sa qualité de promoteur sous forme de Décaissements au titre du CPI conformément aux stipulations de l'article 11.2 du CPI et selon l'échéancier figurant en **Annexe 5** (Décaissements au titre du CPI), lequel sera actualisé selon les modalités définies dans le CPI. Le Crédit-Preneur fera en conséquence son affaire de tout décalage entre ces Dates de Décaissement et les dates de paiement convenues avec ses Intervenants dans les contrats de louages d'ouvrage. Le Crédit-Preneur en sa qualité de promoteur fera en outre son affaire de tout paiement ultérieur ou de toute retenue de garantie vis-à-vis des Intervenants.

9.1.3 Les Décaissements au titre du CPI seront effectués par le Gérant (sous réserve d'avoir reçu de la part de chaque Indivisaire sa participation (correspondant à sa Quote-Part) dans les Décaissements au titre du CPI concernés) au Crédit-Preneur en sa qualité de promoteur, sur présentation, dans les conditions de l'article 11.2 (*Paiement du Prix Convenu*) du CPI, de la facture correspondante du Crédit-Preneur et selon les montants et l'échéancier figurant en **Annexe 5** (Décaissements au titre du CPI).

9.1.4 Les Décaissements au titre du CPI seront assujettis à la TVA au taux en vigueur.

9.1.5 Tout Décaissement au titre du CPI sera soumis à l'absence de Cas de Résiliation ou Cas de Résiliation Potentiel à la Date de Décaissement considérée.

En outre, tant que le Crédit-Preneur n'aura pas remis au Crédit-Bailleur l'original de l'Acte d'Acceptation de la Cession de Redevances Financières dûment signé par un représentant de la CUMPM, aucun Décaissement au titre du CPI ne sera effectué si du fait d'un tel Décaissement, le montant cumulé des Décaissements dépasse le montant des Avances-Preneur.

9.1.6 Les Décaissements au titre du CPI seront mis à dispositions du Crédit-Preneur en sa qualité de promoteur sur un compte dont les coordonnées auront été notifiées au préalable au Crédit-Bailleur.

9.2 DECAISSEMENTS COMPLEMENTAIRES

9.2.1 Le remboursement de la Commission de Montage à URBASER fera l'objet de Décaissements Complémentaires à la première Date de Décaissement et à la Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail conformément aux modalités de l'Article 5 (Commission de Montage).

9.2.2 A chaque Date de Décaissement, les montants dus par le Crédit-Preneur au titre de la Commission de Non-Utilisation, des Intérêts de Préfinancement et des Intérêts de Préfinancement de la TVA conformément aux Articles 10.1 (Commission de Non-Utilisation), 10.2 (Intérêts de Préfinancement) et 10.3 (Intérêts de Préfinancement de la TVA) ne seront pas directement acquittés par le Crédit-Preneur mais seront constitutifs de Décaissements Complémentaires au titre de la Commission de Réservation de même montant à la Date de Décaissement considérée.

9.2.3 Tout Décaissement Complémentaire sera soumis à l'absence de Cas de Résiliation ou Cas de Résiliation Potentiel à la Date de Décaissement considérée.

En outre, tant que le Crédit-Preneur n'aura pas remis au Crédit-Bailleur l'original de l'Acte d'Acceptation de la Cession de Redevances Financières dûment signé par un représentant de la CUMPM, aucun Décaissement ne sera effectué si du fait d'un tel Décaissement, le montant cumulé des Décaissements dépasse le montant des Avances-Preneur.

Dans le cas où et tant qu'il ne sera plus possible d'effectuer de Décaissement Complémentaire en application du présent Article :

- (a) la Commission de Non-Utilisation, les Intérêts de Préfinancements et les Intérêts de Préfinancement de la TVA seront payés par le Crédit-Preneur au Crédit-Bailleur à chaque Date de Décaissement ; et
- (b) tout solde dû au titre de la Commission de Montage sera directement payé par le Crédit-Preneur à l'Arrangeur à sa date d'exigibilité,

lesdites sommes étant majorées de la TVA au taux en vigueur.

ARTICLE 10 REMUNERATION DU CREDIT-BAILLEUR PENDANT LA PERIODE DE CONSTRUCTION

10.1 COMMISSION DE NON-UTILISATION

A compter de la date des présentes et pendant toute la Période de Construction, le Crédit-Preneur sera redevable envers le Crédit-Bailleur d'une commission de non-utilisation (la *Commission de Non-Utilisation*) au taux de 0,20% (zéro virgule vingt pour cent par an), calculé sur la différence entre (i) le montant maximum en principal de la Dette Financière défini à l'Article 7.3.1 et (ii) l'Encours de la Dette du Crédit-Preneur.

Le montant de la Commission de Non-Utilisation qui est due sera déterminé mensuellement à terme échu, à chaque Date de Décaissement et fera l'objet à cette date d'un Décaissement Complémentaire au titre de la Commission de Réservation du même montant conformément à l'Article 9.2.2.

10.2 INTERETS DE PREFINANCEMENT

A compter de la première Date de Décaissement et pendant toute la Période de Construction, l'Encours de Préfinancement portera intérêt au Taux du Préfinancement.

Le montant des Intérêts de Préfinancement qui sont dus sera déterminé mensuellement à terme échu, sur la base du nombre exact de jours écoulés et d'une année de 360 jours, à chaque Date de Décaissement, et fera l'objet à cette date d'un Décaissement Complémentaire au titre de la Commission de Réservation du même montant conformément l'Article 9.2.2, déduction faite, des intérêts dus et exigibles à la même date au titre des Avances-Preneur conformément à l'Article 7.2.3.

10.3 INTERETS DE PREFINANCEMENT DE LA TVA

A compter de la première Date de Décaissement, l'Encours de la TVA portera intérêt à un taux égal à l'EONIA majoré d'une marge de zéro virgule cinquante pour cent (0,50%), étant précisé que le taux applicable à une période sera calculé par référence à la moyenne de l'EONIA sur la période concernée.

Le montant des Intérêts de Préfinancement de la TVA qui sont dus sera déterminé mensuellement à terme échu, sur la base d'un délai de remboursement de quatre (4) mois et d'une année de 360 jours, à chaque Date de Décaissement et fera l'objet à cette date d'un Décaissement Complémentaire au titre de la Commission de Réservation du même montant conformément l'Article 9.2.2.

A la Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail, le montant prévisionnel des Intérêts de Préfinancement de la TVA restant à courir sur l'Encours de la TVA sera déterminé de manière forfaitaire sur la base d'un délai de remboursement de quatre (4) mois et du taux EONIA constaté deux (2) Jours Ouvrés avant la Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail (majoré d'une marge de 0,50 (zéro virgule cinquante pour cent) et fera

l'objet d'un Décaissement Complémentaire au titre de la Commission de Réserve et sera payé en une seule fois par le Crédit-Preneur au Crédit-Bailleur.

10.4 DEPASSEMENT DE L'ENGAGEMENT MAXIMUM

10.4.1 Dans l'hypothèse où : (i) l'Encours de Préfinancement dépasserait l'Engagement Maximum (notamment du fait d'un retard dans la Livraison ou d'une augmentation du Taux de Préfinancement) et (ii) aucun avenant modifiant en conséquence l'Assiette du Financement permettant le financement des Biens n'a été signé, aucun Décaissement ne sera plus effectué et, à compter de ce dépassement jusqu'à la Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail :

- (a) les Intérêts de Préfinancement et les Intérêts de Préfinancement de la TVA seront payés par le Crédit-Preneur au Crédit-Bailleur à chaque Date de Décaissement ;
- (b) toute Commission de Non-Utilisation le cas échéant due au titre du mois en cours sera payée par le Crédit-Preneur au Crédit-Bailleur à la prochaine Date de Décaissement ; et
- (c) tout solde dû au titre de la Commission de Montage sera directement payé par le Crédit-Preneur à l'Arrangeur à sa date d'exigibilité,

lesdites sommes étant le cas échéant majorées de la TVA au taux en vigueur.

10.4.2 Le Crédit-Preneur sera tenu d'indemniser le Crédit-Bailleur au titre de tout frais et notamment d'études techniques et autres raisonnablement engagés, le cas échéant, suite au retard de la Livraison sur la base des justificatifs correspondants.

ARTICLE 11 OPERATION DE COUVERTURE DE TAUX

11.1 A la demande du Crédit-Preneur, qui agira en accord avec la CUMPM conformément aux stipulations de la DSP (Annexe F.b.2), le Gérant conclura avec la Contrepartie de l'Opération de Couverture de Taux, pendant la Période de Construction et au plus tard à la Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail, une opération de couverture de taux (***l'Opération de Couverture de Taux***) destinée à assurer au Crédit-Preneur un financement à taux d'intérêt fixe et au titre de laquelle le Taux de Référence sera déterminé.

11.2 A la demande du Crédit-Preneur, qui agira en accord avec la CUMPM conformément aux stipulations de la DSP (Annexe F.b.2), l'Opération de Couverture de Taux pourra être conclue en une ou plusieurs fois avant, et au plus tard à, la Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail, étant précisé que chaque couverture partielle devra porter sur un montant minimum de quatre-vingts millions Euros (80.000.000 €) et que le montant total des couvertures partielles ne pourra pas être supérieur au montant de la Dette Financière défini à l'Article 7.3.1.

En cas de retard dans la mise en service industrielle, le Taux de Référence sera égal au taux du swap qui aurait été conclu à la Date Théorique de Mise en Service Industrielle, conformément à l'article 15 de la DSP, étant précisé que l'Opération de Couverture de Taux pourra alors être conclue, à la demande du Crédit-Preneur, soit à la Date Théorique de Mise en Service Industrielle soit à la date réelle de mise en service industrielle (ou Date de Livraison).

Dans le premier cas, le Crédit-Preneur fera son affaire personnelle des coûts supplémentaires générés par la fixation du Taux de Référence préalablement à la date réelle de mise en service industrielle (et notamment tout coût éventuellement dû en raison du départ différé à la date réelle de mise en service industrielle ou à raison de la restructuration de la couverture de taux qui en serait la conséquence).

Dans le second cas, le Gérant traitera l'Opération de Couverture de Taux avec la Contrepartie de l'Opération de Couverture de Taux, avec l'accord du Crédit-Preneur, à la Date de Livraison et le Crédit-Preneur prendra à sa charge la soulte éventuelle résultant de la différence entre le Taux de Référence (tel que déterminé à la Date Théorique de Mise en Service Industrielle) et le taux fixe effectif résultant de l'Opération de Couverture de Taux.

Le paiement par le Crédit-Preneur du coût du départ différé ou de la soulte de l'Opération de Couverture de taux prendra la forme d'un paiement flat au Gérant. Dans l'hypothèse où la soulte représentative du différentiel de taux représenterait un produit pour le Crédit-Preneur, cette dernière sera versée au Crédit-Preneur par le Gérant à la date de conclusion de l'Opération de Couverture de Taux.

Dans tous les cas, les Loyers Fixes et la Redevance Financière seront calculés sur la base du même taux d'intérêt fixe, à savoir le Taux de Référence.

SECTION 3

– BAIL –

ARTICLE 12 LOCATION DES BIENS

12.1 ENTREE EN VIGUEUR DU BAIL

A compter de la Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail, et sous réserve de la réalisation des conditions préalables mentionnées ci-dessous, le Crédit-Bailleur donne les Biens à Bail au Crédit Preneur qui l'accepte.

Conformément aux dispositions des articles L. 313-7 et suivants du Code monétaire et financier, le statut des baux commerciaux et notamment l'article L. 145-4 du Code de commerce conférant aux preneurs de locaux à usage commercial ou industriel la faculté de donner congé à la fin de chaque période triennale ne sont pas applicables aux conventions de crédit-bail.

12.2 CONDITIONS PREALABLES

L'obligation de donner les Biens à Bail au Crédit-Preneur est soumise à la réalisation des conditions préalables suivantes :

- (a) mise en place de l'Opération de Couverture de Taux ;
- (b) Livraison des Biens conformément à l'article 18.2 (Achèvement des Biens) du CPI et remise des documents visés à l'article 19 (Documents à remettre au Preneur et à mettre à la disposition du Maître d'Oeuvre) du CPI ;
- (c) justificatif de l'achèvement des formalités de publicité de la déclaration de début d'exploitation au titre de l'Arrêté ICPE, effectué conformément à l'article L. 514-6 du Code de l'environnement, au plus tard à la date de début de mise en service industrielle des Biens et en tout état de cause au moins deux (2) mois avant la Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail ;
- (d) remise des Attestations d'Assurance relatives aux assurances mentionnées à l'Article 21.2.2 ;
- (e) remise d'un document, signé par la CUMPM et qui lui soit opposable, arrêtant le montant des Redevances Financières et de tous avenants à la DSP et/ou à la Convention Tripartite intégrant ledit montant uniquement dans la mesure où lesdits avenants seraient nécessaires à la suite, notamment (i) d'un cas de force majeure, (ii) d'une mise en conformité des installations avec une nouvelle réglementation dont l'entrée en vigueur serait postérieure à la date de signature de la DSP ou (iii) d'aménagements ou d'adaptations spécifiques demandés par le Crédit-Preneur et agréés par

la CUMPM selon les modalités prévues à l'article 13.1 (Conception générale des ouvrages et performances minimales requises) de la DSP ;

- (f) remise de l'avenant de Délégation des Indemnités d'Assurance relatifs à l'Assurance Incendie Bris de Machine et à l'Assurance Pertes d'Exploitation ;
- (g) mise en place de la Garantie des Loyers, et des garanties visées à l'Article 25 (Garanties pendant le Bail), accompagnées d'une opinion juridique relative à la capacité d'Urbaser de consentir de telles garanties ;
- (h) remise d'une attestation de la CUMPM certifiant de l'accomplissement de l'ensemble des formalités de publicité de (i) la délibération en date du 13 mai 2005, (1) approuvant le choix du Groupement Solidaire comme délégataire du service public de traitements des déchets, (2) approuvant le contrat de DSP et de ses annexes, (3) approuvant la cession de la DSP au profit d'Evere, (4) autorisant le Président de la CUMPM à signer la DSP et ses annexes et notamment la Convention Tripartite, (ii) la délibération de la CUMPM autorisant son Président à signer l'Acte d'Acceptation de la Cession des Redevances Financières ;
- (i) absence de survenance d'un cas de résiliation de l'un des Documents de Financement.

ARTICLE 13 LOYER

13.1 DETERMINATION DE L'ASSIETTE DU FINANCEMENT

13.1.1 A la Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail, le Crédit-Bailleur déterminera le montant hors taxe de l'assiette du financement de l'Opération par le Crédit-Bailleur (***l'Assiette du Financement***), correspondant à la somme du total des Décaissements, le cas échéant diminuée des Subventions perçues ou attribuées pendant la Période de Construction dans les conditions prévues à l'Article 7.4 (Subventions). Ce montant définitif sera formalisé à cette date par la signature d'un avenant au présent contrat qui devra faire l'objet d'une notification à la CUMPM, par lettre recommandée avec avis de réception, et d'un avenant à la Convention Tripartite, dans le délai de deux (2) mois à compter de cette même date.

13.1.2 Dans l'hypothèse où, à la Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail, le montant de l'Assiette du Financement dépasserait EUR 330.000.000 (trois cent trente millions) ou s'il s'avérait que le montant cumulé des Redevances Financières prévues par la DSP serait insuffisant pour permettre le remboursement en capital et intérêts de la Dette Financière (en raison de la réduction de la durée de la DSP ou pour toute autre raison), le Crédit-Preneur s'engage à augmenter à cette date, le montant des Avances-Preneur d'un montant égal à cette différence, à moins que conformément à un avenant à la DSP dûment conclu par la CUMPM en vertu d'une délibération définitive, la CUMPM accepte de majorer l'assiette de calcul des Redevances Financières en proportion et à due concurrence.

13.2 DETERMINATION DU LOYER FIXE

13.2.1 A compter de la Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail, en contrepartie de la mise à disposition des Biens au Crédit-Preneur, le Crédit-Preneur sera redevable au Crédit-Bailleur de loyers fixes (les *Loyers Fixes*) payables mensuellement à terme échu à chaque Date de Paiement de Loyer et destinés à permettre (i) l'amortissement de l'Encours du Crédit-Bail et (ii) le paiement des intérêts courant au Taux de Financement sur l'Encours du Crédit Bail.

A chaque Date de Paiement de Loyer, les sommes dues par le Crédit-Bailleur au Crédit-Preneur au titre du remboursement des Avances-Preneur et des intérêts courus sur ces Avances-Preneur conformément à l'Article 7.2.3 seront payées par compensation à chaque Date de Paiement de Loyer avec les sommes dues par le Crédit-Preneur au titre du Loyer Fixe, de sorte que le Crédit-Preneur ne verse au Crédit-Bailleur qu'un Loyer Fixe net des paiements effectués au titre des Avances-Preneur (le *Loyer Fixe Net*).

13.2.2 Le montant du Loyer Fixe (exception faite des Compléments de Loyers qui seraient dus le cas échéant) sera déterminé à la Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail de manière à ce que le montant du Loyer Fixe Net soit égal (ou, le cas échéant, supérieur) au montant de la Redevance Financière (laquelle inclut une progressivité de 1,5% par an) versée à la Date de Paiement de Loyer correspondante.

Le montant de l'Assiette du Financement et du Loyer Fixe sera déterminé aux termes d'un avenant entre les Parties qui sera signé au plus tard à la Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail lequel détaillera les différents éléments du calcul du Loyer Fixe tels que figurant à l'Article 13.2.1. A titre indicatif, sur la base d'une Assiette du Financement égale à EUR 321.532.262 (trois cent vingt-et-un millions cinq cent trente-deux mille deux cent soixante-deux) et d'un Taux de Référence de 4,55% (quatre virgule cinquante-cinq pour cent), le montant des Loyers Fixes qui seraient dus pendant la Durée du Crédit-Bail est indiqué en **Annexe 6** (Montant indicatif des Loyers).

La partie du Loyer Fixe représentative des intérêts calculés sur le Taux de Financement telle que figurant en **Annexe 6** (Montant indicatif des Loyers) (*Tableau de décomposition des Loyers entre Intérêts et Amortissement*) est calculée sur la base « de mois » de trente (30) jours écoulés ramenés à une année de 360 jours.

13.2.3 Les Loyers Fixes (majorés de la TVA applicable) seront payables en Euros à chaque Date de Paiement de Loyer. Le Gérant adressera préalablement au Crédit-Preneur la facture relative à chaque Loyer Fixe au plus tard à la Date de Paiement de Loyers concernée.

13.3 COMPLEMENT DE LOYER

Le Crédit-Preneur sera en outre redevable, à chaque Date de Paiement de Loyer, de Compléments de Loyers correspondant :

- (a) au remboursement des charges supportées par le Crédit-Bailleur au cours du mois civil écoulé et comprenant :
 - (i) le montant du loyer dû au titre du Bail à Construction ; et
 - (ii) tous Impôts et charges dus au titre du Crédit-Bail, ou en raison de la propriété des Biens, ou en raison de l'occupation du Site, du Bail à Construction et des servitudes y attachées, notamment la taxe foncière, l'Organic et la taxe professionnelle ; et
- (b) le cas échéant, à tout « Complément de Loyer » visé à l'Article 7.4.2.

13.4 PAIEMENT DU LOYER

13.4.1 Sans préjudice des stipulations de l'Article 13.4.2, les Parties conviennent expressément que le Loyer Fixe Net et les Compléments de Loyers seront payés par le Crédit-Preneur ou pour son compte de la façon suivante :

- (a) le Crédit-Bailleur (représenté par le Gérant) encaissera directement les sommes que la CUMPM doit payer au Crédit-Preneur au titre de la Redevance Financière, ces sommes lui ayant été cédées au titre de la Cession des Redevances Financières ;
- (b) si le montant de la Redevance Financière perçue par le Crédit-Bailleur (représenté par le Gérant) conformément au paragraphe (a) ci-dessus est inférieur au montant du Loyer calculé dans les conditions des Articles 13.2 (Détermination du Loyer) et 13.3 (Complément de Loyer) ci-dessus, le Crédit-Preneur devra verser au Crédit-Bailleur la différence entre le montant du Loyer et le montant de la Redevance Financière perçue au plus tard trois (3) Jours Ouvrés après que le Crédit-Bailleur l'aura informé par écrit dudit écart (sans préjudice des stipulations de l'Article Article 35 (Pénalités de retard)) ;
- (c) en cas de retard de paiement de la Redevance Financière, le Crédit-Preneur devra verser au Crédit-Bailleur le montant du Loyer au plus tard trois (3) Jours Ouvrés après que le Crédit-Bailleur l'aura informé dudit retard (sans préjudice des stipulations de l'Article 35 (Pénalités de retard)) ;
- (d) si à la suite d'un paiement effectué par le Crédit-Preneur au Crédit-Bailleur en application du paragraphe (b) ou du paragraphe (c) ci-dessus, le Crédit-Bailleur reçoit de la CUMPM paiement des sommes concernées, le Crédit-Bailleur devra promptement reverser au Crédit-Preneur lesdites sommes reçues de la CUMPM.

13.4.2 Afin de tenir compte de la différence de périodicité entre les Loyers et les Redevances Financières (la CUMPM payant avec un délai de 90 (quatre vingt dix) jours à compter de la date de facturation), le Crédit Preneur paiera les premières échéances de Loyer à leur Date de Paiement de Loyer tant que la CUMPM n'aura pas payé la Redevance Financière à cette même date. A la fin du Bail, le Crédit-Bailleur restituera tout éventuel trop perçu.

13.4.3 A défaut d'instruction contraire et sous réserve des stipulations de l'Article 13.4.1, tous paiements dus devront être effectués avant 11 h 00 (heure de Paris), le Jour Ouvré concerné et au plus tard trois (3) Jours Ouvrés (sans préjudice toutefois de la date d'exigibilité et des stipulations de l'Article 35 (Pénalités de retard)) après la Date de Paiement de Loyer sur les comptes bancaires suivants :

- (a) dans les hypothèses visées aux Articles 13.4.1(b) et 13.4.1(c), le Crédit-Preneur autorise le Crédit-Bailleur à prélever les sommes dues sur le compte bancaire ouvert à son nom dans les livres de la Société Générale, Code Banque 30003, Code Agence 01430, sous les références Compte n° 00020089938 05 (IBAN : FR76 30003 01430 00020089938 05) ou sur tout autre compte désigné par le Crédit-Preneur ; et
- (b) dans l'hypothèse visée à l'Article 13.4.1(d), le Gérant effectuera des virements sur le compte bancaire ouvert au nom du Crédit-Preneur dans les livres de la Société Générale, Code Banque 30003, Code Agence 01430, sous les références Compte n° 00020089938 05 (IBAN : FR76 30003 01430 00020089938 05) ou sur tout autre compte désigné par le Crédit-Preneur.

13.4.4 Aucun litige, ni aucune réclamation de quelque nature que ce soit, n'affectera ni ne suspendra l'obligation du Crédit-Preneur d'effectuer à bonnes dates les paiements prévus au titre du Crédit-Bail et le Crédit-Preneur renonce dès à présent à opposer au Crédit-Bailleur toute exception quelle qu'en soit la nature.

13.4.5 Si une échéance ou une Date de Paiement de Loyer quelconque ne coïncide pas avec un Jour Ouvré, cette échéance ou cette date de paiement sera automatiquement reportée au premier Jour Ouvré suivant, à moins que ce report n'entraîne le passage dans un mois civil différent, auquel cas elle sera avancée au premier Jour Ouvré précédent.

ARTICLE 14 IMPOTS, DROITS ET CHARGES

14.1 IMPOTS

14.1.1 Le Crédit-Preneur s'engage à rembourser à première demande du Crédit-Bailleur tous Impôts (y compris les pénalités et intérêts de retard éventuellement imposés par toutes autorités fiscales), droits, taxes ou retenues, de quelque nature que ce soit, présents ou futurs, afférents à la propriété ou l'entretien des Biens, à l'occupation du Site, au Bail à Construction et aux servitudes y attachées.

14.1.2 Le Crédit-Preneur devra en outre payer ou rembourser au Crédit-Bailleur tous Impôts, droits et redevances locatifs, ou incombant au Crédit-Bailleur en sa qualité de propriétaire des Biens et afférents aux Biens, notamment toutes taxes d'égout, de balayage, d'enlèvement des ordures ménagères et plus généralement toutes redevances dues au titre des régies municipales, ainsi que tous Impôts, droits et redevances locatifs qui pourraient être créés ultérieurement sous quelque forme

que ce soit en supplément ou remplacement de ceux ci-dessus prévus, quel que soit le mode d'imposition.

14.1.3 Dans le cas où le Crédit-Preneur serait obligé par la loi d'opérer des prélèvements ou retenues d'impôts sur des sommes quelconques dues au titre du Crédit-Bail ou à l'occasion de l'Opération sans pouvoir prendre ces prélèvements ou retenues d'impôts directement à sa charge, le Crédit-Preneur majorera le montant de ces sommes de telle sorte que le Crédit-Bailleur reçoive, après et malgré les prélèvements ou retenues d'impôts effectués, l'intégralité des sommes dues. Le Crédit-Preneur fera son affaire de toutes formalités ou déclarations correspondantes. Le Crédit-Preneur s'engage par ailleurs à indemniser le Crédit-Bailleur, pour un montant égal aux prélèvements ou retenues d'impôts déjà payés par l'un d'entre eux.

14.2 CHARGES

14.2.1 Le Crédit-Preneur devra souscrire tous abonnements à l'eau, à l'électricité, au téléphone et à tout service nécessaire à l'exploitation et au bon fonctionnement des Biens, en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon à ce que le Crédit-Bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet, et supporter toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs, canalisations, ainsi qu'aux voiries et réseaux divers.

14.2.2 Le Crédit-Preneur devra justifier, à première demande du Crédit-Bailleur, de la souscription de tous les contrats nécessaires ou utiles à la gestion technique des Biens auprès d'entreprises qualifiées et du respect des conditions de garantie des divers constructeurs ou installateurs.

ARTICLE 15 DESTINATION DES BIENS – ACTIVITES AUTORISEES

15.1 Les Biens sont affectés à l'activité de traitement de déchets ménagers et de production de vapeur et devront être destinés à cet usage exclusif, à l'exclusion notamment de la vente au public et dans les termes de la DSP.

15.2 Le Crédit-Preneur devra personnellement s'assurer que les Autorisations Administratives nécessaires à l'exercice de son activité et à l'usage des Biens ont été obtenues, revêtent un Caractère Définitif et restent valables. L'Autorisation Administrative accordée au Crédit-Preneur d'exercer certaines activités n'implique pas de la part du Crédit-Bailleur l'obligation de fournir une quelconque garantie ou d'accomplir toutes diligences en vue d'obtenir les Autorisations Administratives qui pourraient être requises par le Crédit-Preneur, pour quelque raison que ce soit, et en conséquence, le Crédit-Bailleur ne pourra être tenu responsable en cas de refus ou de retard dans l'obtention desdites autorisations.

15.3 Par ailleurs, d'une façon générale, le Crédit-Preneur ne pourra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'affectation ou la destination des Biens et le Crédit-Preneur ne devra, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette utilisation ni changer la nature des activités exercées dans les Biens, ni ajouter à ces activités, des activités différentes ou complémentaires.

Il est expressément convenu qu'en aucun cas le Crédit-Bailleur ne pourra être tenu responsable vis à vis de toutes administrations, des conséquences d'une éventuelle modification de la destination des Biens.

ARTICLE 16 CONDITIONS DU BAIL

Sans préjudice des obligations du Crédit-Preneur au titre de l'article 24 (Entretien des Ouvrages) et 26 (Mise en conformité des Ouvrages) de la DSP, le Crédit-Bail est soumis aux charges et conditions suivantes que le Crédit-Preneur s'oblige à respecter à peine de résiliation du Crédit-Bail dans les conditions de l'Article 33 (Résiliation à l'initiative du Crédit-Bailleur).

16.1 SERVITUDES

Le Crédit-Preneur supportera toutes servitudes de quelque nature qu'elles soient qui pourraient grever les Biens, sauf à bénéficier des servitudes actives s'il en existe, le tout à ses frais, risques et périls exclusifs, sans recours en réduction du Loyer contre le Crédit-Bailleur.

16.2 ENTRETIEN – TRAVAUX – REPARATION

Le Crédit-Preneur s'engage :

- (a) à user des Biens en bon père de famille en respectant l'affectation des Biens ainsi que la destination qui a été convenue à l'Article 15 (Destination des Biens – Activités autorisées) ci-dessus ;
- (b) à tenir les Biens et les équipements pendant toute la Durée du Crédit-Bail en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, à effectuer, sans délai, tous les travaux et réparations nécessaires, de quelque nature qu'ils soient, y compris les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil et à faire tous travaux imposés par quelque autorité que ce soit, notamment en cas de changement de réglementation.

Dans l'hypothèse où des travaux de réparation incombant au Crédit-Preneur seraient couverts par la garantie des constructeurs en application des articles 1792-1 et suivants du Code civil, le Crédit-Preneur devra, conformément aux stipulations du Mandat ad litem qui lui a été confié au titre du CPI pour les réparations et travaux consécutifs à la Livraison et au titre du présent contrat pour tous les autres travaux et réparations, faire effectuer lesdits travaux et réparations sous sa responsabilité et toute indemnité éventuellement reçue par le Crédit-Bailleur des compagnies

d'assurance au titre des Assurances sera utilisée pour rembourser le Crédit-Preneur des travaux de réparation. A cet effet, le Crédit-Preneur établira la liste des désordres relevant de la garantie des constructeurs et la notifiera, avec tous justificatifs, au Crédit-Bailleur dans les meilleurs délais.

- (c) à rembourser au Crédit-Bailleur la totalité du coût de toutes réparations ou travaux, y compris ceux réalisés à la suite d'injonctions administratives émanant de toutes autorités que ce soit, qu'il aurait fait réaliser dans les Biens du fait de la défaillance du Crédit-Preneur ;
- (d) à n'effectuer qu'avec l'autorisation préalable et écrite du Crédit-Bailleur tous travaux d'agencement des Biens susceptibles d'affecter ou affectant de manière significative l'aspect extérieur des Biens, sa structure, sa solidité ou sa sécurité, tous travaux de démolition, construction, modification ainsi que tous travaux nécessitant une Autorisation Administrative. Les simples travaux d'agencement, d'entretien ou de réparation feront l'objet d'une information du Crédit-Bailleur dans le cadre d'un compte-rendu annuel sur le fonctionnement, l'état et l'entretien des Biens qui sera adressé par le Crédit-Preneur au Crédit-Bailleur à chaque date anniversaire de la signature du Crédit-Bail.

Les travaux soumis à l'autorisation préalable du Crédit-Bailleur devront être effectués sous la surveillance d'un architecte et d'un bureau de contrôle agréés par le Crédit-Bailleur et dont les honoraires seront réglés directement par le Crédit-Preneur.

Pendant la Durée du Crédit-Bail, les travaux, embellissements ou améliorations faits par le Crédit-Preneur resteront acquis au Crédit-Bailleur.

En cas de défaillance du Crédit-Preneur dans l'exécution des obligations ci-dessus citées, le Crédit-Bailleur se réserve le droit d'effectuer lui-même toutes les réparations et travaux rendus nécessaires pour conserver les Biens en bon état.

Le Crédit-Preneur sera alors tenu de rembourser sans délai au Crédit-Bailleur toutes les sommes qu'il aurait avancées et qui seraient la conséquence du défaut d'exécution des obligations dont le Crédit-Preneur a la charge conformément au Crédit-Bail.

Le Crédit-Preneur assumera seul les conséquences financières ou fiscales que pourrait entraîner pour le Crédit-Bailleur l'exécution de travaux par le Crédit-Preneur, même dans le cas où ils résulteraient d'une obligation légale ou réglementaire.

- (e) à subir sans indemnité ni diminution du Loyer, par dérogation aux articles 1723 et 1724 du Code civil, toutes modifications, réparations ou tous travaux de toute nature, quelle qu'en soit l'urgence, que le Crédit-Bailleur serait amené à exécuter dans les Biens, quand bien même leur durée excéderait quarante (40) jours, ainsi que les travaux prescrits par les autorités administratives ; et

- (f) à supporter à ses frais toute modification dans le tracé des servitudes ou d'arrivée de branchement ou de remplacement de ces branchement, de compteur ou d'installation pouvant être exigée par les compagnies concessionnaires, postérieurement à la Date de Prise d'Effet du Bail.

16.3 UTILISATION DES BIENS

Sous réserve de l'activité exercée par le Crédit-Preneur dans le respect de la Législation sur l'Environnement et des Autorisations Administratives qui lui sont applicables et notamment des prescriptions de l'Arrêté ICPE, le Crédit-Preneur s'engage, sous réserve du respect des stipulations de l'Article 17 (Conséquences du non-respect de la réglementation en vigueur) ci-après :

- (a) à éviter toute activité bruyante, dangereuse, incommode ou insalubre, à s'abstenir de jeter ou de laisser jeter des Produits Dangereux ou corrosifs dans le sol, les égouts et les canalisations, à ne rien faire d'une manière générale qui puisse polluer le sol ou boucher lesdites canalisations ;
- (b) à ne pas entreposer à l'intérieur ou à proximité des Biens des Produits Dangereux, inflammables et de manière générale, toutes matières dangereuses ; et
- (c) à prêter attention au bon comportement de son personnel, des fournisseurs et des visiteurs afin d'éviter tout trouble, y compris de voisinage, étant entendu que le Crédit-Preneur sera tenu responsable de toute dégradation commise dans les Biens, ou en raison des Biens, par ses employés, fournisseurs ou visiteurs.

ARTICLE 17 RESPECT DE LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR

17.1 RESPECT DE LA REGLEMENTATION

17.1.1 Pendant toute la Durée du Crédit-Bail, le Crédit-Preneur devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives actuelles et futures (en ce compris les Autorisations Administratives et la Législation sur l'Environnement telle qu'éventuellement modifiées et en vigueur pendant la Durée du Crédit-Bail) relatives aux Biens en matière de police, d'urbanisme, de voirie, d'environnement, d'amiante, de termites, de plomb, de légionellose, de salubrité, d'hygiène et de sécurité, de réglementation du travail, de surveillance et de gardiennage des Biens, sans que cette liste soit limitative, le tout de façon à ce que le Crédit-Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

17.1.2 Pendant toute la Durée du Crédit-Bail, le Crédit-Preneur s'engage à informer le Crédit-Bailleur, dans les quinze (15) Jours Ouvrés de leur survenance, de tout accident, incident ou événement susceptible d'entraîner une Action de Remédiation et de procéder à toutes les actions ou travaux nécessaires pour

supprimer la source dudit incident et en tout état de cause dans le respect des stipulations de l'Article 17.1.3.

17.1.3 Pendant toute la Durée du Crédit-Bail, le Crédit-Preneur devra faire son affaire personnelle de toute réclamation, injonction ou décision qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités d'occupation des Biens ainsi que les activités qui y sont exercées. Lorsqu'une Action de Remédiation doit être entreprise avant un certain délai en vertu de la Législation sur l'Environnement ou de tout arrêté préfectoral (telle qu'applicable au type et à la nature des constructions des Biens), le Crédit-Preneur sera tenu d'entreprendre l'Action de Remédiation dans le délai requis, et si ledit délai expire soit après la résiliation du Crédit-Bail soit après l'arrivée du terme du Crédit-Bail sans que le Crédit-Preneur n'exerce la Levée de l'Option, le Crédit-Preneur s'engage à faire réaliser à ses frais les actions ou travaux nécessaires dans le délai de six (6) mois suivant soit la résiliation du Crédit-Bail, soit l'arrivée du terme du Crédit-Bail sans que le Crédit-Preneur n'exerce la Levée de l'Option.

17.1.4 Le Crédit-Preneur indemniserà le Crédit-Bailleur de toutes actions engagées à son encontre par les autorités compétentes ou par toute personne à la suite d'un manquement du Crédit-Preneur à se conformer dans les délais auxdites réglementations. Le Crédit-Preneur s'engage au surplus à effectuer toutes les démarches, travaux, ou autres mesures nécessaires et devra justifier de ses diligences au Crédit-Bailleur à peine de résiliation du Crédit-Bail dans les conditions de l'Article 33 (Résiliation à l'initiative du Crédit-Bailleur) ci-dessous.

17.1.5 Pendant toute la Durée du Crédit-Bail, le Crédit-Preneur devra faire son affaire personnelle de toutes les Autorisations Administratives relatives à l'usage, la destination et l'affectation des Biens, à l'activité du Crédit-Preneur, à ses travaux de construction, d'aménagement, d'équipement, d'installation et de fonctionnement. Le Crédit-Preneur devra également faire son affaire personnelle de l'obtention du Caractère Définitif desdites autorisations. Il devra notamment justifier au plus tard à la date de début de mise en service industrielle des Biens et en tout état de cause au plus tard deux (2) mois avant la Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail, au Crédit-Bailleur l'achèvement des formalités de publicité de la déclaration de début d'exploitation transmise par l'exploitant au préfet conformément à l'article L. 514-6 du Code de l'environnement.

17.1.6 A l'exception des instance, procédure ou recours visés en **Annexe 16** (Recours Administratifs) et de toutes instances ayant fait l'objet d'une information conformément à l'Article 32.4 (Litiges), le Crédit-Preneur déclare qu'il a obtenu toutes les Autorisations Administratives nécessaires pour la signature des présentes ainsi que pour l'exploitation des Biens et des activités qui y sont exercées et que les Autorisations Administratives autres que l'arrêté ICPE ont acquis un Caractère Définitif. Le Crédit-Bailleur ne pourra encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

17.1.7 Enfin, si le Crédit-Preneur venait à céder son droit au Crédit-Bail dans les conditions de l'Article 19 (Cession – Sous-location – Nantissement) ci-après ou si le Crédit-Bail venait à être résilié dans les conditions de l'Article 33 (Résiliation à

l'initiative du Crédit-Bailleur) ou de l'Article 34 (Résiliation à l'initiative du Crédit-Preneur) ci-après, le Crédit-Preneur s'engage irrévocablement, le cas échéant, à céder ou transmettre à titre gratuit au Crédit-Bailleur l'intégralité des Autorisations Administratives transmissibles qu'il aura obtenues pendant toute la Durée du Crédit-Bail.

17.2 CONSEQUENCES DU NON-RESPECT DE LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR

17.2.1 Il est expressément convenu que, dans l'hypothèse où, par suite de contravention à la Législation sur l'Environnement ou à une réglementation quelconque relative à l'activité du Crédit-Preneur ou à l'utilisation des Biens, ou de non-respect, de non-obtention ou de l'invalidité d'une Autorisation Administrative, le Crédit-Preneur ou le Crédit-Bailleur se verrait ordonner par une décision exécutoire la fermeture provisoire ou définitive des Biens et que cette décision n'ait pas été suspendue ou rejetée dans un délai de quatre (4) mois suivant sa notification au Crédit-Preneur :

- (a) en cas de fermeture provisoire, le Crédit-Bailleur sera en droit d'exiger que le Crédit-Bail se poursuive pendant toute la Durée du Crédit-Bail sans réduction ou suppression des charges financières auxquelles le Crédit-Preneur est tenu en vertu du Crédit-Bail, en ce compris le paiement du Loyer, des charges, des Impôts et taxes, comme à l'exécution de toutes les clauses et conditions du Crédit-Bail, ou
- (b) en cas de fermeture définitive, le Crédit-Bailleur sera en droit de résilier le Crédit-Bail conformément aux stipulations de Article 33 (Résiliation à l'initiative du Crédit-Bailleur), le Crédit-Bailleur n'encourant aucune responsabilité envers le Crédit-Preneur,

étant précisé, pour éviter toute ambiguïté, que pendant la durée de quatre (4) mois susvisée, le Crédit-Bail se poursuivra sans réduction ou suppression des charges financières auxquelles le Crédit-Preneur est tenu en vertu du Crédit-Bail.

17.2.2 Dans l'hypothèse où le Crédit-Bailleur déciderait de poursuivre le Crédit-Bail dans les conditions mentionnées à l'Article 17.2.1(a) ci-dessus, le Crédit-Preneur s'engage au surplus à effectuer toutes les démarches, travaux, ou autre nécessaires à la reprise de l'activité exercée et devra justifier de ses diligences au Crédit-Bailleur à peine de résiliation du Bail conformément aux stipulations de Article 33 (Résiliation à l'initiative du Crédit-Bailleur).

17.2.3 Dans l'hypothèse où le Crédit-Bail serait résilié dans les conditions des Articles 17.2.1(b) ou 17.2.2 ci-dessus, le Crédit-Preneur s'engage irrévocablement à payer à première demande du Gérant (agissant au nom et pour le compte du Crédit-Bailleur) l'Indemnité de Résiliation visée à l'Article 33.2.2 (Conséquences de la Résiliation pendant la Durée du Crédit-Bail).

17.2.4 Dès règlement de ces sommes, la propriété des Biens sera transférée au Crédit-Preneur dans les conditions de l'Article 33.2 (Conséquences de la

Résiliation) ci-après, les frais relatifs au transfert de propriété étant à la charge exclusive du Crédit-Preneur.

17.2.5 Le Crédit-Preneur sera tenu de gérer la situation environnementale des Biens en professionnel averti. Le Crédit-Bailleur se réserve le droit, à tout moment pendant la Durée du Crédit-Bail, de faire réaliser aux frais du Crédit-Preneur un audit environnemental complet (Phase I et Phase II) destiné à justifier de la conformité des Biens et des activités qui y sont exercées avec la Législation sur l'Environnement et les Autorisations Administratives en vigueur au jour de l'audit. Compte-tenu du coût de cet engagement, le Crédit-Bailleur s'engage à n'user que de bonne foi et raisonnablement des prérogatives de cet engagement. A ce titre, il est convenu que le Crédit-Bailleur ne pourra pas faire réaliser aux frais du Crédit-Preneur plus d'un audit environnemental par période de 60 (soixante) mois, sauf si le Crédit-Bailleur, agissant raisonnablement, est d'avis qu'un Cas de Résiliation ou un Cas de Résiliation Potentiel est survenu ou est susceptible de survenir. Dans le cas où le Crédit-Preneur ne serait pas en mesure de justifier du respect de la Législation sur l'Environnement, sa responsabilité environnementale sera engagée et le Crédit-Bailleur pourra exiger du Crédit-Preneur qu'il réalise les Actions de Remédiation dans les conditions mentionnées à l'Article 17.1.3 ci-dessus.

ARTICLE 18 PROPRIETE DES BIENS

18.1 DROIT DE PROPRIETE DU CREDIT-BAILLEUR

18.1.1 Les Biens resteront la propriété exclusive et indivise du Crédit-Bailleur pendant toute la Durée du Crédit-Bail.

18.1.2 Les Biens devront à tout moment comporter tous les équipements, meubles, pièces et accessoires d'origine ou de remplacement qui s'incorporent aux Biens par nature ou du fait de leur destination ou que les Biens doivent comporter conformément aux lois, règlements et instructions d'utilisation ainsi qu'aux stipulations du Crédit-Bail.

18.1.3 Les meubles, pièces, équipements et accessoires de toute nature qui seront incorporés aux Biens en remplacement d'autres meubles, pièces, équipements et accessoires pendant la Durée du Crédit-Bail deviendront immédiatement et de plein droit parties intégrantes des Biens et deviendront immédiatement et de plein droit la propriété du Crédit-Bailleur, sans indemnité.

18.2 RESPECT DU DROIT DE PROPRIETE DU CREDIT-BAILLEUR

18.2.1 Le Crédit-Preneur devra faire respecter le droit de propriété du Crédit-Bailleur en toutes circonstances, par tous moyens et à ses frais.

18.2.2 Il s'interdit de mettre les Biens, en tout ou partie, à la disposition d'un tiers, sauf à des fins d'entretien et de réparation, à l'exclusion de toute utilisation, sans le consentement préalable, exprès et écrit du Crédit-Bailleur.

ARTICLE 19 CESSION – SOUS-LOCATION – NANTISSEMENT

19.1 CESSION DU DROIT AU CREDIT-BAIL

19.1.1 Le Crédit-Preneur pourra céder son droit au Crédit-Bail, en totalité ou en partie, uniquement au bénéfice d'un nouveau délégataire agréé par la CUMPM conformément à l'article 7 (Cession) de la DSP, et sous réserve d'obtenir le consentement exprès, préalable et par écrit du Crédit-Bailleur, sous peine de nullité de la cession consentie au mépris des droits du Crédit-Bailleur et sans préjudice du droit du Crédit-Bailleur de demander la résiliation du Crédit-Bail dans les conditions de l'Article 33 (Résiliation à l'initiative du Crédit-Bailleur) ci-dessous. Le Crédit-Bailleur ne pourra refuser son consentement préalable sans motif légitime, et ce conformément aux stipulations de la Convention Tripartite.

19.1.2 La cession éventuelle du droit au Crédit-Bail emportera de plein droit transfert au profit du cessionnaire du bénéfice de la Promesse de Vente stipulée à la Section 5 ci-dessous.

19.1.3 En cas de cession du droit au Crédit-Bail, le Crédit-Preneur sera solidairement tenu avec son ou ses cessionnaires successifs de toutes les obligations mises à sa charge en vertu du Crédit-Bail, notamment du paiement des Loyers à leur échéance et de l'exécution de la totalité des clauses du Crédit-Bail.

19.1.4 En conséquence, le Crédit-Preneur et tous les cessionnaires successifs, mêmes ceux qui ayant eux-mêmes cédé leur droit au Crédit-Bail n'occuperaient plus les Biens mais à l'exception, en toute hypothèse, de la CUMPM ou de tout autre délégataire choisi par la CUMPM conformément aux termes de la DSP et de la Convention Tripartite, seront tenus solidairement entre eux à l'égard du Crédit-Bailleur du paiement des Loyers, Impôts et charges et de l'exécution de toutes les clauses et conditions du Crédit-Bail, de telle sorte que le Crédit-Bailleur puisse agir contre le Crédit-Preneur et les cessionnaires successifs ou l'un quelconque d'entre eux, tenu solidairement du tout, sans se voir opposer le bénéfice de discussion ou de division.

19.1.5 En outre, la ou les cessions ne dégageront pas la ou les cautions ou garants de leurs obligations à l'égard du Crédit-Bailleur, de telle sorte qu'ils resteront solidairement tenus avec le Crédit-Preneur et chacun des cessionnaires successifs, de toutes les obligations mises à la charge du Crédit-Preneur par le Crédit-Bail.

19.1.6 Les stipulations qui précèdent s'appliqueront :

- (a) à tous les cas de cession conventionnelle, légale ou judiciaire, ainsi qu'à la fusion ou à la scission du Crédit-Preneur, à la dissolution légale ou judiciaire du Crédit-Preneur, à l'apport partiel d'actif du droit au Crédit-Bail, ainsi qu'à toute forme d'apport du droit au Crédit-Bail à toute société de quelque forme que ce soit, que cet apport soit fait à une société nouvelle ou à une société préexistante ; et,
- (b) à tous les cas de cessions résultant de la substitution du Crédit-Preneur par la CUMPM ou par un autre délégataire choisi par la CUMPM conformément aux termes de la DSP et de la Convention Tripartite.

19.1.7 La cession ou l'apport devra être réalisé en présence du Crédit-Bailleur dûment appelé à concourir à l'acte de cession ou d'apport au moyen d'une simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée quinze (15) Jours Ouvrés à l'avance, au siège social du Crédit-Bailleur et comprenant le projet de cession.

19.1.8 La cession ou l'apport sera constaté par acte authentique dont une copie exécutoire sera délivrée au Crédit-Bailleur, au frais du Crédit-Preneur ou de son cessionnaire, pour lui servir de titre exécutoire contre le ou les cessionnaires.

19.1.9 Tous les frais et taxes liés à la cession ou à l'apport du Crédit-Bail seront à la charge du Crédit-Preneur.

19.2 SOUS-LOCATION – DOMICILIATION

19.2.1 Sous réserve de l'accord préalable et écrit du Crédit-Bailleur, toute sous-location, totale ou partielle, à titre onéreux ou à titre gratuit, de tout ou partie des Biens ainsi que toute domiciliation sont expressément interdites, sauf celles autorisées dans le cadre de la DSP, après information préalable du Crédit-bailleur.

19.2.2 Si une sous-location ou une domiciliation était consentie au mépris de cette clause, le Crédit-Bailleur aura la faculté de résilier le Crédit-Bail dans les conditions prévues à l'Article 33 (Résiliation à l'initiative du Crédit-Bailleur) ci-dessous, sans préjudice des droits du Crédit-Bailleur de demander la nullité de la sous-location ou de la domiciliation conférée au mépris de la présente clause.

19.2.3 Dans l'hypothèse où une sous-location ou une domiciliation serait néanmoins expressément autorisée par le Crédit-Bailleur, le Crédit-Preneur restera garant solidaire des obligations de son ou de ses sous-locataire(s) ainsi que de tous domiciliés et s'engage à soumettre le texte de la sous-location ou de la domiciliation à l'accord préalable et écrit du Crédit-Bailleur.

19.2.4 Les Biens formant un tout indivisible, la ou les sous-location(s) ne sera(ont) pas opposable(s) au Crédit-Bailleur et devra(ont) entre autre comporter une renonciation expresse par le ou les sous-locataire(s) à toute action et à tout droit au renouvellement de la sous-location à l'encontre du Crédit-Bailleur. Au surplus,

le Crédit-Preneur s'oblige à payer à son ou ses sous-locataires toutes indemnités éventuelles, de quelque nature que ce soit, pouvant être dues par application des dispositions du Code de commerce et de celles non codifiées du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux, sans que le Crédit-Bailleur puisse être inquiété. Le présent Article devra être reproduit dans tous les contrats de sous-location et de domiciliation.

19.2.5 Si une instance judiciaire se révélait nécessaire pour permettre au Crédit-Bailleur de reprendre possession de tout ou partie des Biens mise à la disposition d'un tiers, le Crédit-Preneur supporterait tous les frais qui en résulteraient, sauf en cas de mise à disposition d'un tiers pour un motif imputable au Crédit-Bailleur.

19.3 NANTISSEMENT – LOCATION-GERANCE

19.3.1 Le Crédit-Preneur s'interdit de donner en nantissement les droits attachés au Crédit-Bail, de nantir et de remettre en location-gérance le fonds de commerce lui appartenant.

19.3.2 Si un nantissement ou une location gérance était consenti au mépris de cette clause, le Crédit-Bailleur aura la faculté de résilier le Crédit-Bail dans les conditions prévues à l'Article 33 (Résiliation à l'initiative du Crédit-Bailleur) ci-dessous, sans préjudice des droits du Crédit-Bailleur de demander la nullité du nantissement ou de la location gérance conféré au mépris du présent Article.

ARTICLE 20 VENTE DES BIENS

Conformément aux dispositions des articles L. 313-7 et suivants du Code monétaire et financier et dans le respect des exigences de continuité du service public, le Crédit-Bailleur s'oblige, en cas de vente ou cession des Biens avant ou pendant la Durée du Crédit-Bail, à imposer à son acquéreur, cessionnaire ou ayant cause, l'exécution de toutes les clauses et conditions des Documents de Financement auxquels le Crédit-Bailleur est partie. Cette cession fera l'objet d'une notification préalable au Crédit-Preneur qui ne pourra s'y opposer sans juste motif.

ARTICLE 21 RESPONSABILITE ET ASSURANCES

21.1 RESPONSABILITE

21.1.1 Le Crédit-Preneur sera seul responsable de tout dommage causé directement ou indirectement par les Biens, aux Biens, ou à l'occasion de son exploitation, à des personnes ou à des biens, y compris ses propres biens, même si un tel dommage résulte d'un vice de construction ou de conception, qu'il soit

apparent ou caché, d'un défaut de montage ou d'un cas de force majeure, et le Crédit-Preneur ne pourra rechercher la responsabilité du Crédit-Bailleur à cet égard.

21.1.2 Pendant toute la Durée du Crédit-Bail, le Crédit-Preneur supportera seul les risques de détérioration, de perte et de destruction partielle ou de Sinistre Total pouvant affecter les Biens, quelle qu'en soit la cause, même s'il s'agit d'un cas fortuit ou d'un cas de force majeure.

21.1.3 Dans l'hypothèse où le Crédit-Bailleur ou l'un des Indivisaires viendrait à être poursuivi pour une raison quelconque liée à la construction ou à l'exploitation des Biens, le Crédit-Preneur le relèvera de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son égard et lui remboursera sans délai sur simple demande de ce dernier tous frais, honoraires qu'il aurait dû engager pour sa défense ainsi que toute indemnité qu'il pourrait être condamné à verser.

21.2 ASSURANCES

21.2.1 Obligations du Crédit-Preneur

- (a) Le Crédit-Preneur en sa qualité de gardien et d'utilisateur des Biens, assumera seul les conséquences de tous préjudices occasionnés par les Biens quelle qu'en soit la cause et de tous dommages frappant les Biens quelle qu'en soit l'origine ou l'importance.
- (b) Il s'engage en outre à maintenir les Biens en bon état de conservation pendant toute la Durée du Crédit-Bail.
- (c) Le Crédit-Preneur devra, sous son entière responsabilité, souscrire pour compte commun du Crédit-Preneur et du Crédit-Bailleur, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables (i) chacune des Assurances indiquées à l'Article 21.2.2 (Polices d'Assurances à souscrire~~Polices d'Assurances à souscrire~~) ci-dessous et (ii) les assurances prévus à l'article 16 (Assurances) du CPI.
- (d) Il devra acquitter régulièrement les primes de ces Assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifier de tout à toute réquisition du Crédit-Bailleur.
- (e) Le Crédit-Preneur s'engage à communiquer au plus tard 30 (trente) jours avant la Date de Livraison les attestations engageant les Assureurs justifiant des polices souscrites par le Crédit-Preneur et/ou son sous-locataire et de leur conformité avec les stipulations du présent Crédit-Bail. Les attestations devront confirmer le paiement intégral des primes de l'échéance en cours. Les attestations seront adressées annuellement au Crédit-Bailleur.

Le Crédit-Preneur s'engage à communiquer dans le mois qui suivra la Livraison des Biens une copie certifiée conforme des polices et de leurs

éventuels avenants telles que souscrites par le Crédit-Preneur et/ou son sous-locataire.

Pendant la durée du Crédit-Bail le Crédit-Preneur s'oblige à communiquer directement au Crédit-Bailleur, à première demande de celui-ci, copie des polices d'assurances exigées.

Le Crédit-Preneur autorise le Crédit-Bailleur à se faire éventuellement communiquer directement par les assureurs du Crédit-Preneur lesdites polices sans que le fait pour le Crédit-Bailleur d'user de cette faculté puisse être considéré comme une immixtion de celui-ci dans la souscription desdites polices.

- (f) Le Crédit-Preneur s'engage à faire, auprès des Assureurs, les déclarations prévues dans les polices d'Assurance et à informer le Crédit-Bailleur de toute réduction substantielle des Assurances et lui demander son accord préalable.
- (g) En aucun cas, le Crédit-Preneur ne pourra se prévaloir, à l'égard du Crédit-Bailleur, de la carence des Assureurs, des effets de la règle proportionnelle ou de l'insuffisance d'indemnisation résultant de l'application des éventuelles franchises. En conséquence et à défaut d'assurance suffisante, le Crédit-Preneur se constitue son propre assureur à l'égard du Crédit-Bailleur pour l'intégralité des risques, sans franchise ni limitation du montant.
- (h) A défaut de souscription par le Crédit-Preneur des Assurances visées à l'Article 21.2.2 (Polices d'Assurances à souscrire~~Polices d'Assurances à souscrire~~) ci-dessous, le Crédit-Bailleur sera fondé à souscrire lui-même ces polices. Les primes y afférentes seront facturées au Crédit-Preneur à titre de Compléments de Loyers.
- (i) Il est expressément convenu que le Crédit-Bailleur pourra, à tout moment pendant la Durée du Crédit-Bail, exiger du Crédit-Preneur qu'il souscrive toute autre assurance (i) qui serait nécessaire pour compléter ou parfaire les Assurances mentionnées ci-dessous eu égard aux intérêts du Crédit-Bailleur et du Crédit-Preneur et des pratiques en vigueur sur le marché mondial de l'assurance ; (ii) en cas de réduction des assurances souscrites ; ou (iii) en cas de nouvelle réglementation imposant la souscription d'assurances complémentaires, sous réserve des possibilités offertes par le marché.
- (j) Le Crédit-Preneur communiquera aux Assureurs copie du présent Article lors de la souscription des Assurances.

21.2.2 Polices d'Assurances à souscrire

Les polices ci-dessous énoncées, en dehors de la police couvrant les objets mobiliers, le matériel et les marchandises, seront souscrites par le Crédit-Preneur agissant tant pour son compte que pour le compte du Crédit-Bailleur.

L'ensemble des polices seront souscrites auprès d'assureurs notoirement solvables opérant sur le marché français et prendront effet à compter de la Date de Livraison des Biens.

Les polices ci-dessous énoncées seront souscrites sous la seule responsabilité du Crédit-Preneur qui sera chargé d'en maintenir la validité pendant toute la durée du Crédit-Bail et devra acquitter régulièrement les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents:

(a) **Assurance Multirisques Incendie - Bris de machine - de type risques industriels :**

- (i) Cette police garantira tout dommage aux Biens objet du Crédit-Bail causé notamment par :
- (1) l'incendie ou dégagement de chaleur provoqué par l'incendie, fumées, foudre, explosion,
 - (2) tempête (ouragans, trombe, tornade, cyclone), grêle, neige, glace,
 - (3) chocs de véhicules terrestres,
 - (4) franchissement du mur du son, les chutes d'aéronefs,
 - (5) dommage causé par tout liquide (et frais de recherche de fuite),
 - (6) l'électricité ou les fluides,
 - (7) effondrement de bâtiment,
 - (8) catastrophes naturelles,
 - (9) actes de terrorisme ou de sabotage, malveillance, de grèves, d'émeutes ou de mouvements populaires,
 - (10) "Bris de machine résultant de causes techniques ou internes (vice de construction, erreur de montage, défaut de matière ou de fonctionnement, incendie ou explosion prenant naissance dans ces machines, coup d'eau...), de causes humaines (fausse manœuvre, négligence ou malveillance d'un préposé ou d'un tiers...), des effets du courant électrique, ou encore de causes externes (chutes, heurts de la machine, gel, tempêtes, grêle...)."

La police souscrite pourra comporter une limite contractuelle d'indemnité « par événement », mais ne pourra en aucun cas comporter de limite contractuelle d'indemnité annuelle ou pluri-annuelle.

Cette couverture sera complétée par une garantie "Pertes Indirectes" de 10% (dix pour cent) minimum.

Seront également garantis les honoraires d'expert, les frais de démolition et de déblai consécutifs à un sinistre.

- (ii) La police devra couvrir la valeur à neuf de reconstruction ou de remplacement au jour du sinistre des Biens et ne devra pas en tout état de cause, être inférieure à la somme des montants indiqués aux Articles 33.2.2(a)(1) (2) et (4). La valeur à neuf des Biens fera l'objet d'une réévaluation permanente par une clause d'indexation incluse dans le contrat d'assurances, et acceptée par le Crédit-Bailleur, avec abrogation de la règle proportionnelle, et ne pourra être inférieure, à tout moment, au montant au moins égal à la somme des montants indiqués aux Articles 33.2.2(a)(1) (2) et (4), au-delà des franchises qui ne sauraient être supérieures à celles pratiquées usuellement par les assureurs pour ce type de risques.

(b) Assurance Pertes de Loyers - Privation de Jouissance :

Une telle garantie, couvrant au moins deux années de Loyers Fixes moyens du Crédit-Bail devra, également, être souscrite.

L'indemnité que le Crédit-Bailleur pourrait percevoir de la compagnie d'assurance à ce titre sera reversée par lui au Crédit-Preneur dans la mesure où les charges stipulées au Contrat de Crédit-Bail auraient effectivement été réglées par ce dernier, conformément au dit Contrat de Crédit Bail.

(c) Assurance Responsabilité Civile du fait des Biens

- (i) La responsabilité civile du Crédit-Bailleur aussi bien que celle du Crédit-Preneur à l'égard de tous les tiers, y compris le cas échéant, des sous locataires, seront garanties contre :
 - les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile que pourra encourir le Crédit-Bailleur, propriétaire des locaux et/ou le Crédit-Preneur, du fait des Biens objet du Crédit-Bail (Art 1382, 1383, 1384 Alineas 1er, 1386 du code civil), pour les dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non.
 - les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile que pourra encourir le Crédit-Bailleur, propriétaire des locaux et/ou le Crédit-Preneur, du fait des Biens objet du Crédit-Bail à raison d'incendie, d'explosion, de fluide ou de pollution (Art 1384 Al 2 du code civil - " Recours des Voisins et des Tiers "), pour les dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non.
- (ii) Cette assurance couvrira notamment le recours que la Sécurité Sociale ou tout autre organisme pourrait exercer à la suite d'accidents causés directement ou indirectement par les Biens.

(iii) La police mentionnera que les assurés ont la qualité de tiers entre eux, sauf en ce qui concerne les "Dommages Immatériels non consécutifs".

(iv) Le montant de garantie sera au minimum de EUR 30.000.000 (trente millions) pour les dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non consécutifs.

(d) Assurance des objets mobiliers, du matériel et des marchandises

Toute police souscrite par le Crédit-Preneur afin d'assurer les objets mobiliers, le matériel et les marchandises se trouvant dans les Biens pris en Crédit-Bail devra contenir une renonciation des assureurs à tout recours contre le Crédit-Bailleur.

21.2.3 Engagements des Assureurs

Les Assureurs auprès desquels seront souscrites les différentes Assurances mentionnées à l'Article 21.2.2 (Polices d'Assurances à souscrire~~Polices d'Assurances à souscrire~~) ci-dessus devront s'engager expressément dans chacune des polices souscrites :

- (a) à régler au Crédit-Bailleur, sauf autorisation expresse de ce dernier, toutes indemnités afférentes à des dommages subis par les Biens, pour un montant supérieur à un million cinq cent mille euros (EUR. 1.500.000) (un million cinq cent mille) par sinistre,
- (b) à ne pas procéder au remplacement des Biens assurés en cas de Sinistre Total,
- (c) à n'exercer aucun recours contre le Crédit-Bailleur et ses Assureurs, sauf faute intentionnelle,
- (d) à n'accepter aucune résiliation ou réduction par le Crédit-Preneur de l'une quelconque des polices, pouvant affecter de manière significative les intérêts du Crédit-Bailleur, sans l'accord préalable de ce dernier,
- (e) à ne rendre opposable au Crédit-Bailleur aucune résiliation ou modification des polices se traduisant par une réduction substantielle de la protection du Crédit-Bailleur, y compris en cas de non-paiement de prime, qu'à l'expiration d'un délai de 30 (trente) jours après l'envoi par l'Assureur ou son représentant autorisé d'une lettre recommandée avec accusé de réception notifiant au Crédit-Bailleur une telle résiliation, modification ou réduction de police,
- (f) à ne pas opposer au Crédit-Bailleur de clause de déchéance ou de réduction de garantie, qui aux termes de la police d'assurance concernée, serait opposable.

ARTICLE 22 SINISTRES

22.1 OBLIGATIONS DU CREDIT-PRENEUR EN CAS DE SINISTRE

22.1.1 Le Crédit-Preneur devra, dans les conditions et délais prévus par chaque police d'Assurance, déclarer aux Assureurs tout sinistre subi ou provoqué par les Biens. Le Crédit-Bailleur donne mandat au Crédit-Preneur pour faire une telle déclaration en son nom si nécessaire. Le Crédit-Preneur devra également aviser par écrit le Crédit-Bailleur, dans les délais susvisés, de tout dommage supérieur à EUR 1.500.000 (un million cinq cent mille) subi ou provoqué par les Biens. Le Crédit-Preneur s'interdit toute procédure ou action contre le Crédit-Bailleur au titre du sinistre.

22.1.2 Le Crédit-Preneur devra également faire le nécessaire afin d'obtenir des Assureurs le règlement rapide des indemnités, soit pour son propre compte, soit pour le compte du Crédit-Bailleur, qui lui donne dès à présent tous mandats utiles à cet effet, en vue d'effectuer toutes démarches, accomplir toutes formalités, provoquer toutes expertises, y assister, en cas de difficultés et exercer toutes poursuites, contraintes et diligences, aux frais du Crédit Preneur.

22.2 SINISTRES SUBIS PAR LES BIENS

22.2.1 Sinistre partiel

- (a) Dans l'hypothèse où un sinistre partiel affecterait les Biens, le Bail continuera aux mêmes conditions, notamment de Loyers.
- (b) Dans l'hypothèse où les travaux s'avèreraient nécessaires, le Crédit-Preneur devra remettre les Biens en état à ses frais. Après justification de cette remise en état et sur présentation des factures acquittées d'un montant supérieur à EUR 1.500.000 (un million cinq cent mille), le Crédit-Bailleur reversera au Crédit-Preneur, ou à un tiers désigné par celui-ci, le montant des indemnités d'assurance reçues des assureurs, nettes de tous impôts et taxes pouvant les grever, sous déduction le cas échéant des sommes qui resteraient dues au Crédit-Bailleur au titre du Crédit-Bail.
- (c) Sur demande préalable du Crédit-Preneur, le Crédit-Bailleur pourra donner instruction à l'Assureur concerné de verser directement l'Indemnité d'Assurance au Crédit-Preneur afin de permettre le paiement accéléré d'une facture de réparation ou d'une demande d'acompte, ou le versement de tout ou partie de l'indemnité directement au réparateur.
- (d) Le Crédit-Bailleur devra donner une telle instruction dès lors que le Crédit-Preneur pourra présenter une facture à payer en paiement de réparations effectuées en accord avec les experts, ou un ordre ferme de réparation ou encore une convention de paiement direct au réparateur, en réponse à un devis correspondant aux travaux acceptés par les experts et l'Assureur, incluant ou non une demande d'acompte.

22.2.2 Sinistre Total

- (a) Dans l'hypothèse où un Sinistre Total affecterait les Biens, le Bail pourra être résilié dans les conditions prévues à l'Article 33 (Résiliation à l'initiative du Crédit-Bailleur).
- (b) Les sommes et les indemnités ci-dessus seront majorées des taxes et frais éventuels, ainsi que des honoraires même non répétables qui seraient rendus nécessaires pour leur recouvrement. Par ailleurs, le Crédit-Preneur prendra directement à sa charge les éventuels frais de remise en état du terrain.
- (c) Sans préjudice des intérêts de retard visés à l'Article 35.1, le montant des sommes dues au titre du présent Article portera intérêt pendant ce délai sur la base du taux EONIA majoré de 2,00 % (deux pour cent) l'an, entre sa date d'exigibilité et sa date de paiement effectif.
- (d) Les Indemnités d'Assurances perçues par le Crédit-Bailleur au titre du Sinistre Total seront imputées à due concurrence au paiement de l'Indemnité de Résiliation.

ARTICLE 23 EXPROPRIATION – REQUISITION

23.1 EXPROPRIATION TOTALE DES BIENS

23.1.1 En cas d'Expropriation Totale des Biens, le Crédit-Bail se trouvera résilié de plein droit le jour du transfert de propriété.

23.1.2 Toutefois, à compter du transfert de propriété et jusqu'à la date de prise de possession effective des Biens par l'ayant-droit du Crédit-Preneur, le Crédit-Preneur sera redevable envers le Crédit-Bailleur d'une indemnité d'occupation égale à la somme du montant des Loyers et de toute autre somme due au titre du Crédit-Bail exigibles au cours de cette période.

23.1.3 En cas d'Expropriation Totale :

- (a) si l'indemnité d'expropriation allouée, ainsi que toute somme due par l'autorité expropriante, au Crédit-Bailleur, nette de tous Impôts, taxes et frais (en ce compris les coûts de rupture du financement) est d'un montant supérieur à la somme de l'indemnité d'occupation de l'Article 23.1.2 et de l'ensemble des Loyers dus jusqu'à l'expiration du Crédit-Bail augmentée ou diminuée, selon le cas, de la Soulte de Rupture des Conditions de Taux, le Crédit-Bailleur reversera au Crédit-Preneur la différence entre ces deux montants.
- (b) Dans le cas contraire, le Crédit-Preneur sera redevable de cette différence envers le Crédit-Bailleur, ladite différence étant majorée de la taxe sur la valeur ajoutée.

23.2 EXPROPRIATION PARTIELLE DES BIENS

23.2.1 En cas d'expropriation partielle des Biens, le Crédit-Bailleur sera discrétionnairement en droit d'exiger :

- (a) soit que le Crédit-Bail continue à produire son plein et entier effet sur la partie des Biens restant disponible,
- (b) soit de résilier le Crédit-Bail dans les conditions prévues à l'Article 33 (Résiliation à l'initiative du Crédit-Bailleur), le Crédit-Bailleur n'encourant aucune responsabilité envers le Crédit-Preneur.

23.2.2 Si le Crédit-Bail continue à produire son effet sur la partie des Biens restant disponible dans les conditions de l'Article 23.2.1(a) ci-dessus, les Loyers dus jusqu'à l'expiration du Crédit-Bail seront réduits du montant de l'indemnité d'expropriation, net de tous Impôts et taxes pouvant le grever et après imputation des éventuels coûts de rupture de l'Opération de Couverture de Taux. Cette réduction ne prendra effet qu'à partir du jour de l'encaissement par le Crédit-Bailleur de l'indemnité d'expropriation.

23.2.3 Si le Crédit-Bail est résilié dans les conditions de l'Article 23.2.1(b) ci-dessus, le Crédit-Preneur s'engage irrévocablement à payer au Crédit-Bailleur l'Indemnité de Résiliation.

23.2.4 Dès règlement de ces sommes, la propriété des Biens sera transférée au Crédit-Preneur dans les conditions de l'Article 33.2 (Conséquences de la Résiliation) ci-après. Les frais relatifs au transfert de propriété seront à la charge exclusive du Crédit-Preneur.

23.3 REQUISITION DES BIENS

23.3.1 En cas de réquisition ou occupation temporaire, totale ou partielle des Biens, par toute autorité ou organisme compétent survenant pendant la Durée du Crédit-Bail, ledit Crédit-Bail continuera à produire son plein et entier effet, et les Loyers convenus continueront à être exigibles sans aucune diminution.

23.3.2 L'indemnité de réquisition ou d'occupation qui sera payée par l'autorité occupante sera reversée en totalité au Crédit-Preneur.

SECTION 4 – SURETES –

ARTICLE 24 GARANTIE EN PERIODE DE CONSTRUCTION

24.1.1 A la date des présentes, URBASER se porte garante à première demande de l'ensemble des engagements du Crédit-Preneur au titre du Crédit-Bail et du CPI conformément aux termes de la Garantie d'Achèvement et de Paiement dont une copie figure en **Annexe 7** (Garantie d'Achèvement et de Paiement).

24.1 La Garantie d'Achèvement et de Paiement restera en vigueur pendant toute la Période de Construction et jusqu'à la Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail.

24.2 Dans l'hypothèse où URBASER serait tenue d'effectuer un paiement au titre de la Garantie d'Achèvement et de Paiement consécutivement à la résiliation du Crédit-Bail et qu'à la suite de ce paiement l'intégralité des sommes dues et payables à tout moment au Crédit-Bailleur au titre des Documents de Financement (y compris, le cas échéant, la Soulte de Rupture des Conditions de Taux) a été intégralement payée ou remboursée au Crédit-Bailleur, le Crédit Bailleur accepte de céder sans être garant, au sens de l'article 1693 du Code civil, de l'existence et/ou du caractère exécutoire de l'éventuelle créance, à URBASER qui accepte à ses risques et périls exclusifs, au moyen d'une cession de créance régie par les dispositions des articles 1690 et suivants du Code civil et à due concurrence du montant payé par URBASER, la créance que le Crédit-Bailleur détient, le cas échéant, sur la CUMPM au titre de l'article 6.2 de la Convention Tripartite.

ARTICLE 25 GARANTIES PENDANT LE BAIL

25.1 Garantie de l'Écart d'Indemnisation en Cas de Reprise

- (a) Les parties conviennent, et le Crédit Preneur se porte-fort pour URBASER, que, dans l'hypothèse où la CUMPM n'accepterait pas, à la Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail, d'inclure la totalité des sommes dues par le Crédit-Preneur au Crédit-Bailleur au titre de la résiliation du Crédit-Bail dans le montant des sommes dues par la CUMPM au titre de la Convention Tripartite en cas de survenance d'un Cas de Reprise (tel que défini dans la Convention Tripartite), URBASER, au plus tard à la Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail, se porte garante à première demande du paiement de la différence entre ces deux montants telle qu'elle sera déterminée à la Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail (***l'Écart d'Indemnisation en Cas de Reprise***) conformément aux termes de la garantie figurant en **Annexe 8**

(Garantie de l'Ecart d'Indemnisation) (la **Garantie de l'Écart d'Indemnisation**). La Garantie de l'Écart d'Indemnisation restera en vigueur jusqu'au terme du Crédit-Bail et sous réserve du paiement de toute somme due au Crédit-Bailleur au titre de cette garantie.

- (b) Les Parties conviennent toutefois qu'URBASER pourra, aux lieu et place de la Garantie de l'Écart d'Indemnisation, payer, à la Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail au Crédit-Bailleur, l'Écart d'Indemnisation en Cas de Reprise. Ce montant sera affecté au remboursement, à due concurrence, de la Dette Financière après imputation des éventuels coûts de rupture de l'Opération de Couverture de Taux. En contrepartie de l'affectation susvisée, URBASER sera titulaire d'une créance à l'encontre du Crédit-Preneur dont le paiement sera subordonné au paiement de l'ensemble des sommes dues par le Crédit-Preneur au titre des Documents de Financement (y compris, le cas échéant, la Soulte de Rupture des Conditions de Taux) conformément aux termes de la Convention de Sponsors.

25.2 Garantie des recours

- (a) Les parties conviennent, et le Crédit Preneur se porte-fort pour URBASER, que, indépendamment de la Garantie d'Achèvement et de Paiement et de la Garantie de l'Ecart d'Indemnisation, URBASER se porte garante, au plus tard à la Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail et, conformément aux termes de la garantie figurant en **Annexe 9** (Garantie des Recours) (ci-après la **Garantie des Recours**), du paiement, à première demande, de l'ensemble des sommes dues au titre de la résiliation du Crédit-Bail dans l'hypothèse où cette résiliation serait la conséquence d'une décision juridictionnelle exécutoire ayant un Effet Défavorable Significatif qui serait l'aboutissement (i) de tout recours intenté à l'encontre de l'Arrêté ICPE jusqu'au plus tard dix (10) mois après la Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail et (ii) de tout autre recours intenté jusqu'au plus tard six (6) mois après la Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail (une **Décision Juridictionnelle Défavorable**).

Les Parties précisent que la Garantie des Recours couvrira notamment, dans les conditions des stipulations du paragraphe qui précède, l'ensemble des recours détaillé en **Annexe 16** (Recours Administratifs)

- (b) La Garantie des Recours sera appellable à l'expiration d'un délai de remédiation (le **Délai de Remédiation**) tel que déterminé ci-après :
 - (i) dans l'hypothèse où la Décision Juridictionnelle Défavorable n'empêcherait pas la mise en œuvre des dispositions de l'article 6 de la Convention Tripartite consécutivement à la survenance d'un Cas de Reprise, le Délai de Remédiation expirera au terme d'une période de neuf (9) mois civils à compter de la date de cette Décision Juridictionnelle Défavorable ;

- (ii) dans le cas contraire, le Délai de Remédiation expirera au terme d'une période d'un (1) mois civil à compter de la date de la Décision Juridictionnelle Défavorable.
- (c) Par exception aux dispositions contraires au titre du (i) Crédit-Bail et notamment au titre de l'Article 33 (Résiliation à l'initiative du Crédit-Bailleur) et (ii) CPI et notamment de l'Article 22 (Conditions de Résiliation), les Parties conviennent que pendant le Délai de Remédiation, toute résiliation du Crédit-Bail ou du CPI prononcée sur le simple fondement de la Décision Juridictionnelle Défavorable ne prendra effet qu'à l'expiration du Délai de Remédiation à la condition toutefois que le Crédit-Preneur respecte ses obligations de paiement au titre des Documents de Financement et étant précisé que cette suspension d'effet ne sera pas applicable : en cas de (i) rachat par la CUMPM des Biens ou (ii) de substitution de la CUMPM ou d'un nouveau concessionnaire dans le Crédit-Bail conformément à l'article 6.3 de la Convention Tripartite, pour autant que la résiliation du Crédit-Bail soit nécessaire afin de mettre en œuvre l'une ou l'autre de ces substitutions.
- (d) Le Crédit-Bailleur s'engage à mettre en œuvre ses droits pour obtenir de la CUMPM le paiement de toutes sommes qui lui seraient dues par cette dernière au titre de la Convention Tripartite consécutivement à la survenance d'un Cas de Reprise et ce jusqu'à l'expiration du Délai de Remédiation. A cet effet, le Crédit-Bailleur s'engage à (i) tenir le Crédit-Preneur informé des démarches entreprises avec la CUMPM au titre du présent article et (ii) se concerter avec le Crédit-Preneur sur la stratégie à adopter et en tout état de cause préalablement à toute proposition ou acceptation de règlement avec la CUMPM.
- (e) Dans l'hypothèse où URBASER serait tenue d'effectuer un paiement au titre de la Garantie des Recours et qu'à la suite de ce paiement l'intégralité des sommes dues et payables à tout moment au Crédit-Bailleur au titre des Documents de Financements (y compris, le cas échéant, de la Soulte de Rupture des Conditions de Taux) a été intégralement payé ou remboursé au Crédit-Bailleur, le Crédit Bailleur accepte de céder sans être garant, au sens de l'article 1693 du Code civil, de l'existence et/ou du caractère exécutoire de l'éventuelle créance, à URBASER qui accepte à ses risques et périls exclusifs, au moyen d'une cession de créance régie par les dispositions des articles 1690 et suivants du Code civil et à due concurrence du montant payé par URBASER, la créance que celui-ci détient, le cas échéant, sur la CUMPM au titre de la Convention Tripartite.
- (f) La Garantie des Recours cessera lorsque tous les recours visés au paragraphe 25.2 (a) ci-dessus auront été définitivement purgés à la satisfaction du Gérant.

25.3 Substitution dans la Garantie de l'Ecart d'Indemnisation et dans la Garantie des Recours

En cas de substitution de la CUMPM ou d'un tiers dans le Crédit-Bail en application de l'Article 33.2.3(d), le Crédit-Bailleur restituera à Urbaser la Garantie de l'Ecart d'Indemnisation et la Garantie des Recours (pour autant que celles-ci aient été émises et restent en vigueur à la date de substitution) dès lors que le Crédit-Bailleur sera effectivement bénéficiaire des mêmes garanties et sûretés ou de toutes autres sûretés et garanties équivalentes et satisfaisantes pour le Crédit-Bailleur, conformément aux stipulations de l'Article 33.2.3(d)(i)(3).

ARTICLE 26 CESSIION DES REDEVANCES FINANCIERES ET DES CREANCES SUBSIDIAIRES A TITRE DE GARANTIE

26.1 ENGAGEMENT DE CESSIION

26.1.1 À la sûreté du complet paiement et de la bonne exécution à bonne date de ses obligations au titre des Documents de Financement, le Crédit-Preneur s'engage à céder à titre de garantie au profit du Crédit-Bailleur, conformément aux termes des articles L. 313-23 et suivants du Code monétaire et financier, tous montants payables au Crédit-Preneur par la CUMPM au titre de la Redevance Financière et des Créances Subsidiaries.

26.1.2 Cette cession intervenant à titre de garantie, elle est effectuée sans stipulation de prix.

26.1.3 Bien qu'effectuée en pleine propriété, la cession prévue au présent Article 26 (Cession des Redevances Financières et des Créances Subsidiaries à titre de garantie) ne pourra affecter en rien la nature et l'étendue des autres engagements du Crédit-Preneur envers le Crédit-Bailleur, auxquels elle s'ajoutera, et en particulier ne saurait le libérer de ses obligations envers le Crédit-Bailleur à concurrence du montant des créances cédées.

26.2 REMISE DES BORDEREAUX

26.2.1 En application des stipulations de l'Article 26.1 (Engagement de Cession), le Crédit-Preneur remet au Crédit-Bailleur à la date des présentes, les Bordereaux de Cession dûment signés.

26.2.2 Les Bordereaux de Cession ainsi remis au Crédit-Bailleur ci-dessus devront être conformes en tous points substantiels aux modèles figurant en **Annexe 10** (Modèle de Bordereaux de Cession) et comporter la désignation ou l'individualisation, conformément à l'article L. 313-23 du Code monétaire et financier, des créances sur lesquelles ils portent.

26.2.3 La remise des Bordereaux de Cession ainsi que prévu au présent Article 26.2 (Remise des bordereaux) emportera de plein droit transfert au profit du Crédit-Bailleur, à compter de la date de la cession apposée sur lesdits Bordereaux de Cession par le Crédit-Bailleur, de la propriété des créances identifiées ou désignées dans lesdits Bordereaux de Cession, ainsi que de tous les droits, sûretés, actions ou autres accessoires qui s'y rapportent.

26.3 NOTIFICATION DE LA CESSION

26.3.1 Conformément aux dispositions de l'article L 313-28 du Code monétaire et financier, le Crédit-Bailleur :

- (a) notifiera à la CUMPM, dès la date de remise des Bordereaux de Cession au Crédit-Bailleur dans les conditions prévues à l'article 26.2 (Remise des bordereaux) ci-dessus, la Cession des Redevances Financières ; et
- (b) pourra notifier à la CUMPM, à tout moment, la Cession des Créances Subsidiaires,

en remettant à la CUMPM (avec copie au Crédit-Preneur) un Acte de Notification.

26.3.2 La CUMPM ne pourra alors valablement se libérer de ses obligations de paiement au titre des Redevances Financières et/ou, selon les cas, des Créances Subsidiaires, qu'entre les mains du Crédit-Bailleur.

26.3.3 Si, à tout moment à compter de la remise à la CUMPM d'un Acte de Notification jusqu'à l'expiration du Crédit-Bail, le Crédit-Preneur reçoit paiement par la CUMPM d'une quelconque somme dont la cession a été notifiée à la CUMPM aux termes dudit Acte de Notification, il effectuera alors immédiatement un virement de la somme ainsi reçue sur le compte du Crédit-Bailleur dont les coordonnées sont précisées à l'Article 13.4.3 (ou sur tout autre compte bancaire dont le Crédit-Bailleur aura communiqué les coordonnées au Crédit-Preneur).

26.3.4 Le Crédit-Bailleur donne mandat au Crédit-Preneur, qui s'y oblige, d'effectuer pour son compte auprès de la CUMPM toutes démarches utiles ou nécessaires au bon recouvrement des Redevances Financières et des Créances Subsidiaires, en qualité de mandataire du Crédit-Bailleur et sans pouvoir d'encaissement (à l'exception de l'encaissement des Créances Subsidiaires tant que la cession desdites créances n'aura pas été notifiée à la CUMPM en application de l'Article 26.3.1). Le Crédit-Preneur s'engage à exécuter avec une diligence toute particulière les obligations qui lui incombent au titre du mandat susvisé, étant précisé que ledit mandat est révocable *ad nutum* par le Crédit-Bailleur et n'est pas rémunéré.

26.4 ACCEPTATION DE LA CESSIION DES REDEVANCES FINANCIERES

26.4.1 Le Crédit-Bailleur devra obtenir de la CUMPM une acceptation de la Cession des Redevances Financières, valable en la forme, au moyen d'un Acte d'Acceptation de la Cession des Redevances Financières au plus tard à la date de signature du Crédit-Bail.

26.4.2 Conformément à l'article L. 313-29 du Code monétaire et financier, suite à l'acceptation mentionnée à l'Article 26.4.1, la CUMPM sera engagée à payer directement les Redevances Financières et ne pourra opposer au Crédit-Bailleur aucune des exceptions fondées sur ses rapports personnels avec le Crédit-Preneur.

ARTICLE 27 DELEGATION DES INDEMNITES D'ASSURANCE

Au plus tard à la Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail, le Crédit-Preneur devra remettre les Délégations des Indemnités d'Assurance conforme au projet figurant en **Annexe 13** (Délégations des Indemnités d'Assurances).

ARTICLE 28 GARANTIE DES LOYERS

Au plus tard à la Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail, le Crédit-Preneur procédera à la mise en place de la Garantie des Loyers, en effectuant un dépôt de garantie ou en remettant une garantie bancaire à première demande conforme au modèle figurant en **Annexe 14** (Garantie des Loyers) de manière à garantir à tout moment le paiement de 6 (six) mois de Loyers.

Dans l'hypothèse où la garantie bancaire ne serait pas émise pour toute la durée de la location, à la date de son renouvellement, le Crédit-Preneur pourra lui substituer un dépôt de garantie à due concurrence.

En cas de substitution de la CUMPM ou d'un tiers dans le Crédit-Bail en application de l'Article 33.2.3(d) le Crédit-Bailleur restituera la Garantie des Loyers dès lors que le Crédit-Bailleur sera effectivement bénéficiaire de la même garantie ou de toute autre garantie équivalente et satisfaisante pour le Crédit-Bailleur conformément aux stipulations de l'Article 33.2.3(d)(i)(3).

ARTICLE 29 LETTRE DE CONFORT

Les Actionnaires s'engagent à apporter leur savoir-faire et leur soutien technique pour l'accomplissement des obligations au titre de la DSP conformément aux termes de la Lettre de Confort figurant en **Annexe 15** (Lettre de Confort).

SECTION 5

– PROMESSE DE VENTE –

ARTICLE 30 PROMESSE DE VENTE

30.1 OBJET DE LA PROMESSE DE VENTE

30.1.1 Conformément aux dispositions des articles L. 313-7 et suivants du Code monétaire et financier, les présentes conventions doivent permettre au Crédit-Preneur de devenir, s'il le désire, propriétaire des Biens.

30.1.2 A cet effet, et sans préjudice des stipulations de l'article 44 (Remise des Ouvrages à l'expiration de la Délégation) de la DSP, le Crédit-Bailleur promet unilatéralement au Crédit-Preneur, qui l'accepte, mais seulement en tant que promesse, de lui vendre les Biens objet du Crédit-Bail.

30.2 DATE DE LEVEE DE L'OPTION

30.2.1 Au titre de la Promesse de Vente, le Crédit-Preneur pourra exercer la Levée de l'Option à la Date d'Expiration du Crédit-Bail.

30.2.2 Le Crédit-Preneur devra en avertir le Crédit-Bailleur au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui lui sera adressée au moins six (6) mois à l'avance (sauf accord contraire des Parties). La Levée de l'Option devra, sous peine de nullité, être assortie d'un engagement irrévocable du paiement à bonne date tant du Prix de Vente que des frais, droits et taxes entraînés par la réalisation de la vente et par le transfert du Bail à Construction.

30.2.3 L'acte authentique de vente constatant la réalisation de la vente devra intervenir au plus tard à la Date d'Expiration du Crédit-Bail, c'est-à-dire au plus tard à la dernière Date de Paiement de Loyer (le *Jour de Signature de la Vente*).

30.3 CONDITIONS DE LA VENTE

30.3.1 Charges et conditions de la vente

En cas de Levée de l'Option et de réalisation de la vente, celle-ci aura lieu aux conditions habituelles et de droit en pareille matière, et notamment, sous les conditions énoncées ci-après :

- (a) Le Crédit-Preneur, ayant une parfaite connaissance des Biens dont il a la jouissance et dont il exerce la garde, prendra les Biens dans l'état où ils se trouveront, sans pouvoir effectuer aucune objection ou réserve de quelque nature que ce soit. Par application des dispositions de l'article 1627 du

Code civil, le Crédit-Bailleur ne sera tenu à aucune garantie notamment de droit, même pour les vices apparents ou cachés et ce par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1641 du Code civil.

En conséquence, et notamment au regard de la Législation sur l'Environnement, le Crédit-Preneur renoncera à rechercher la responsabilité du Crédit-Bailleur en raison de cette législation, de la situation des Biens et au regard des pollutions anciennes et futures.

- (b) Le Crédit-Preneur supportera les servitudes passives de toute nature et profitera des servitudes actives s'il en existe, telles que ces servitudes résulteront notamment :
 - (1) des titres de propriété et de tout document concernant les Biens,
 - (2) de la loi, de la situation naturelle des lieux et des dispositions des plans d'urbanisme qui seront en vigueur à cette époque.
- (c) Le Crédit-Preneur devra respecter toutes les clauses et conditions résultant du titre de propriété du Crédit-Bailleur et des titres antérieurs, sans que cette clause puisse avoir pour effet de porter atteinte aux obligations résultant des stipulations qui précèdent.
- (d) Le Crédit-Preneur fera son affaire personnelle de la continuation ou résiliation de tous contrats qui auront pu être souscrits par le Crédit-Bailleur ou par le Crédit-Preneur notamment pour le service de l'eau, du gaz, de l'électricité et autres fournitures concernant la gestion des Biens et d'en payer les cotisations et redevances à leurs échéances et toute indemnité de résiliation, le tout sans recours contre le Crédit-Bailleur et de sorte que le Crédit-Bailleur ne soit jamais inquiété ou recherché à ce sujet.
- (e) Le Crédit-Preneur fera opérer sans délai sur les rôles des contributions foncières, toutes mutations utiles concernant les Biens.
- (f) La vente sera consentie moyennant paiement comptant, le jour de la signature de l'acte authentique de vente et par la comptabilité du notaire de la vente, du Prix de Vente (tel qu'il est défini à l'Article 30.4 (Prix de Vente)) et des frais et taxes y afférents.
- (g) Le Crédit-Preneur versera, le Jour de Signature de la Vente, l'ensemble des sommes exigibles qui n'auraient pas encore été acquittées et versera une provision couvrant la quote-part de l'impôt foncier (sur la base de la facturation de l'année précédente) et s'obligera à rembourser à première demande du Crédit-Bailleur tout complément qui pourrait être réclamé par l'administration fiscale pour la propriété ou la jouissance des Biens dans les conditions prévues au Crédit-Bail, ainsi que les charges afférentes aux Biens.

- (h) L'acte authentique de vente sera reçu par le notaire du Crédit-Bailleur avec la participation du notaire du Crédit-Preneur.

30.3.2 Transfert de propriété

Le Crédit-Preneur deviendra propriétaire des Biens à compter du Jour de Signature de la Vente, le transfert de propriété étant subordonné :

- (a) au paiement intégral du Prix de Vente par le Crédit-Preneur,
- (b) au paiement de l'intégralité des sommes exigibles au titre des Loyers, Impôts, charges et de l'une quelconque des stipulations du Crédit-Bail, et
- (c) au paiement des frais, droits et émoluments de la vente.

30.3.3 Entrée en jouissance

A compter du Jour de Signature de la Vente et sous réserve de l'exécution par le Crédit-Preneur de l'intégralité des obligations qui lui incombent au titre de l'Article 30.3.2 (Transfert de propriété), le Crédit-Preneur aura la jouissance des Biens par confusion de sa qualité d'occupant et de propriétaire.

30.4 PRIX DE VENTE

30.4.1 Le Prix de Vente des Biens s'élèvera à un Euro (EUR 1) hors droits et taxes.

30.4.2 Le Prix de Vente sera, le cas échéant, majoré du montant de toutes sommes que tout Indivisaire pourra être appelé à reverser à l'administration fiscale.

30.5 FRAIS – IMPOTS

En sus du Prix de Vente déterminé ci-dessus, le Crédit-Preneur prendra à sa charge tous les frais, droits, taxes et émoluments afférents à cette mutation et également tous les Impôts, droits et contributions que l'administration pourra exiger de l'une ou l'autre des Parties en raison du transfert de propriété des Biens.

30.6 CONSEQUENCES DU DEFAUT DE REALISATION DE LA VENTE

A défaut de réalisation de la vente des Biens dans les conditions définies aux paragraphes 30.1 à 30.5 v ci-dessus, le Crédit-Bail prendra fin au terme prévu à l'Article 3 (Durée) et la propriété des Biens sera transférée automatiquement, gratuitement et directement dans le patrimoine de la CUMPM, conformément aux stipulations de l'article 44 (Remise des Ouvrages à l'expiration de la Délégation) de la DSP et sans garantie de la part du Crédit-Bailleur. Ni le Crédit-Bailleur ni le Crédit-Preneur ne pourront s'opposer à ce transfert de propriété.

SECTION 6

– STIPULATIONS DIVERSES –

ARTICLE 31 DECLARATIONS ET GARANTIES DU CREDIT-PRENEUR

A la demande du Crédit-Bailleur, qui à défaut n'aurait pas conclu le Crédit-Bail, le Crédit-Preneur déclare et garantit l'exactitude des faits et informations suivants, à la date des présentes, à chaque Date de Décaissement, à la Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail puis à chaque Date de Paiement de Loyer.

31.1 CONSTITUTION – CAPACITE

Le Crédit-Preneur est une société par actions simplifiée de droit français valablement constituée, existant valablement et ayant pleine capacité pour jouir de ses droits et les exercer, de même que pour mener les activités qu'il exerce actuellement.

Le Crédit-Preneur a la capacité de conclure le Crédit-Bail et les Documents de Financement auxquels il est partie et de remplir les obligations qui en découlent pour lui.

31.2 CAPITAL – FONDS PROPRES

Sous réserve de la Convention de Sponsors :

- (a) Le capital social du Crédit-Preneur est intégralement détenu par les Actionnaires.
- (b) Les sommes mises à disposition du Crédit-Preneur par ses Actionnaires pour financer l'Opération ont été mises à disposition soit sous forme d'une souscription au capital social du Crédit-Preneur soit sous forme de prêts d'actionnaires subordonnés à l'ensemble des sommes dues par le Crédit-Preneur au titre des Documents de Financement.

31.3 AUTORISATION

La signature du Crédit-Bail et des Documents de Financement au nom et pour le compte du Crédit-Preneur est dûment et valablement autorisée par ses organes sociaux et ne requiert aucune autorisation d'aucune autorité compétente qui n'ait été préalablement obtenue.

31.4 CONFORMITE AUX STATUTS, A LA LOI ET AUX ENGAGEMENTS CONTRACTUELS

La signature du Crédit-Bail et des Documents de Financement et l'exécution des obligations qui en découlent pour le Crédit-Preneur ne contreviennent à aucune

stipulation de ses statuts ni à aucune stipulation des conventions ou engagements auxquels il est lié ni ne violent en aucune façon les lois ou règlements qui lui sont applicables.

31.5 VALIDITE DES ENGAGEMENTS

Les Documents de Financement auxquels le Crédit-Preneur est partie, constituent des engagements légalement valables, qui le lieront et lui seront opposables conformément à chacun de leurs termes sous réserve de l'effet des procédures collectives ou de toute autre procédure affectant les droits des créanciers en général et de l'accomplissement dans les délais légaux de toutes formalités nécessaires à la validité entre les parties ou l'opposabilité au tiers des Documents de Financement.

31.6 OBLIGATION

Les obligations du Crédit-Preneur au titre du Crédit-Bail et des Documents de Financement constituent des obligations venant au moins au même titre et au même rang que toutes ses autres dettes, emprunts, garanties et autres obligations non subordonnées présentes ou futures autres que celles qui seraient privilégiées par l'effet de la loi.

31.7 EMPRUNTS – ENGAGEMENTS HORS BILAN – SURETES REELLES ET PERSONNELLES

Le Crédit-Preneur (i) n'a contracté aucun emprunt ni aucun engagement hors bilan financier à l'exception de ceux prévus et autorisés aux termes des Documents de Financement, en ce compris les prêts d'actionnaires subordonnés (ii) n'a consenti aucune sûreté réelle ou personnelle autre que celles autorisées au titre des Documents de Financement.

31.8 EXACTITUDE DES INFORMATIONS

A la connaissance du Crédit-Preneur, les informations que contiennent les documents (et notamment ceux contenant des informations comptables et financières) remis au Crédit-Bailleur sont, à la date où ils ont été remis, exactes.

31.9 IMPOTS ET DROITS

- (a) Tous les impôts, taxes, droits fiscaux et redevances dus par le Crédit-Preneur ont été dûment déclarés (ou contestés de manière raisonnable) et ont été payés (ou ont fait l'objet d'un sursis de paiement, avec ou sans constitution de sûretés) à l'administration fiscale compétente conformément aux règles de comptabilisation et d'imposition fiscale applicables.
- (b) Toutes les demandes de remboursement ou dégrèvement, toutes options afférentes à tous les impôts, taxes, droits fiscaux et redevances ont été

dûment effectuées par le Crédit-Preneur dans les délais impartis par l'administration fiscale, dans les formes et selon la réglementation applicable.

31.10 PROCEDURE COLLECTIVE – RESTRUCTURATION

Le Crédit-Preneur n'est et n'a jamais été en cessation de paiements et ne fait l'objet d'aucune action, démarche ou procédure quelconque entreprise par une personne quelconque aux fins (i) de procéder à, ou demander, la cessation des paiements, la dissolution, la sauvegarde, le redressement, la liquidation ou la mise sous administration judiciaire ou la nomination d'un conciliateur, (ii) de négocier et/ou d'instituer tout règlement amiable relatif à leurs dettes et/ou (iii) de restructurer, volontairement ou non en tout ou en partie, le Crédit-Preneur.

31.11 RESPECT DES LOIS ET REGLEMENTATIONS

Le Crédit-Preneur est et a toujours été en conformité avec toutes les lois et réglementations qui lui sont respectivement applicables (autres que celles spécifiquement relatives aux obligations fiscales mentionnées à l'Article 31.9 (Impôts et droits)) et dont l'inobservation serait susceptible d'avoir un effet défavorable sur la validité ou l'efficacité des sûretés, sur les droits du Crédit-Bailleur ou sur la capacité du Crédit-Preneur à exécuter ses obligations au titre du Crédit-Bail et des Documents de Financement.

31.12 LITIGES

A l'exception des instance, procédure ou recours visés en **Annexe 16** (Recours Administratifs) et de toutes instances ayant fait l'objet d'une information conformément à l'Article 32.4 (Litiges) :

- (a) le Crédit-Preneur n'est partie à aucune instance ou procédure judiciaire, administrative ou arbitrale susceptible d'affecter sa capacité à exécuter pleinement ses obligations au titre du Crédit-Bail et des Documents de Financement ;
- (b) à la connaissance du Crédit-Preneur, il n'existe aucun autre recours contentieux des tiers ou des services préfectoraux contre tout acte ou délibération ayant autorisé la signature des Documents de Financement et/ou de la DSP, ou contre lesdits contrats eux-même, de nature à empêcher ou gêner l'exécution des Documents de Financement, du Bail à Construction et/ou de la DSP, ou l'exploitation des Biens ; et
- (c) l'ensemble des délais de recours à l'encontre de celles des Autorisations Administratives dont l'annulation ou le retrait aurait un Effet Défavorable Significatif et des délibérations de la CUMPM visées à l'Article 12.2(h), sont à ce jour expirés (à l'exception des recours relatifs à l'Arrêté ICPE et de ceux relatifs aux Autorisations Administratives et de celles des délibérations susvisées qui, par l'effet de leur date de délivrance et par celui de l'écoulement du temps depuis cette date, ne peuvent encore être

expirés), les formalités de publicité y afférentes ayant été régulièrement et ponctuellement exécutées.

31.13 ABSENCE D'IMMUNITÉ

Le Crédit-Preneur n'est soumis à aucune immunité contre toutes procédures, saisies, compensations ou autres procédures légales et l'ensemble des engagements contractuels du Crédit-Preneur sont régis par le droit civil et le droit commercial et sont soumis aux juridictions civiles et commerciales.

31.14 DROIT APPLICABLE – JURIDICTION

L'attribution de compétence aux tribunaux du ressort de la Cour d'Appel de Paris pour connaître de tout litige concernant le Crédit-Bail et les Documents de Financement est légale, valable, lie le Crédit-Preneur et lui est opposable.

31.15 CAS DE RESILIATION

Il n'existe pas de fait de nature à constituer l'un des Cas de Résiliation énumérés à l'Article 33.1 (Cas de résiliation) ci-dessous.

ARTICLE 32 ENGAGEMENTS DU CREDIT-PRENEUR

Jusqu'au paiement complet et définitif de l'ensemble des sommes dues au titre du Crédit-Bail et/ou des Documents de Financement, le Crédit-Preneur s'engage à l'égard du Crédit-Bailleur à fournir les informations et respecter les engagements ci-après :

32.1 DOCUMENTS FINANCIERS

- (a) Le Crédit-Preneur fournira au Crédit-Bailleur une copie de tout compte-rendu financier remis à la CUMPM en vertu de l'article 37.2.2 (Comptes-rendus financiers) de la DSP.
- (b) Le Crédit-Preneur fournira au Crédit-Bailleur, dès qu'ils seront disponibles et au plus tard six (6) mois après la clôture de chaque exercice social, une copie certifiée conforme par un de ses représentants dûment habilité, de ses comptes sociaux annuels établis par un expert comptable (comprenant notamment un bilan et un compte de résultat).
- (c) Le Crédit-Preneur fournira au Crédit-Bailleur, dès qu'ils seront disponibles et au plus tard six (6) mois après la clôture de chaque exercice social, un extrait certifié conforme par un de ses représentants dûment habilité des procès-verbaux des délibérations des assemblées d'actionnaires ayant approuvé les comptes annuels.

- (d) Le Crédit-Preneur fournira au Crédit-Bailleur, dès qu'ils seront disponibles et au plus tard six (6) mois après la clôture de chaque exercice social, une copie des comptes consolidés du groupe URBASER.
- (e) Le Crédit-Preneur permettra au Crédit-Bailleur, à tout moment et moyennant un préavis de huit (8) Jours Ouvrés, d'inspecter les livres sociaux, les comptes ou autres documents et registres et de se faire assister ou représenter, aux frais du Crédit-Preneur, à cette occasion par tous conseils externes, y compris des experts-comptables de son choix.

32.2 AUTRES DOCUMENTS

Le Crédit-Preneur s'engage à communiquer à première demande du Crédit-Bailleur tout compte-rendu technique fourni à la CUMPM aux termes de l'article 37.2.1 (Comptes-rendus techniques) de la DSP.

32.3 FAITS SIGNIFICATIFS

- (a) Le Crédit-Preneur avertira le Crédit-Bailleur, dans les dix (10) Jours Ouvrés, de tout changement statutaire l'affectant, ou affectant son actionnaire majoritaire, URBASER, de la survenance de tout fait susceptible d'affecter de manière défavorable et significative la valeur de son patrimoine ou de celui d'URBASER ou d'augmenter de manière significative le volume de ses engagements ou de ceux d'URBASER et de la survenance de tous événements significatifs ou changement de circonstances, tels que définis à l'Article 37 (Changement de Circonstances), l'affectant.
- (b) Le Crédit-Preneur avertira le Crédit-Bailleur de tout changement dans la détention de son capital social.

32.4 LITIGES

- (a) Le Crédit-Preneur informera le Crédit-Bailleur, dès qu'il en aura connaissance, de toute instance judiciaire, arbitrale ou administrative significative intentée ou sur le point d'être intentée à son encontre et susceptible d'affecter sa situation économique, financière ou patrimoniale, le bon déroulement du Crédit-Bail ou de l'une des Documents de Financement ou de porter préjudice aux intérêts du Crédit-Bailleur.
- (b) Le Crédit-Preneur informera le Crédit-Bailleur, dès qu'il en aura connaissance, de toute instance judiciaire, arbitrale ou administrative significative intentée ou sur le point d'être intentée à l'encontre d'URBASER et susceptible d'affecter de manière significative et défavorable la situation économique, financière ou patrimoniale d'URBASER, le bon déroulement du Crédit-Bail ou de l'une des Documents de Financement ou de porter significativement préjudice aux intérêts du Crédit-Bailleur.

32.5 INSCRIPTIONS

Le Crédit-Preneur avertira le Crédit-Bailleur, dès qu'il en aura connaissance, de l'inscription par un tiers, à titre de mesure d'exécution, de tout privilège, hypothèque, gage, saisie ou charge de quelque nature que ce soit, sur tout ou partie de l'un quelconque de ses actifs, biens, revenus ou droits, instruments financiers, présents ou futurs en vue du paiement de toute créance dont le montant excède douze (12) mois de Loyers Fixes Nets.

32.6 ENDETTEMENT – PRETS – SURETES REELLES OU PERSONNELLES

Sous réserve de l'accord préalable du Crédit-Bailleur :

- (a) le Crédit-Preneur ne contractera pas d'endettement financier à court, moyen ou long terme supplémentaire, de quelque nature que ce soit (y compris sous forme de crédit par signature, de crédit-bail ou de location financière ou sous forme d'autres engagements hors bilan), pour un montant global supérieur à tout moment à six (6) mois de Loyers Fixes Nets.
- (b) le Crédit-Preneur n'accordera pas de crédit ou de prêt, sous quelque forme que ce soit et de quelque nature que ce soit, à quelque personne, physique ou morale, que ce soit, autres que des crédits fournisseur dans le cadre de l'exercice normal de ses activités, et
- (c) le Crédit-Preneur ne consentira, tant comme débiteur principal que comme caution ou garant, ni de sûretés réelles (gage, hypothèque, antichrèse, nantissement, privilège ou autre sûretés réelles) ni de sûretés personnelles (cautions, avals ou autres sûretés personnelles) ni de garanties sur ses actifs, biens, revenus ou droits, présents ou futurs, en garantie de dettes ou d'emprunts présents ou futurs, autres que :
 - (i) toute Sûreté constituée en vertu des Documents de Financement ;
 - (ii) tout privilège légal né dans le cadre de ses affaires courantes ;
 - (iii) tout accord conclu par le Crédit-Preneur dans le cours normal des opérations conclues avec ses banquiers, portant sur la compensation de ses soldes créditeurs et débiteurs ; et
 - (iv) tout droit de rétention conféré à ses fournisseurs dans le cadre normal de ses activités.

32.7 INVESTISSEMENT – FUSION – RESTRUCTURATION

Sous réserve de l'accord préalable du Crédit-Bailleur :

- (a) le Crédit-Preneur ne procédera pas à des prises de participations par voie de souscription, d'achat, d'échange ou à des acquisitions d'entreprises ou de fonds de commerce ou, de manière générale, à toute opération de

croissance externe et ne participera pas à un accord quelconque de « joint venture », et

- (b) le Crédit-Preneur ne fusionnera pas avec une autre société, ne procédera pas à une scission et n'effectuera aucune opération d'apport ni aucune autre restructuration d'aucune sorte sans l'accord préalable du Crédit-Bailleur afin qu'il n'y ait pas de créanciers du Crédit-Preneur dont les créances à l'encontre de ce dernier ne soient pas subordonnées aux créances du Crédit-Bailleur.

32.8 DOCUMENTS A FOURNIR

Le Crédit-Preneur fournira au Crédit-Bailleur, à la date prévue, l'un quelconque des documents visés à l'Article 32 (Engagements du Crédit-Preneur) ci-dessus.

32.9 PRETS D'ACTIONNAIRES

Sous réserve de la Convention de Sponsors, le Crédit-Preneur s'engage à ce que le remboursement (tant en principal qu'en intérêts) des sommes mises à sa disposition par les Actionnaires sous forme de prêts soit subordonné au paiement de l'ensemble des sommes qu'il doit au titre des Documents de Financement.

32.10 PAIEMENT DES LOYERS ET CHARGES

Le Crédit-Preneur paiera, à leur échéance, les Loyers dus en principal, intérêts, commissions, frais ou accessoires ainsi que toute somme (autre que les Loyers) due en principal, intérêts, commissions, frais ou accessoires en application du Crédit-Bail et/ou des Documents de Financement.

32.11 ENTRETIEN DES BIENS

- (a) Le Crédit-Preneur maintiendra les Biens en bon état d'entretien et réalisera tous travaux d'entretien, de réparation, de maintenance, de sécurité conformément aux stipulations, d'une part, de l'Article 16 (Conditions du Bail) et, d'autre part, de la DSP (et notamment de l'article 24.2), dans le délai imparti, étant précisé qu'en cas de carence du Crédit-Preneur, le Crédit-Bailleur se réserve de faire effectuer lui-même lesdits travaux aux frais du Crédit-Preneur.
- (b) Le Crédit-Preneur informera le Crédit-Bailleur de tous dommages affectant les Biens et de tout événement susceptible d'entraîner une Action de Remédiation.

32.12 RESPECT DE LA REGLEMENTATION – AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

- (a) Le Crédit-Preneur se conformera aux stipulations de l'Article 17 (Respect de la Réglementation en vigueur) ci-dessus.

- (b) Le Crédit-Preneur effectuera, à ses frais, les audits requis aux Articles 17.1.2, 17.1.3 et 17.2.5.

32.13 RESPECT DES DOCUMENTS DE FINANCEMENTS

Le Crédit-Preneur s'engage à respecter toutes les stipulations du Bail à Construction, de le Bail à Construction Cédé et des Contrats de Servitudes, dès lors que leur non-respect est susceptible d'affecter de manière défavorable et significative sa capacité à exécuter ses obligations au titre de l'un quelconque des Documents de Financement.

32.14 FACTURATION DES REDEVANCES FINANCIERES

Le Crédit-Preneur s'engage à procéder à la facturation des Redevances Financières auprès de la CUMPM à bonne date et conformément aux termes de la DSP.

32.15 CAS DE RESILIATION

Le Crédit-Preneur notifiera au Crédit-Bailleur la survenance de tout événement pouvant constituer un Cas de Résiliation visé à l'Article 33.1 (Cas de résiliation) et relatara au Crédit-Bailleur tous les faits se rapportant à cet événement.

32.16 COLLABORATION

- (a) Le Crédit-Preneur devra faire le nécessaire pour collaborer pleinement avec le Crédit-Bailleur afin de fournir au Crédit-Bailleur tous les éléments d'information nécessaires ou utiles pour permettre la mise en place et l'exécution de bonne foi du Crédit-Bail et des Documents de Financement.
- (b) Le Crédit-Preneur s'engage également à informer le Crédit-Bailleur de tout amendement apporté à la DSP et plus généralement de tout autre événement significatif susceptible d'affecter la DSP.

32.17 DECHARGE DU CREDIT-BAILLEUR DE TOUTE RESPONSABILITE AU TITRE DU BAIL A CONSTRUCTION.

- (a) Le Crédit-Bailleur n'ayant acquis, auprès du Crédit-Preneur, les biens et droits immobiliers résultant du Bail à Construction que pour les seuls besoins du Crédit-Bail, il n'entend assumer, à ce titre, aucun risque ou responsabilité technique, de quelque nature que ce soit et notamment économique, écologique ou industrielle quelconque qui résulterait du Bail à Construction.

En conséquence, le Crédit-Preneur s'engage à (i) respecter l'ensemble des droits et obligations figurant au Bail à Construction qu'il déclare parfaitement connaître, pour en avoir été le titulaire, et notamment à se conformer à l'ensemble des règles de toute nature imposées par les

stipulations qu'il contient (ii) prendre à sa charge exclusive et à supporter tout coût ou toute conséquence directe ou indirecte pouvant résulter de son exécution comme de son inexécution (iii) décharger, sans réserve, le Crédit-Bailleur de toute responsabilité à ce titre et (iv) garantir le Crédit-Bailleur à l'encontre de tout recours, litige, réclamation susceptibles d'être déposé ou initié par tout tiers (et notamment par le Port Autonome de Marseille).

- (b) En particulier, le Crédit-Preneur, qui reconnaît que le choix du lieu d'implantation des Biens découle des conditions d'octroi de la DSP, déclare bien connaître le Site et ses caractéristiques pour notamment avoir diligenté l'ensemble des études techniques préalables. Il supportera toutes les conséquences dommageables pouvant résulter de tout vice ou état du sol et/ou du sous-sol, de leur pollution éventuelle, des servitudes privées ou administratives, passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le Site, ainsi que de l'ouverture et de la conduite du chantier.

En conséquence, le Crédit-Preneur a pris le Site, mis à sa disposition par le Crédit-Bailleur aux termes du Bail à Construction Cédé, à la date des présentes, dans l'état où il se trouve sans pouvoir élever aucune réclamation ni recours d'aucune sorte contre le Crédit-Bailleur pour quelque cause ou raison que ce soit.

ARTICLE 33 RESILIATION A L'INITIATIVE DU CREDIT-BAILLEUR

Sous réserve des stipulations de l'Article 25.2 c) (Garantie des recours) :

33.1 CAS DE RESILIATION

Le présent contrat pourra être résilié à l'initiative du Crédit-Bailleur soit dès la survenance de l'un quelconque des événements suivants (les *Cas de Résiliation*), soit à l'expiration d'un délai suivant la survenance d'un Cas de Résiliation, selon le cas, par simple notification faite au Crédit-Preneur (ci-après la *Notification de Résiliation*) sans qu'il soit besoin d'effectuer aucune autre formalité et quel que soit le pouvoir du Crédit-Preneur d'en prévenir la survenance ou d'en contrôler les causes ou les effets :

33.1.1 Absence de prise d'effet du Crédit-Bail au 31 janvier 2009

La Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail n'est pas intervenue préalablement au 31 janvier 2009, sauf en cas de prorogation des délais de construction dans les conditions prévues à l'Article 8.3.

33.1.2 Survenance d'une décision d'une juridiction de l'ordre administratif – annulation – remise en cause

Il survient une décision exécutoire rendue par une juridiction de l'ordre administratif, annulant ou affectant de manière significative et défavorable :

- (a) l'une quelconque des décisions de la CUMPM ou de toute autre autorité relatives à la signature du Bail à Construction et/ou de la DSP, de la Convention Tripartite et de l'Acte d'Acceptation de la Cession des Redevances Financières ou de tout avenant à ces documents ; ou,
- (b) l'un quelconque des contrats suivants : le Bail à Construction, la DSP, la Convention Tripartite, l'Acte d'Acceptation de la Cession des Redevances Financières et/ou la Cession des Redevances Financières ou tout avenant à l'un de ces documents, et plus généralement tout Document de Financement.

Il survient, à l'encontre de l'Arrêté ICPE, ou l'une quelconque des Autorisations Administratives, une décision juridictionnelle exécutoire ayant un Effet Défavorable Significatif.

Une liste des recours contentieux introduits à ce jour devant les juridictions administratives figure en **Annexe 16** (Recours Administratifs).

33.1.3 Survenance d'une décision de retrait ou d'abrogation

Il survient une décision définitive (en cas de contentieux, ayant force de chose jugée) de retrait ou d'abrogation affectant (i) l'Arrêté ICPE ou l'une quelconque des Autorisations Administratives dont le retrait ou l'annulation aurait un Effet Défavorable Significatif et/ou (ii) l'une quelconque des décisions de la CUMPM ou de toute autre autorité relatives à la signature du Bail à Construction et/ou de la DSP, de la Convention Tripartite et de l'Acte d'Acceptation de la Cession des Redevances Financières ou de tout avenant à ces documents sans que la ou les décisions ayant été retirée ou abrogée n'ait été remplacée par une ou des décision(s) de même nature.

33.1.4 Non-Paiement

- (a) Le Crédit-Preneur n'a pas payé à son échéance un seul des Loyers dus en principal, intérêts, commissions, frais ou accessoires en application du Crédit-Bail, et ce à l'expiration d'un délai de trois (3) Jours Ouvrés suivant la notification par le Crédit-Bailleur réclamant ladite somme.
- (b) Le Crédit-Preneur n'a pas payé à son échéance une somme quelconque (autre que les Loyers) due en principal, intérêts, commissions, frais ou accessoires en application du Crédit-Bail et/ou des Documents de Financement à l'expiration d'un délai de trois (3) Jours Ouvrés suivant la notification par le Crédit-Bailleur réclamant ladite somme.

33.1.5 Non-respect des engagements

- (a) Le Crédit-Preneur n'a pas respecté l'un quelconque de ses engagements significatifs ou l'une quelconque de ses obligations significatives aux termes de l'un quelconque des Documents de Financement (à l'exception du Bail à Construction et du Bail à Construction Cédé) à moins qu'il n'y soit remédié avant l'expiration d'un délai de trente (30) Jours Ouvrés suivant la notification par le Crédit-Bailleur faisant état de ce non respect.
- (b) Le Crédit-Preneur n'a pas respecté l'un quelconque de ses engagements significatifs ou l'une quelconque de ses obligations significatives aux termes de la DSP à moins qu'il n'y soit remédié avant l'expiration d'un délai de trente (30) Jours Ouvrés suivant la notification par le Crédit-Bailleur faisant état de ce non respect (ou, le cas échéant, à l'expiration du délai prévu dans le DSP pour pallier à ce non-respect).
- (c) Le Crédit-Preneur n'a pas respecté l'un quelconque de ses engagements ou l'une quelconque de ses obligations aux termes du Bail à Construction ou du Bail à Construction Cédé dont le non-respect pourrait avoir un Effet Défavorable Significatif à moins qu'il n'y soit remédié avant l'expiration d'un délai de trente (30) Jours Ouvrés suivant la notification par le Crédit-Bailleur faisant état de ce non respect.
- (d) Le Crédit-Preneur a résilié ou réduit l'une quelconques des Assurances requises aux termes du Crédit-Bail, pouvant affecter de manière significative et défavorable les intérêts du Crédit-Bailleur, sans l'accord préalable du Crédit-Bailleur ; le Crédit-Preneur n'a pas respecté l'une des clauses du Crédit-Bail relatives aux Assurances de nature à affecter de manière significative et défavorable les intérêts du Crédit-Bailleur.
- (e) Le Crédit-Preneur a cédé ou nanti totalement ou partiellement son droit au Crédit-Bail, a sous-loué totalement ou partiellement les Biens sans l'accord préalable du Crédit-Bailleur.

33.1.6 Déclaration fausse ou erronée

- (a) Une déclaration ou garantie du Crédit-Preneur figurant à l'Article 31 (Déclarations et garanties du Crédit-Preneur) ou dans un Document de Financement se révèle substantiellement incomplète ou inexacte sur un point significatif au moment où elle a été faite sauf si les circonstances rendant la déclaration ou garantie incomplète ou inexacte sont remédiables et qu'il y est remédié à la satisfaction du Crédit-Bailleur dans un délai d'un (1) mois à compter de la survenance desdites circonstances.
- (b) Une déclaration ou garantie contenue dans un certificat, rapport, avis ou autre document remis par le Crédit-Preneur en exécution d'un Document de Financement se révèle substantiellement incomplète ou inexacte au moment où elle a été faite sauf si : (i) les circonstances concernées par le caractère incomplet ou l'inexactitude n'ont pas et ne sont pas susceptibles d'avoir un Effet Défavorable Significatif; et (ii) le Crédit-Preneur complète ou rectifie les déclarations ou garanties fausses ou erronées dans

un délai d'un (1) mois à compter de la notification adressée par le Crédit-Bailleur au Crédit-Preneur.

33.1.7 Insolvabilité – Procédure collective

- (a) Le Crédit-Preneur est en situation de cessation des paiements ou déclare la cessation de ses paiements, suspend ses paiements, demande la désignation d'un mandataire ad hoc ou d'un conciliateur, sollicite un moratoire de paiement et/ou des délais de grâce couvrant une partie substantielle ou l'intégralité de ses dettes, fait l'objet d'une procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire ou amiable, de liquidation judiciaire, amiable ou légale, de dissolution votée par les actionnaires ou prononcée par un tribunal, de cessation d'exploitation, ou de cession totale ou partielle de l'entreprise ou de toute autre mesure similaire.
- (b) L'administrateur judiciaire n'a pas répondu dans le délai d'un mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée de mise en demeure lui demandant s'il entend, en vertu de L.621-28 du Code de Commerce (anciennement article 37 de la Loi n° 85-98 du 25 janvier 1985), user de la faculté de poursuivre l'exécution du Crédit-Bail en réglant les Loyers à échoir.

33.1.8 Droit de propriété du Crédit-Bailleur

Les droits du Crédit-Bailleur sur la propriété des Biens sont remis en cause par une décision de justice exécutoire.

33.1.9 Documents de Financement non-valables

L'un quelconque des Documents de Financement cesse pour quelque cause que ce soit d'être un engagement valable du Crédit-Preneur ou d'une autre partie à ces Documents de Financement en tout ou partie de ses stipulations ou est ou devient, en tout ou partie illégal, inopposable, caduc, nul, résolu ou invalide ou d'une manière générale cesse de produire ses effets pleins ou entiers (autrement qu'au terme contractuel prévu) ou est contesté par le Crédit-Preneur ou une autre partie à ces Documents de Financement.

33.1.10 Sinistre Total– Expropriation

Un Sinistre Total ou une Expropriation Totale affectant les Biens est survenu conformément aux stipulations de l'Article 22.2.2 (Sinistre Total) ou une Expropriation Totale ou une expropriation partielle est survenue dans les conditions de l'Article 23 (Expropriation – Réquisition), sauf si, dans le cas d'une expropriation partielle, cette expropriation n'a pas ou ne pourrait pas avoir un Effet Défavorable Significatif.

33.1.11 Résiliation ou invalidité

- (a) Le CPI a été résilié, annulé ou est devenu caduc pour quelque motif que ce soit.

- (b) Le Bail à Construction ou le Bail à Construction Cédé a été résolu, résilié, annulé ou est devenu caduc pour quelque motif que ce soit.
- (c) La Convention Tripartite a été résolue, résiliée, annulée ou est devenue caduque pour quelque motif que ce soit.
- (d) La DSP a été résolue, résiliée, annulée ou est devenue caduque pour quelque motif que ce soit.

33.1.12 Détention du Capital – Changement de forme sociale

- (a) Les Actionnaires cessent de détenir directement ou indirectement cent pour cent (100%) du capital et des droits de vote du Crédit-Preneur au profit d'une société de leur Groupe sans que le cessionnaire ait adhéré à la Convention de Sponsor ;
- (b) Les Actionnaires cessent de détenir ensemble directement ou indirectement cent pour cent (100%) du capital social et des droits de vote du Crédit-Preneur au profit d'une société autre qu'une société de leur Groupe sans l'accord préalable, exprès et écrit du Crédit-Bailleur et de la CUMPM. En cas de cession du capital du Crédit-Preneur, le cessionnaire devra avoir préalablement adhéré à la Convention de Sponsor ;
- (c) Les Actionnaires modifient la forme sociale du Crédit-Preneur sans l'accord préalable, exprès et écrit du Crédit-Bailleur et de la CUMPM.

33.2 CONSEQUENCES DE LA RESILIATION

33.2.1 Conséquences de la Résiliation pendant la Période de Construction

- (a) Le Crédit-Preneur aura l'obligation, en cas de résiliation dans les cas définis à l'Article 33.1 (Cas de résiliation) pendant la Période de Construction et à compter de la Notification de Résiliation, de verser immédiatement au Crédit-Bailleur l'Indemnité de Résiliation en Période de Construction égale à la somme de :
 - (1)
 - (α) l'Encours de la Dette du Crédit-Preneur ;
 - (β) l'Encours des Avances-Preneur ;
 - (2) toute Commission de Non-Utilisation, toute Commission de Montage, tous Intérêts de Préfinancements, tous Intérêts de Préfinancement de la TVA qui n'auraient pas faits l'objet de Décaissements Complémentaires et qui n'auraient pas été payés directement par le Crédit-Preneur au Crédit-Bailleur ;
 - (3) une pénalité égale à 3,5 % (trois virgule cinq pour cent) du montant l'Engagement Maximum du Crédit-Bailleur,

augmentée de la Soulte de Rupture des Conditions de Taux, si cette dernière est due par le Crédit-Bailleur à la Contrepartie de l'Opération de Couverture de Taux, ou diminuée de la Soulte de Rupture des Conditions de Taux, si cette dernière est due par la Contrepartie de l'Opération de Couverture de Taux au Crédit-Bailleur, et ce dans l'hypothèse où l'Opération de Couverture de Taux a été conclue avant la Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail. Le Crédit-Bailleur communiquera au Crédit-Preneur les modalités de détermination de la Soulte de Rupture des Conditions de Taux.

Dès règlement de ce montant, et sans préjudice des stipulations de la Convention Tripartite et notamment de son article 6, le Crédit-Preneur s'engage à acquérir auprès du Crédit-Bailleur (si celui-ci en fait la demande) pour un prix de vente égal à EUR 1 (un euro) la propriété des Biens, en ce compris le droit au résultant du Bail à Construction. Les frais relatifs au transfert de propriété des Biens seront à la charge du Crédit-Preneur.

33.2.2 Conséquences de la Résiliation pendant la Durée du Crédit-Bail

(a) Le Crédit-Preneur aura l'obligation, en cas de résiliation dans les cas définis à l'Article 33.1 (Cas de résiliation) pendant la Durée du Crédit-Bail, de verser au Gérant (agissant au nom et pour le compte du Crédit-Bailleur) l'Indemnité de Résiliation égale à la somme de :

- (1) (α) l'Encours de la Dette du Crédit-Preneur ;
(β) l'Encours des Avances-Preneur ;
- (2) une pénalité dégressive, appliquée au montant de l'encours de la Dette Financière, déterminée conformément à l'**Annexe 17** (Pénalité en cas de résiliation pendant la Durée du Crédit-Bail) ;
- (3) la fraction de Loyer courus et non échus à la date de Notification de la Résiliation ;
- (4) tous frais, intérêts de retard, taxes, impôts, y compris sur les plus-values, et régularisation de TVA dus par le Crédit-Bailleur du fait de la résiliation ;
- (5) toutes autres sommes restant dues par le Crédit-Preneur au Crédit-Bailleur,

augmentée de la Soulte de Rupture des Conditions de Taux, si cette dernière est due par le Crédit-Bailleur à la Contrepartie de l'Opération de Couverture de Taux, ou diminuée de la Soulte de Rupture des Conditions de Taux, si cette dernière est due par la Contrepartie de l'Opération de Couverture de Taux au Crédit-Bailleur. Le Crédit-Bailleur communiquera

au Crédit-Preneur les modalités de détermination de la Soulte de Rupture des Conditions de Taux.

Dès règlement de ce montant, et sans préjudice des stipulations de la Convention Tripartite, le Crédit-Preneur s'engage à acquérir auprès du Crédit-Bailleur (si celui-ci en fait la demande) pour un prix de vente égal à EUR 1 (un euro) la propriété des Biens, en ce compris le droit au résultat du Bail à Construction. Les frais relatifs au transfert de propriété des Biens seront à la charge du Crédit-Preneur.

- (b) La résiliation du Crédit-Bail avant son terme, que ce soit en vertu du présent Article 33 (Résiliation à l'initiative du Crédit-Bailleur) ou au titre de toute autre stipulation du Crédit-Bail, n'entraînera pour le Crédit-Bailleur aucune obligation de restitution, même partielle, des Loyers, et des accessoires ou de toute autre somme reçue en vertu du Crédit-Bail.

33.2.3 Conséquences de la Résiliation pendant la Période de Construction et/ou pendant la Durée du Crédit-Bail

- (a) Les sommes dues par le Crédit-Preneur seront majorées des taxes et frais ainsi que des honoraires rendus nécessaires pour leur recouvrement. En outre, le Crédit-Preneur versera au Crédit-Bailleur tous frais et honoraires (y compris tous honoraires de conseils et frais de justice) encourus par le Crédit-Bailleur et/ou le Crédit-Bailleur et relatifs à la reprise et à la remise en état, si nécessaire, des Biens.
- (b) Le Crédit-Bailleur pourra exercer tous ses droits au titre de l'une quelconque des Sûretés qui lui sont consenties en relation avec la présente opération.
- (c) Le remboursement par le Crédit-Bailleur au Crédit-Preneur de tout ou partie des Avances Preneur est subordonné au versement au Crédit-Bailleur de la totalité de l'Indemnité de Résiliation prévue aux Articles 33.2.1 ou 33.2.2 selon le cas, ainsi que des sommes prévues au présent Article 33.2.3.

Il est ainsi convenu que le remboursement par le Crédit-Bailleur au Crédit-Preneur de tout ou partie des Avances Preneur est subordonné au complet désintéressement du Crédit-Bailleur et de la Contrepartie de (i) l'Opération de Couverture de Taux et de (ii) l'Opération d'Echange de Taux.

- (d) La survenance d'un Cas de Résiliation entraînera la mise en application de la Convention Tripartite.
 - (i) La CUMPM pourra en conséquence exercer sa faculté de demander la poursuite du Crédit-Bail par elle-même ou par un nouveau délégataire conformément à l'article 6.3.1 et 6.3.3 de la Convention Tripartite.

Dans cette hypothèse :

- (1) le Crédit-Bail se poursuivra aux mêmes conditions financières et aux mêmes charges que celles énoncées aux présentes, sous réserve d'une régularisation des termes du Crédit-Bail pour tenir compte de la substitution ainsi intervenue. Il est précisé qu'en cas de substitution par un tiers, le nouveau délégataire devra être préalablement agréé par le Crédit-Bailleur et devra présenter des garanties au moins équivalentes à celles du Crédit-Preneur et d'Urbaser sur les plans juridique et financier ;
 - (2) à cet égard, les Parties conviennent que le remboursement par le Crédit-Bailleur au Crédit-Preneur de tout ou partie des Avances-Preneur est subordonné au refinancement par un tiers de l'Encours des Avances-Preneur, conformément aux stipulations de l'Article 7.2.6 et dans des conditions satisfaisantes pour le Crédit-Bailleur ;
 - (3) en outre, le nouveau délégataire ou tout autre tiers préalablement agréé par le Crédit-Bailleur devra (i) consentir au profit du Crédit-Bailleur les mêmes sûretés et garanties que celles consenties par Urbaser et le Crédit-Preneur, ou pour leur compte, au titre des Documents de Financement, ou toutes autres sûretés et garanties équivalentes et satisfaisantes pour le Crédit-Bailleur, et (ii) plus généralement, se substituer dans les obligations du Crédit-Preneur et d'Urbaser au titre des Documents de Financement. Tout nouveau garant se substituant dans les obligations d'Urbaser devra présenter des garanties sur les plans juridique et financier au moins équivalentes à celles d'Urbaser au jour de la délivrance desdites garanties.
 - (4) le Crédit-Bailleur et la CUMPM s'engagent à se réunir dans les meilleurs délais possibles à compter de la notification de la poursuite du Crédit-Bail et, en tout état de cause, au plus tard dans un délai de 60 Jours Ouvrés à compter de ladite notification, à l'effet de définir entre elles les termes d'un avenant ayant pour objet de régulariser les termes du Crédit-Bail pour tenir compte de la substitution ainsi intervenue, le cas échéant au profit d'une collectivité publique.
- (ii) A défaut, le Crédit-Bailleur pourra exercer un recours direct à l'encontre de la CUMPM conformément aux stipulations de la Convention Tripartite de manière à ce que le Crédit-Bailleur soit totalement indemnisé au titre du financement de l'Opération.

A cet égard, les Parties conviennent que le remboursement par le Crédit-Bailleur au Crédit-Preneur de tout ou partie des Avances-Preneur est subordonné au versement au Crédit-Bailleur de

l'Indemnité de Résiliation prévue aux Articles 33.2.1 ou 33.2.2, selon le cas, ainsi que les sommes dues au titre du présent Article 33.2.3.

Il est cependant précisé que les recours ouverts au Crédit-Bailleur à l'égard de la CUMPM dans le cadre de la Convention Tripartite ne permettent pas au Crédit-Preneur de se soustraire ou de réduire l'étendue de ses obligations au titre du Crédit-Bail.

Enfin, toute somme que le Crédit-Bailleur percevrait de la part de la CUMPM en application de la Convention Tripartite viendra en diminution des montants dus par le Crédit-Preneur au Crédit-Bailleur au titre de l'Indemnité de Résiliation.

ARTICLE 34 RESILIATION A L'INITIATIVE DU CREDIT-PRENEUR

34.1.1 Modalités de résiliation

34.1.1 Le Crédit-Preneur pourra néanmoins demander la résiliation du Crédit-Bail avant son expiration conventionnelle à l'une des deux dates suivantes

- (a) soit à tout moment, par accord amiable des Parties,
- (b) soit à compter de la fin de la septième (7ème) année suivant la Date de Prise d'Effet du Crédit-Bail, à l'initiative du seul Crédit-Preneur, mais aux conditions suivantes :
 - (1) la résiliation ne pourra intervenir qu'à une Date de Paiement des Loyers,
 - (2) la résiliation emportera résiliation de la Promesse de Vente,
 - (3) le Crédit-Preneur préviendra le Crédit-Bailleur, au moins six (6) mois à l'avance, par lettre recommandée avec avis de réception postal adressée au Crédit-Bailleur à l'adresse stipulée à l'Article 45.2. Il devra évacuer ou faire évacuer les lieux dès la date de résiliation,
 - (4) le Crédit-Preneur devra être à jour des obligations résultant du Crédit-Bail.

34.1.2 Le Crédit-Preneur devra justifier en outre du bon état d'entretien et de réparation des Biens par la production d'un état des lieux établi par une personne habilitée par le Crédit-Bailleur, aux frais du Crédit-Preneur.

34.1.3 Le jour de la résiliation anticipée, les Biens devront être restitués libres de toute occupation antérieure.

34.1.4 La résiliation ainsi demandée devra être constatée par un acte authentique dont les frais seront supportés par le Crédit-Preneur, étant expressément convenu, en tant que de besoin, que faute par le Crédit-Preneur de signer cet acte et d'en payer les frais, sa demande de résiliation sera considérée comme nulle et non avenue.

34.1.5 Dans la mesure où le Crédit-Bail est soumis à la formalité obligatoire de la publication au fichier immobilier, l'acte de résiliation sera publié au Bureau des Hypothèques compétent et les frais de cette publication seront intégralement supportés par le Crédit-Preneur.

34.2 INDEMNITE DE RESILIATION

34.2.1 La résiliation du Crédit-Bail ne sera acquise au Crédit-Preneur que contre le versement simultané au Crédit-Bailleur de l'Indemnité de Résiliation visée à l'Article 33.2.2 (Conséquences de la Résiliation pendant la Durée du Crédit-Bail) et, le cas échéant, des sommes et indemnités prévues à l'Article 33.2.3 (Conséquences de la Résiliation pendant la Période de Construction et/ou pendant la Durée du Crédit-Bail), déterminée à la date de la résiliation effective majorée le cas échéant des charges exceptionnelles.

34.2.2 Tous les frais, droits et taxes notamment la taxe sur la valeur ajoutée, pouvant s'appliquer à ladite indemnité, qui est stipulée hors taxes, seront à la charge du Crédit-Preneur.

34.2.3 Toutes sommes et indemnités dues au jour de la résiliation et/ou du fait de celle-ci produiront au profit du Crédit-Bailleur, de plein droit, sans qu'il soit besoin d'aucune sommation ni mise en demeure, un intérêt de retard au taux stipulé sous l'Article 35 (Pénalités de retard) ci-dessous.

ARTICLE 35 PENALITES DE RETARD

35.1 Toute somme non réglée à sa date d'exigibilité au titre du Crédit-Bail et/ou des Documents de Financement, qu'il s'agisse du Loyer, des charges, ou de tout autre somme, portera intérêt de plein droit sans mise en demeure préalable, à compter de sa date d'exigibilité jusqu'à son paiement effectif, au taux EONIA, augmenté de 2,00 %.

35.2 Le taux sera déterminé par référence au taux EONIA applicable à la date d'exigibilité de la somme non payée.

35.3 Le Crédit-Preneur sera en outre redevable envers le Crédit-Bailleur de tous les frais de contentieux (incluant les honoraires d'avocat) résultant de son retard de paiement de toute somme due au titre du Crédit-Bail ou du manquement à toute

autre obligation aux termes du Crédit-Bail, qui s'ajouteront à tous dommages et intérêts que le Crédit-Bailleur pourrait réclamer au Crédit-Preneur.

35.4 En application de l'article 1154 du Code civil, les intérêts de retard échus et non payés seront capitalisés, s'il s'agit d'intérêts dus au moins pour une année entière.

ARTICLE 36 GARANTIE D'INDEMNISATION

36.1 Le Crédit-Preneur supportera seul l'intégralité des coûts, frais et dépenses de tous ordres, ainsi que l'intégralité des obligations, actions en justice, pénalités, amendes, conséquences financières, fiscales ou autres qui pourraient être imposés au Crédit-Preneur ou au Crédit-Bailleur et résultant, directement ou indirectement :

- (a) de toute violation partielle ou totale par le Crédit-Preneur (i) de l'une quelconque des stipulations du Crédit-Bail ou des polices d'Assurances qui y sont prévues ou (ii) de l'une quelconque de ses obligations au titre de tout Document de Financement ou (iii) de toute disposition législative, réglementaire ou de toute autre norme applicable aux Biens ;
- (b) de la propriété, de la possession, de la location, du contrôle, de l'utilisation ou de l'exploitation des Biens ;
- (c) de la survenance d'un sinistre partiel ou d'un Sinistre Total ou d'une expropriation partielle ou d'une Expropriation Totale ;
- (d) de la survenance d'un Cas de Résiliation ou de la résiliation du Crédit-Bail dans les conditions de l'Article 34 (Résiliation à l'initiative du Crédit-Preneur) ci-dessus.

36.2 En conséquence, le Crédit-Preneur indemniserait intégralement le Crédit-Bailleur, à première demande de ce dernier, de tous les coûts, pertes, obligations et de toutes autres conséquences qui pourraient être imposés au Crédit-Bailleur.

Par ailleurs, le Crédit-Preneur indemniserait intégralement le Crédit-Bailleur (représenté par le Gérant), en sa qualité de contrepartie dans l'Opération de Couverture de Taux, à première demande de ce dernier, de tous les coûts, pertes, obligations et de toutes autres conséquences qui pourraient être imposés au Crédit-Bailleur à la suite de la rupture de l'Opération de Couverture de Taux.

36.3 Le Crédit-Preneur convient expressément que tout certificat ou toute attestation remise par le Crédit-Bailleur à l'appui de cette demande, engagera le Crédit-Preneur qui s'interdit d'ores et déjà de la contester ou de la discuter pour différer le paiement desdites sommes, sauf erreur matérielle ou faute lourde ou dolosive du Crédit-Bailleur.

ARTICLE 37 CHANGEMENT DE CIRCONSTANCES

Si, en raison de modifications dans la politique financière, fiscale ou monétaire française ou européenne, ou si, par suite d'une nouvelle disposition législative ou réglementaire, d'une circulaire, de toute autre mesure sous quelque forme que ce soit ou d'une modification dans l'interprétation d'un texte quelconque par toute autorité, survenait l'un quelconque des faits suivants :

- (a) l'exécution par un Indivisaire de ses obligations aux termes du Crédit-Bail ou des Documents de Financement devenait impossible ou illégale ;
- (b) tout ou partie des paiements devant être effectués en vertu du Crédit-Bail ou des Documents de Financement était soumis à un nouvel impôt, taxe ou retenue à la source, de quelque nature que ce soit ou à une modification substantielle de tout impôt, taxe ou retenue existant ;
- (c) un Indivisaire se voyait imposer une nouvelle obligation de réserve, de dépôt, de limite d'encours par rapport à ses actifs ou aux dépôts qu'elle détient, ou toute nouvelle contrainte de nature analogue (dont l'observation, que de tels textes aient force obligatoire ou non, constitue une pratique raisonnable et responsable parmi les banques de référence), affectant, de manière significative, les obligations dudit Indivisaire aux termes du Crédit-Bail ou des Documents de Financement ; et
- (d) s'il s'avérait que l'un quelconque des faits visés ci-dessus ait pour résultat, soit d'augmenter directement ou indirectement le coût supporté par un Indivisaire dans le financement de l'Opération, soit de réduire le montant de toute somme qu'un Indivisaire doit recevoir en vertu du Crédit-Bail ou des Documents de Financement alors :

- (1) le Gérant le notifierait au Crédit-Preneur ;

- (2) le Crédit-Preneur, le Gérant et l'Indivisaire concerné se concerteraient afin d'essayer, de bonne foi, de trouver une solution satisfaisante pour remédier à l'impossibilité ou à l'illégalité mentionnée au paragraphe (a) ci-dessus, ou, le cas échéant, pour ajuster le montant des Loyers de manière à prendre en compte les répercussions du (ou des) fait(s) considéré(s) sur le coût supporté par ledit Indivisaire ;

- (3) si le Crédit-Preneur, le Gérant et l'Indivisaire concerné ne parvenaient pas à se mettre d'accord sur une des solutions prévues au paragraphe (2) ci-dessus dans un délai de trente (30) jours suivant l'envoi de la notification mentionnée au paragraphe (1) ci-dessus, sauf dans l'hypothèse où un délai plus court serait nécessaire en raison de la survenance d'un cas d'illégalité ou d'impossibilité d'exécution des obligations du Crédit-Bailleur, le Crédit-Preneur devra alors, dès l'expiration

du délai ainsi imparti, faire connaître au Crédit-Bailleur son choix entre :

- soit poursuivre l'exécution du Crédit-Bail, mais en payant à l'Indivisaire concerné, à partir de la survenance des faits en question, les Loyers ajustés par l'Indivisaire, tels que notifiés par le Gérant au Crédit-Preneur dans le délai visé ci-dessus, l'ajustement ainsi opéré étant déterminé de manière à prendre en compte l'incidence financière du (ou des) fait(s) survenu(s) afin d'assurer à l'Indivisaire concerné un rendement après Impôts égal à celui qu'elle aurait obtenu si un tel (ou de tels) fait(s) nouveau(x) n'était(en)t pas survenu(s),
- trouver un nouvel Indivisaire conformément à l'Article 20 (Vente des Biens) ;
- soit mettre fin au Crédit-Bail à la prochaine échéance de Loyer, sauf dans les cas d'illégalité et d'impossibilité auquel cas la résiliation peut avoir lieu à tout moment, en payant au Crédit-Bailleur l'Indemnité de Résiliation. Les frais relatifs au transfert de propriété des Biens seront à la charge du Crédit-Preneur. Il est précisé qu'en cas de résiliation du Crédit-Bail pour cause d'illégalité ou d'impossibilité, la pénalité visée à l'Article 33.2.1(a)(3) ou, selon le cas, l'Article 33.2.2(a)(2), ne sera pas applicable.

ARTICLE 38 CERTIFICAT ET CALCUL

Toute attestation ou détermination par le Gérant d'un taux ou d'un montant au titre du Crédit-Bail d'un Document de Financement constitue, sauf erreur manifeste, la preuve des faits auxquels elle se rapporte.

ARTICLE 39 EXERCICE DES DROITS ET RECOURS

Aucune omission ni aucun retard dans l'exercice par l'une des Parties de tout droit, recours, pouvoir ou privilège qu'elles détiennent en vertu du Crédit-Bail ne saurait être interprété comme une renonciation à un tel droit, recours, pouvoir ou privilège ou comme son abandon. De même, aucun exercice partiel ou isolé de tout droit, recours, pouvoir ou privilège de la part de l'une des Parties ne portera obstacle à tout nouvel exercice ou à tout exercice supplémentaire d'un tel droit, recours, pouvoir ou privilège, ou à l'exercice de tout autre droit, recours, pouvoir ou privilège.

ARTICLE 40 PUBLICATION

40.1 Les Parties requièrent le notaire du Crédit-Bailleur de publier le Crédit-Bail à la Conservation des Hypothèques compétente.

40.2 Les frais de cette publication seront supportés par le Crédit-Preneur.

ARTICLE 41 FRAIS

41.1 Le cas échéant, le Crédit-Preneur prendra à sa charge les droits de timbre et d'enregistrement ainsi que les frais de greffe présents et à venir afférents à l'Opération et/ou à la propriété des Biens qui n'auraient pas été inclus dans l'Assiette du Financement. Pour les besoins de la publicité foncière, les Parties précisent que (i) l'assiette de la taxe de publicité foncière est constituée par le montant cumulé des Loyers diminués des frais financiers soit la somme de EUR. 321.471.742 et (ii) l'assiette du salaire du conservateur est constituée par le montant cumulé des Loyers soit la somme de EUR. 510.189.968.

41.2 Le Crédit-Preneur paiera tous les Impôts, commissions, taxes, droits et dépenses relatifs à l'opération objet du Crédit-Bail ou résultant de la vente, de l'achat, de la propriété, de la possession, de la disposition, du Bail, de l'exploitation ou de l'utilisation des Biens et remboursera au Crédit-Bailleur toutes les sommes payées par ce dernier à raison de la conclusion et de l'exécution du Crédit-Bail et des Documents de Financement.

ARTICLE 42 AUTONOMIE DES STIPULATIONS – DIVISIBILITE

42.1 Si l'une quelconques des stipulations du Crédit-Bail était nulle ou faisait l'objet d'une impossibilité d'exécution, cette circonstance n'affectera pas la validité des autres stipulations.

42.2 Les Parties se rapprocheront alors afin de négocier de bonne foi le remplacement de la stipulation non valable ou impossible à exécuter par une nouvelle stipulation dont l'objectif et les effets seront aussi proches que possible de ceux de la stipulation remplacée.

42.3 Si la renégociation de la clause litigieuse n'aboutissait pas, il ne sera pas donné effet à la stipulation jugée nulle ou inexécutable, celle-ci étant présumée ne pas figurer dans le Crédit-Bail, les autres stipulations restant applicable entre les Parties.

ARTICLE 43 LOI APPLICABLE – JURIDICTION

Le présent contrat est soumis au droit français applicable en France Métropolitaine. Les Parties conviennent de soumettre tout litige qui résulterait du présent contrat au tribunal compétent dans le ressort de la Cour d'Appel de Paris.

ARTICLE 44 COPIE EXECUTOIRE

Les Parties requièrent le notaire du Crédit-Bailleur, de délivrer au Gérant pour le compte du Crédit-Bailleur une (1) copie exécutoire nominative.

ARTICLE 45 NOTIFICATIONS

45.1 Toute notification ou autre communication en vertu de ou en rapport avec le Crédit-Bail devra être effectuée par écrit et être signée par ou pour le compte de la Partie la donnant. Elle sera notifiée par remise en main propre ou par envoi par télécopie ou courrier électronique (uniquement si cet envoi est suivi, le même Jour Ouvré ou le Jour Ouvré suivant d'un courrier recommandé) au numéro et aux adresses indiqués à l'Article 45.2 et devra être adressée à l'attention des personnes mentionnées pour chaque Partie à l'Article 45.2 (ou autrement sous réserve d'une notification préalable possible à tout moment conformément aux stipulations du présent Article 45 (Notifications)). Toute notification ainsi notifiée par remise en main propre, par télécopie ou courrier électronique sera présumée avoir été dûment faite :

- (a) en cas de remise en main propre, au moment de la remise ;
- (b) dans le cas de la télécopie ou du courrier électronique, au moment de la transmission si ces-derniers sont suivis comme indiqué d'un envoi par courrier recommandé ;
- (c) dans le cas d'un envoi par courrier recommandé, au moment de sa remise ;

étant entendu que dans chaque cas où la remise en main propre serait effectuée après 18 h 00 un Jour Ouvré ou un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, la notification sera présumée avoir eu lieu à 9 h 00 le Jour Ouvré suivant.

45.2 Pour les besoins de l'Article 45.1, les adresses et numéros de télécopie des Parties sont les suivants :

- (a) **Pour le Gérant :**

17, cours Valmy
92800 Puteaux

A l'attention de : Bernard LE CUFF

Téléphone : 33 (0) 1 42 14 81 95
Télécopie : 33 (0) 1 46 92 46 22
E-mail : bernard.le-cuff@sgcib.com

Et de : Nadia BODARD

Téléphone : 33 (0) 1 42 14 84 10
Télécopie : 33 (0) 1 46 92 46 22
E-mail : nadia.bodard@sgcib.com

(b) Pour le Crédit-Preneur :

EVERE
1140, avenue Albert Einstein
34000 Montpellier

Télécopie : + 33 (0)4 67 99 41 01
A l'attention de : Monsieur Claude SAINT-JOLY
E-mail : c.saintjoly@valorgainternational.fr

(c) Pour l'Arrangeur :

17, cours Valmy
92800 Puteaux

A l'attention de : Bernard LE CUFF

Téléphone : 33 (0) 1 42 14 81 95
Télécopie : 33 (0) 146 92 46 22
E-mail : bernard.le-cuff@sgcib.com

Et de : Nadia BODARD

Téléphone : 33 (0) 1 42 14 84 10
Télécopie : 33 (0) 146 92 46 22
E-mail : nadia.bodard@sgcib.com

45.3 Une Partie doit notifier à l'autre Partie tout changement de son nom, de son destinataire, de son adresse pour les besoins du présent Article 45 (Notifications).

45.4 Les adresses mentionnées aux présentes valent élection de domicile pour chacune des Parties.

DONT ACTE

Fait et passé aux date et lieu indiqués ci-dessus.

Et après lecture faite, les Parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues dans la Vente et les signatures ont été recueillies par le Notaire Associé.

Comprenant :

Pages : quatre-vingt-douze

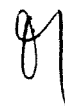
Renvoi(s) : revs

Mot(s) rayé(s) : revs

Ligne(s) rayée(s) : revs

Chiffre(s) rayé(s) : revs

Blanc(s) barré(s) : revs

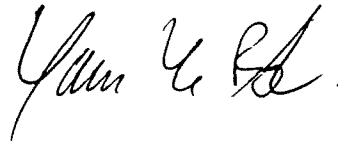


SOGEFINERG (en sa qualité de
Crédit-Bailleur)

GENECAL



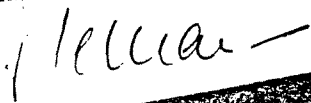
Madame Stéphanie BENHAMOU



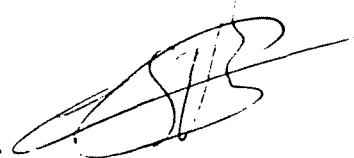
Monsieur Yann LE BOT

DEXIA FLOBAIL

EVERE



Jacques LE FRANC



Monsieur Claude SAINT-JOLY

L'ARRANGEUR

LE GERANT



Madame Stéphanie BENHAMOU



Madame Stéphanie BENHAMOU

LE NOTAIRE ASSOCIE



Maître Didier LASAYGUES

En accord entre les parties, les
présentes ont été reliées par le
procédé ASSEMBLACT R.C. empê-
chant toute substitution ou addi-
tion et sont seulement signées à
la dernière page.

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 Description des Biens	94
Annexe 2 Documents Préalables.....	95
Annexe 3 Avances Preneur	98
Annexe 4 Dette Financière.....	108
Annexe 5 Décaissements au titre du CPI	118
Annexe 6 Montant indicatif des Loyers.....	120
Annexe 7 Garantie d’Achèvement et de Paiement	129
Annexe 8 Garantie de l’Ecart d’Indemnisation.....	130
Annexe 9 Garantie des Recours	134
Annexe 10 Modèle de Bordereaux de Cession	138
Annexe 11 Modèle d’acte de Notification	142
Annexe 12 Modèle d’acte d’acceptation de la Cession des Redevances Financieres.....	145
Annexe 13 Délégations des Indemnités d’Assurances.....	147
Annexe 14 Garantie des Loyers	148
Annexe 15 Lettre de Confort	152
Annexe 16 Recours Administratifs	154
Annexe 17 Pénalité en cas de résiliation pendant la Durée du Crédit-Bail.....	155
Annexe 18 Pièces justificatives des pouvoirs des Parties	161