

Envoyé en préfecture le 20/04/2026

Reçu en préfecture le 20/04/2026

Publié le 21 AVR. 2026

ID : 059-215903923-20260420-D_12_2026-DE

DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT D'AVESNES
VILLE DE MAUBEUGE

SEANCE DU 20 AVRIL 2026 : DELIBERATION N° 12

Affaires Juridiques & Gestion de l'Assemblée
Affaire suivie par Claudine LATOUCHE
☎:03.27.53.76.01
Réf. : C. LATOUCHE / G. GABERTHON

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Date de la convocation : 14 avril 2026

L'an deux mille vingt-six, le vingt avril à 18h00

Le Conseil Municipal de Maubeuge s'est réuni à la Mairie sur la convocation et sous la présidence de Monsieur Arnaud DECAGNY, Maire de Maubeuge

Nombre de conseillers en exercice : 35

PRÉSENTS : Arnaud DECAGNY - Jeannine PAQUE - Nicolas LEBLANC - Samia SERHANI - Emmanuel LOCOCCILO - Bernadette MORIAMÉ - Denis DEJARDIN - Myriam BERTAUX - Naguib REFFAS - Brigitte RASSCHAERT - Boufeldja BOUNOUA - Annie SEOUDI - André PIEGAY - Florence GALLAND - Antoine WAVRIN - Annick LEBRUN - Azzedine ZEKHNINI - Lucie AUQUIERT - Djilali HADDA - Malika TAJDIRT - Julien COURTIN - Nadia AOUDJ - Frédéric BENALET - Patrica POLET - Saïd BELHADJOUR - Marie-Charles LALY - Julien TAVERNE - Jean-Pierre ROMBEAUT - Sylvie FUENTES - Fabrice DE KEPPEL - Liliane CATERINA - Nordine AIT BARKA - Abdoullah BOUGHAZI - Melodie MERLIN - Jean-Claude MAIRESSE

EXCUSÉ(E)S AYANT DONNE POUVOIR :

Marie-Charles LALY pouvoir à Annick LEBRUN

SECRETAIRE DE SÉANCE :

Antoine WAVRIN

OBJET : Cession du contrat de crédit-bail immobilier de la société crematorium de Maubeuge a la société nouvelle de crémation et approbation et autorisation de signature de la modification de la convention tripartite associée

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L.1410-1, L.1411-1, R.1410-1, R.1411-1 relatifs aux règles générales applicables aux contrats de délégations de service public,

Vu le code de la commande publique, et notamment les articles :

- L.1121-1 à L.1121-4 relatifs à la définition et à l'objet d'un contrat de concession,
- L.3131-1 à L.3131-4 et R.3131 -1 à R.3131-5 relatifs aux données et bases de données essentielles,
- L.3135-1 à L.3135-2 et R.3135-1 à R.3135-10 relatifs aux *Modifications* autorisées du contrat de concession, et plus précisément les articles :
 - R.3135-6 relatif à la substitution d'un nouveau concessionnaire dans le cas d'une cession du contrat de concession, hypothèse entrant dans le champ des *Modifications* détaillées à l'article R.3135-7 portant sur les *Modifications* non substantielles,
 - R.3135-7 portant sur les *Modifications* non substantielles,
- L.3135-1 à L.3135-2 et R.3135-1 à R.3135-10 relatifs aux modifications autorisées du contrat de concession et précisément l'article R.3135-6 relatif à la substitution d'un nouveau concessionnaire dans le cas d'une cession du contrat de concession, hypothèse entrant dans le champ des modifications détaillées à l'article R.3135-7 portant sur les modifications non substantielles,

Vu le Code monétaire et financier, et notamment les articles L.313-7 à L.313-10 et R.313-3, R.313-12 à 313-14 relatifs au crédit-bail immobilier,

Vu le code du commerce, et notamment les articles :

- L.621-3 relatif à l'ouverture d'une période d'observation, son renouvellement et sa prolongation ;
- L.631-1 à L.632-4 et R.631-1 au R.631-43 relatifs au redressement judiciaire ;
- L.640-1 à L.645-12 et R.640-1 à R.645-25 relatifs à la liquidation judiciaire, et plus particulièrement les articles L.642-1 à L.642-17 relatifs à la cession de l'entreprise,

Vu le code des relations entre le public et l'administration et notamment les articles L.300-1 à L.311-7 à l'accès aux documents administratifs et la réutilisation des informations publiques,

Vu l'ordonnance n° 2018-1125 du 12 décembre 2018 prise en application de l'article 32 de la loi n° 2018-493 du 20 juin 2018 relative à la protection des données personnelles et portant *Modification* de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés et diverses dispositions concernant la protection des données à caractère personnel,

Vu les jugements du tribunal de commerce de Valenciennes en date du :

- 23 septembre 2024 relatif au jugement de redressement de la SAS Crématorium de Maubeuge, fixant la date de cessation de paiements au 16 septembre 2024 et fixant une période d'observation de six mois,
- 18 novembre 2024 relatif à la poursuite de l'activité de la société et fixant la date de la prochaine comparution,
- 10 mars 2025 relatif au renouvellement de la période d'observation à l'égard de ladite société,
- 13 octobre 2025 prononçant la cession avec reprise de la SAS CREMATORIUM DE MAUBEUGE par la SOCIETE NOUVELLE DE CREMATION (SNC),

Vu l'audience du tribunal de commerce de Valenciennes en date du 22 septembre 2025, relative au projet de cession d'entreprise,

Vu les délibérations :

- n°164 du 19 décembre 2008 portant approbation de la convention de délégation de service public pour la création, la gestion et l'exploitation d'un crématorium à la Société Pompes Funèbres de l'Avesnois (P.F.A.) sur la ZAC de la Petite Savate à Maubeuge,
- n°2 du 13 février 2018 relative à l'approbation de la *Modification* n°1 au contrat de délégation de service public portant création, gestion et exploitation d'un crématorium sur le territoire de Maubeuge, signé le 6 juin 2018,
- n°7 du 29 mars 2019 relative à l'autorisation de signature de la convention tripartite conclue entre la Ville de Maubeuge, le Délégué et la « Banque Postale Crédit Entreprises » portant sur le contrat de crédit-bail pour le financement de l'ouvrage,
- n°165 du 13 décembre 2022 portant approbation et autorisation de signature de la *Modification* n°2 au contrat de délégation de service public pour la création, la gestion et l'exploitation du crématorium sur le territoire de Maubeuge,
- n°43 du 12 juin 2024 relative à la délégation de service public pour la création, la gestion et l'exploitation du crématorium sur le territoire de Maubeuge portant approbation de l'avenant :
 - ✓ au crédit-bail immobilier ;
 - ✓ à la convention tripartite,
- n°109 du 6 octobre 2025 portant agrément de la ville relatif à l'offre de la Société Nouvelle de Crémation dans le cadre de la reprise par voie de cession de la SAS Crématorium de Maubeuge, concessionnaire d'un service public communal,
- n°168 du 10 décembre 2025 portant approbation et autorisation de signature de la *Modification* n°3 au contrat de délégation de service public par

voie de concession pour la création, la gestion et l'exploitation d'un crématorium sur le territoire de Maubeuge, portant :

- ✓ identification du nouveau délégataire
- ✓ amendements de la grille tarifaire

Vu le contrat de délégation de service public par voie de concession concernant la création, la gestion et l'exploitation du crématorium sur le territoire de Maubeuge signé avec la société PFA, représentée par Monsieur Prévost, en date du 14 décembre 2017, et ses *Modifications n°1, n°2 et n°3*,

Vu l'avenant n°1 au contrat de délégation de service public relatif à la création, à la gestion et à l'exploitation du crématorium signé le 6 juin 2018,

Vu le crédit-bail immobilier par lequel la Société « LA BANQUE POSTALE LEASING & FACTORING » a consenti au CREDIT PRENEUR un crédit-bail immobilier dans le cadre des dispositions des articles L.313-7 à L.313-10 du Code monétaire et financier, et de l'article 57 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995, signé le 16 juillet 2019,

Vu la convention tripartite conclue par acte sous seing privé en date du 16 juillet 2019 entre le DELEGANT, le DELEGATAIRE et le CREDIT-BAILLEUR pour régler les difficultés qui pourraient survenir à l'occasion de l'exécution de l'expiration normale ou anticipée ou de la disparition du contrat de concession ou du Contrat de Crédit-Bail, ci-annexée,

Vu l'avenant n°2 au contrat de délégation de service public signé le 19 janvier 2023,

Vu l'avenant n°3 au contrat de délégation de service public signé le 16 janvier 2026,

Vu le projet de cession du contrat de crédit-bail immobilier, ci-annexé,

Vu le projet de modification de la convention tripartite, ci-annexé,

Vu l'examen du projet de délibération en commission « Finances, ressources humaines, tranquillité publique, urbanisme, logement et rénovation urbaine » en date du 13 avril 2026,

Considérant qu'en application de l'article 4 de la *Modification n°1* susvisée, la société locale dédiée « SAS CREMATORIUM DE MAUBEUGE » a été créée et s'est substituée de plein droit à la société PFA en sa qualité de délégataire dudit service public,

Mais considérant qu'en date du 23 septembre 2024, le Tribunal de Commerce de Valenciennes a ouvert à l'encontre de la société « SAS CREMATORIUM DE MAUBEUGE » une procédure de redressement judiciaire,

Considérant qu'après les différents jugements et l'audience susvisés, et au regard de la délibération n°109 du 6 octobre 2025, la procédure collective de la société CREMATORIUM DE MAUBEUGE ouverte à son encontre, a abouti au jugement du 13 octobre 2025, par lequel le Tribunal de commerce s'est prononcé en faveur de l'arrêté du plan de cession au bénéfice de la SOCIETE NOUVELLE DE CREMATION.

Considérant qu'eu égard aux dispositions de ce jugement, la délibération n° 168 susvisée a approuvé et autorisé la modification n°3 au contrat de délégation de service public, prenant acte de l'identification du nouveau délégataire, modification dont la signature est intervenue le 16 janvier 2026,

Considérant que le jugement susvisé ordonne par ailleurs le transfert judiciaire, au visa de l'article L.642-7 du Code de Commerce, du contrat de Crédit-bail immobilier conclu par la société CREMATORIUM DE MAUBEUGE avec LA BANQUE POSTALE LEASING & FACTORING par acte notarié du 16 juillet 2019,

Considérant que dans le cadre de la cession judiciaire du crédit-bail immobilier, qui concerne exclusivement les rapports entre le cédant, le cessionnaire et le crédit-bailleur, il y a lieu de procéder à la modification n°1 de la convention tripartite attachée au contrat de crédit-bail,

Considérant que, conformément à l'article 8 de la convention tripartite signée le 16 juillet 2019, la modification n°1 a pour but de réitérer la convention tripartite initiale tout en y apportant quelques actualisations nécessaires en raison d'évolutions juridiques et factuelles,

Considérant que ces deux documents seront authentifiés par actes notariés,

Que ces actes et les modalités les entourant entrent dans le cadre global de la cession sous autorité de justice, dans le cadre du plan de cession arrêté judiciairement, par le Tribunal de Commerce de VALENCIENNES

Qu'il revient au conseil municipal de la ville de prendre acte de la cession du crédit-bail immobilier et d'autoriser la signature de la modification n°1 à la convention tripartite.

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Le conseil municipal,

A la majorité avec 2 abstentions (*Abdoullah BOUGHAZI et Melodie MERLIN*)

- Prend acte de la cession du contrat de crédit-bail immobilier par la société CREMATORIUM DE MAUBEUGE, représentée par son administrateur judiciaire, la société R&D, à la SOCIETE NOUVELLE DE CREMATION, ci-annexée, et sa signature en acte authentique par voie notariée.
- Approuve la Modification n°1 à la convention tripartite associée au contrat de crédit-bail immobilier et établie entre la BANQUE POSTALE LEASING & FACTORING, la SOCIETE NOUVELLE DE CREMATION et LA VILLE DE MAUBEUGE, ci-annexée,
- Autorise Monsieur le Maire ou son délégataire à signer ladite Modification n°1 ainsi que tous documents ou avenants afférents.

Fait en séance les jour, mois et an que dessus

Pour extrait conforme,

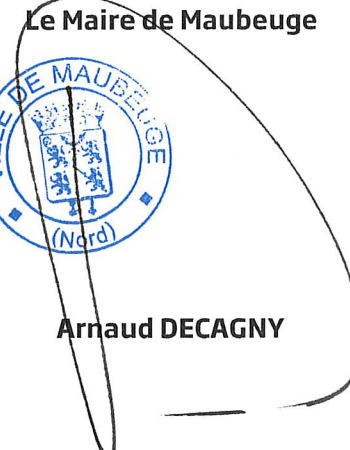
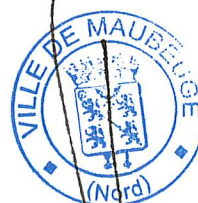
Conformément aux dispositions des articles L.2131-1 et L 2131-2 du CGCT, cette délibération ne sera exécutoire qu'à compter de sa publication et sa transmission en Sous-Préfecture.

Le Secrétaire de séance




Antoine WAVRIN

Le Maire de Maubeuge

Arnaud DECAGNY

**CESSION DE CREDIT BAIL IMMOBILIER
Par la société CREMATORIUM DE MAUBEUGE
A la SOCIETE NOUVELLE DE CREMATION**

PR7104248001

NL/OD/CAL

N° de compte : 77984 /

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,

LE

**A LILLE (Nord), 93/95/97, rue de l'Hôpital Militaire, au siège de l'Office Notarial,
ci-après nommé,**

**Maître Nathalie LOOCK, Notaire soussigné, en qualité d'associé et au nom de
la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée « ARSENAL NOTAIRES
ASSOCIES », titulaire d'un Office Notarial à LILLE (Nord), 93/95/97, rue de l'Hôpital
Militaire, identifié sous le numéro CRPCEN 59002 ,**

Notaire assistant le CEDANT,

**Avec le concours à distance, en son office notarial, de Maître Marie DIALLO,
notaire à CUSSET (03301), assistant le CESSIONNAIRE, identifié sous le numéro
CRPCEN 03019,**

**Avec le concours à distance, en son office notarial, de Maître Anaïs JEANTOT,
notaire à PARIS (17ème), assistant LA BANQUE POSTALE LEASING & FACTORING,
identifié sous le numéro CRPCEN 75021,**

**A reçu le présent acte contenant CESSION DE CREDIT BAIL IMMOBILIER et
AVENANT AUDIT CREDIT-BAIL,**

A LA REQUETE DE :**- "TITULAIRE DU CREDIT-BAIL" -**

La Société dénommée **CREMATORIUM DE MAUBEUGE**, Société par actions simplifiée au capital de 427.500 €, dont le siège social est à MAUBEUGE (59600), 16 rue de l'Egalité ZI de la Petite Savate, identifiée au SIREN sous le numéro 844025627 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VALENCIENNES.

- "CEDANT" -

La Société dénommée **R&D**, Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée au capital de 7 325 €, dont le siège social est à ARRAS (62000) 1 rue Saint Aubert, identifiée au SIREN sous le numéro 528208085 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ARRAS.

Avec établissement secondaire à VALENCIENNES (59300) 1 rue des Foulons.

Ladite Société dénommée **R&D** agissant **en qualité d'Administrateur Judiciaire** de la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE**, nommé à cette fonction par jugement du Tribunal de Commerce de VALENCIENNES en date du 23 septembre 2024 ayant ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'égard de ladite société CREMATORIUM DE MAUBEUGE,

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'un jugement du même Tribunal en date du 13 octobre 2025 arrêtant le plan de cession.

Représentée par :

La société SELARL R&D est représentée par Monsieur Gilbert **DECLERCQ** en sa qualité de Gérant de ladite société,

Monsieur Gilbert DECLERCQ, non présent, lui-même représenté par Madame **xx**, collaboratrice du notaire soussigné, en vertu de la délégation de signature en date à LILLE du 31 mars 2026 demeurée **ci-annexée**.

- "CESSIONNAIRE" -

La Société dénommée **SOCIETE NOUVELLE DE CREMATION**, Société par actions simplifiée au capital de 500.000,00 € €, dont le siège social est à BEAUMONT (63110), 14 rue Jules Verne, identifiée au SIREN sous le numéro 824903561 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CLERMONT-FERRAND.

Représentée par :

La société INFINI DEVELOPPEMENT Présidente de la société et associée unique, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts et notamment l'objet social article 2 et les pouvoirs de la présidence article 14.

La société INFINI DEVELOPPEMENT, étant elle-même représentée par Monsieur Denis DABRIGEON, en sa qualité de Président de la société, ayant tous pouvoirs à l'effet de signer les présentes en vertu de l'objet social article 2 et les pouvoirs de la présidence article 16.

Monsieur Denis DABRIGEON à ce non présent mais représenté par Madame Jennifer FERNANDES, collaboratrice de Maître Marie DIALLO, domiciliée au titre de ses fonctions à CUSSET (03300) 20 avenue de l'Europe, aux termes d'une procuration signée au moyen d'un procédé numérique, dont une copie numérique demeure **ci-annexée**.

- "CREDIT-BAILLEUR" INTERVENANT AUX PRESENTES :

La Société dénommée **LA BANQUE POSTALE LEASING & FACTORING**, Société Anonyme au capital de 275.000.000,00 €, dont le siège est à PARIS CEDEX 06 (75275),

115 rue de Sèvres, identifiée au SIREN sous le numéro 514613207 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par :

Madame **xx**, collaboratrice de Maître Anaïs JEANTOT, notaire sus-nommée, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une procuration consentie par :

Madame Valérie PIERRE, Directrice Générale Adjointe Financements Immobiliers Réseau de la Banque Postale Leasing & Factoring, domiciliée professionnellement au siège de la BANQUE POSTALE, à PARIS (75275-CEDEX 06), 115 rue de Sèvres,

En vertu d'une délégation de pouvoirs qui lui a été consentie par Madame Béatrice COLLOT, aux termes d'un acte reçu par Maître Anne BECHU, notaire associé à PARIS (17ème), le 04 mai 2023.

Les copies de la procuration consentie par Madame Valérie PIERRE et de la délégation consentie par Madame Béatrice COLLOT sont ci-annexées.

Madame Béatrice COLLOT, Directeur Général, nommée à cette fonction en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 04 avril 2022, dont un extrait certifié conforme a été déposé au rang des minutes de Maître Anne BECHU, notaire associé à PARIS (17ème), le 29 septembre 2022.

Madame Béatrice COLLOT ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que des statuts.

OBSERVATIONS ETANT ICI FAITES :

- qu'aux termes des délibérations du Directoire de ladite Société LA BANQUE POSTALE CREDIT ENTREPRISES en date du 25 janvier 2019, il a été décidé d'adopter comme nouvelle dénomination sociale, à compter du 25 janvier 2019, celle de La Banque Postale Leasing & Factoring. Une copie certifiée conforme du procès-verbal desdites Délibérations a été déposée au rang des Minutes de Maître Anne BECHU, Notaire associé à Paris, suivant acte reçu par elle le 18 février 2019 .

- qu'aux termes de l'Assemblée Générale Extraordinaire de ladite société LA BANQUE POSTALE CREDIT ENTREPRISES en date du 26 septembre 2018, il a été décidé de la modification de la dénomination sociale et du nom commercial de la Société sous condition suspensive de l'accord de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) ; Une copie certifiée conforme du procès-verbal de ladite Assemblée Générale Extraordinaire et du courrier de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) en date du 18 janvier 2019, autorisant le changement de dénomination sociale en La Banque Postale Leasing & Factoring, ont été déposés au rang des Minutes de Maître Anne BECHU, Notaire associé à Paris, suivant acte reçu par elle le 18 avril 2019

DÉCLARATIONS DU CESSIONNAIRE

Le **CESSIONNAIRE**, et le cas échéant son représentant, atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements pris aux présentes ; il déclare et garantit les informations suivantes :

- être une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant au présent Acte de Cession sont exactes et à jour,
- n'avoir pas fait et ne pas faire l'objet de mesures liées à l'application des dispositions du Livre VI du Code de commerce relatif aux difficultés des entreprises
- n'être concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution,
- avoir la capacité légale.

Le **CESSIONNAIRE** déclare, en outre, qu'il a pu, préalablement à la Cession et avec satisfaction, avec l'aide de ses conseils, procéder à l'étude juridique, locative, technique,

fiscale, environnementale et administrative de l'Immeuble, et connaître l'Immeuble et l'état dans lequel il se trouve, ceci tant par l'analyse de la documentation qui lui a été transmise que par ses propres investigations et visites effectuées de l'Immeuble.

Le **CEDANT** rappelle que sa connaissance du Crédit-bail ou du BIEN objet des présentes ne résulte que des informations que le TITULAIRE DU CREDIT-BAIL a bien voulu transmettre dans le cadre de la procédure judiciaire. Le **CEDANT** ne peut donc garantir ni l'exactitude ni le caractère exhaustif des informations et documents transmis.

Dès lors, le **CESSIONNAIRE**, par le biais des présentes, déclare avoir reçu toutes informations utiles.

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir connaissance de la nature particulière de la présente cession, par voie de justice, qui intervient donc aux risques et périls du **CESSIONNAIRE**, sans qu'il puisse prétendre à quelque garantie que ce soit de la part du TITULAIRE DU CREDIT-BAIL et du **CEDANT**, sous réserve des seules garanties légales dont le TITULAIRE DU CREDIT-BAIL ne peut s'exonérer.

DOCUMENTS RELATIFS AUX PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties :

Concernant la société CREMATORIUM DE MAUBEUGE

- Extrait K bis.

Concernant la société SOCIETE NOUVELLE DE CREMATION

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs
- Compte rendu de consultation de la base DOWJONES.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DÉCLARATIONS

Les sociétés et leurs représentants seront dénommés indifféremment par leur dénomination ou leur qualité.

En conséquence, les engagements souscrits et les déclarations contenues dans l'Acte de Cession seront indiqués comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

INTERPRETATION

Dans l'Acte, sauf si le contexte en requiert différemment :

- les titres attribués aux articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue ;
- toute référence faite à un article ou à une annexe se comprend comme référence faite à un article de l'Acte ou une annexe de l'Acte, sauf précision contraire expresse.

LESQUELS, ès-qualités, préalablement à la CESSION DE CREDIT-BAIL objet des présentes, définissent les termes suivants et exposent ce qui suit :

DEFINITIONS

Acte ou Acte de Cession : désigne le présent acte authentique de cession des droits et obligations du Cédant au titre du Crédit-bail au profit du Cessionnaire.

Annexe(s) : désigne tous les documents joints au présent Acte de Cession, formant corps avec celui-ci.

Article(s) : désigne(nt) tout article du présent Acte de Cession.

Avenant à Crédit-Bail : désigne les dispositions figurant à l'Acte et qui concernent les modifications apportées au Crédit-Bail, notamment au titre des nouvelles garanties conférées.

Bail : désigne le bail ou le bail de sous location en cours et ses éventuels avenants.

Baux : désigne les baux ou baux de sous location en cours et leurs éventuels avenants tels qu'indiqués dans l'Etat Locatif.

Cédant : désigne la société dénommée R&D agissant en qualité d'Administrateur Judiciaire de la société CREMATORIUM DE MAUBEUGE, ladite société CREMATORIUM DE MAUBEUGE titulaire du Crédit-bail.

Cession : désigne la présente cession du contrat de Crédit-bail.

Cessionnaire : désigne le cessionnaire.

Crédit-Bail : désigne ensemble le crédit-bail consenti par la société dénommée La Banque Postale Leasing & Factoring suivant acte du 16 juillet 2019 dont il est plus amplement parlé, l'ensemble constituant l'objet de la présente Cession.

Crédit-Bailleur : désigne le crédit-bailleur ayant donné l'Immeuble en crédit-bail au Cédant aux termes du Crédit-Bail.

Crédit-Preneur : désigne le crédit-preneur au Crédit-Bail.

Date de l'Acte : désigne la date à laquelle la Cession est intervenue.

Frais : désigne les droits d'enregistrement, les taxes, les rôles, les émoluments et honoraires de notaire et plus généralement tous les frais, impôts et taxes entraînés par la signature de l'Acte.

Immeuble ou Bien : désigne les biens immobiliers objet du Crédit-Bail.

Jour(s) Ouvré(s) : désigne tout jour de la semaine autre qu'un samedi, dimanche ou jour férié en France, où les banques sont ouvertes à PARIS pour la journée entière pour des opérations de virements bancaires de la nature de celles requises par la vente. Il est ici précisé que si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant, et que si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes des présentes doit être donné un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le premier Jour Ouvré suivant.

Partie/Parties : désigne le Cédant et/ou le Cessionnaire, ou, au pluriel, ensemble le Cédant et le Cessionnaire.

Prix de Cession : désigne le prix de cession du Crédit-Bail tel que ci-après défini mentionné à l'Article « Prix de la Cession ».

Promesse de Vente : désigne la promesse de vente consentie par le Crédit Bailleur au Crédit Preneur aux termes du Crédit-Bail.

Il est précisé que cette liste de définitions n'est pas limitative. D'autres termes pourront être précisément définis dans le corps du présent Acte de Cession. Ces définitions auront la même force contractuelle.

EXPOSÉ PREALABLE

I – HISTORIQUE - MODALITES D'ACQUISITION DES DROITS REELS PORTANT SUR LE TERRAIN – RELATION DU CREDIT-BAIL

Contrat de Concession – autorisation d'occupation temporaire du Domaine Public

Par délibération en date du 19 décembre 2008, la VILLE de MAUBEUGE a concédé la création, la gestion et l'exploitation d'un crématorium à MAUBEUGE (Nord) à la société dénommée POMPES FUNEBRES DE L'AVESNOIS, dont le siège est à MAUBEUGE (59600), 30 rue de l'égalité, identifiée au SIREN sous le numéro 408413623 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de VALENCIENNES, par le biais du contrat de concession sous seing privé en date du 14 décembre 2017 suivi de son avenant.

Le contrat de concession a une durée de VINGT TROIS (23) ANS à compter de la mise en service du crématorium et ne pourra pas faire l'objet d'une tacite reconduction.

Un avenant n°1 ou modification n°1 au contrat de délégation de service public portant création, gestion et exploitation d'un crématorium sur le territoire de Maubeuge a été approuvé par délibération n°2 du conseil municipal de la Ville de MAUBEUGE du 13 février 2018 et a été signé le 6 juin 2018.

En application de l'article 2.1 du contrat de concession, le concessionnaire est autorisé à occuper le domaine public communal nécessaire à l'exécution du service public pour la durée de la convention.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Hubert MROZ, notaire à ROUBAIX (Nord), en date du 28 février 2019, la société dénommée POMPES FUNEBRES DE L'AVESNOIS, susnommée, délégataire initial, a notamment apporté à la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE**, l'ensemble des droits exclusifs d'exploitation issus d'une délégation de service public portant sur la création, la gestion et l'exploitation d'un crématorium à MAUBEUGE, confiée par délibération de la commune en date du 19 décembre 2008, ainsi que l'ensemble des droits issus du permis de construire n° 059 392 17 O 0027 délivré par le maire de MAUBEUGE suivant arrêté n°3805/2017 en date du 14 novembre 2017 ci-après plus amplement relaté.

Cette cession a été autorisée par la VILLE DE MAUBEUGE aux termes de l'avenant n°1 au traité de concession susvisé.

Un acte constatant l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels issue du contrat de concession en date du 14 décembre 2017 et de son avenant n°1 en date du 06 juin 2018, consentie par la Ville de MAUBEUGE à la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE**, a été reçu par Maître Hubert MROZ, notaire à ROUBAIX (Nord), 16 juillet 2019.

L'autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels a été consentie à titre gratuit en contrepartie de l'exécution du service public d'accueil des personnes endeuillées et du service de crémation par l'occupant et porte sur le terrain sur lequel est édifié l'immeuble ci-dessous désigné.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de VALENCIENNES (précédemment AVESNE-SUR-HELPE) le 24 juillet 2019 volume 2019P n°3743.

Cession des Droits réels issus de l'occupation temporaire du Domaine public

Aux termes d'un acte reçu par Maître Hubert MROZ, Notaire à ROUBAIX substituant Maître Philippe LEROY-VIVIEN, Notaire à PARIS, le 16 juillet 2019, la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE**, Crédit-Preneur, a cédé à **LA BANQUE POSTALE LEASING & FACTORING**, Crédit-Bailleur, les seuls droits réels résultant de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public (AOT) qui lui a été consentie par le contrat de concession sus-visé, et ce jusqu'au dénouement du crédit-bail.

Le CREDIT-PRENEUR a acquitté la provision sur frais de ladite cession.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de VALENCIENNES (précédemment AVESNE-SUR-HELPE) le 19 août 2019 volume 2019P n°4206.

Convention Tripartite

Afin de régler les difficultés qui pourraient survenir à l'occasion de l'exécution, de l'expiration normale ou anticipée ou de la disparition du contrat de concession ou du Contrat de Crédit-Bail, la Ville de **MAUBEUGE**, la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE**, Crédit-Preneur, et **LA BANQUE POSTALE LEASING & FACTORING**, Crédit-Bailleur, ont conclu par acte sous seing privé en date du 16 juillet 2019, une convention tripartite.

En ce qui concerne les conditions et stipulations particulières de l'acte de concession et de son avenant, de l'acte constatant l'autorisation temporaire d'occupation du domaine public et de ladite cession de droits réels, les parties déclarent s'en référer aux actes précités dont le **CESSIONNAIRE** déclare avoir parfaite connaissance pour en avoir les copies complètes dès avant ce jour.

Crédit-bail immobilier - Contrat de crédit-bail

Aux termes d'un acte reçu par Maître Hubert MROZ, Notaire à ROUBAIX, substituant Maître Philippe LEROY-VIVIEN, Notaire à PARIS, le 16 juillet 2019, la Société **LA BANQUE POSTALE LEASING & FACTORING** a consenti à la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE**, un crédit-bail immobilier dans le cadre des dispositions des articles L 313-7 à L 313-10 du Code monétaire et financier, et de l'article 57 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995,

Portant sur l'immeuble ci-après désigné.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au Service chargé de la publicité foncière de VALENCIENNES le 2 septembre 2019 volume 2019P n°4343.

Ce crédit-bail a été consenti dans le cadre d'un investissement d'UN MILLION HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1 850 000,00 EUR) hors TVA.

La durée du bail a été fixée à quinze (15) ans ou soixante (60) trimestres à compter de la date de prise d'effet de la période de location.

L'entrée en loyers a eu lieu le 30 octobre 2020. L'échéancier de loyers communiqué par le Crédit-bailleur à la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE** après la régularisation du contrat de Crédit-bail est ci-annexé.

Aux termes dudit acte, ont été consenties notamment les garanties suivantes :

- Cession Dailly des indemnités versées par la VILLE DE MAUBEUGE dans le cadre du contrat de concession

- Caution solidaire de Madame Anne-Sophie DESSAINT et de Monsieur Thierry PREVOST, à hauteur de CENT SOIXANTE-NEUF MILLE DEUX CENT NEUF EUROS (169 209,00 EUR) pendant toute la durée du crédit-bail,

- Engagement des associés du CREDIT-PRENEUR de ne pas céder les actions de ladite société sans l'accord du crédit-bailleur,
- Divers Engagements relatifs au capital de la société CREDIT-PRENEUR

Divers articles intéressant directement le **Cessionnaire** sont ci-après littéralement rapportés :

- « **ARTICLE A10 : LOYERS**

« A compter de la prise d'effet du Crédit-Bail et pendant toute la durée du contrat, il sera du un loyer payable trimestriellement à terme échu non indexé, calculé sur la base d'un taux fixe de 1,80 % . »

- « **ARTICLE A12 : PRIX DE CESSION A L'EXPIRATION DU CREDIT-BAIL**

« Si LE PRENEUR demande la réalisation de la vente à l'expiration du crédit-bail, la vente se fera moyennant un prix de UN EURO (1,00 EUR) hors taxe. »

- « **ARTICLE A13 : LEVEE PAR ANTICIPATION DE L'OPTION D'ACHAT**

« Par dérogation aux Conditions Générales et sous réserve d'un préavis de six (6) mois minimum avant la fin de la période de loyer en cours, le CREDIT-PRENEUR aura la faculté de lever par anticipation l'option de promesse de vente.

Le CREDIT PRENEUR pourra demander la réalisation de la promesse de vente après une période de location de sept (7) années pleines et entières suivant la prise d'effet du contrat de crédit-bail moyennant un prix calculée sur la valeur actualisée de la totalité des loyers restant à courir jusqu'à la date d'expiration du crédit-bail augmentée du prix de cession à l'expiration du crédit-bail sans pouvoir être inférieur au capital restant dû, majoré du montant des intérêts financiers compris dans les loyers de l'année

Le taux d'actualisation de la valeur des loyers sera le Swap in fine prêteur de maturité égale à la moitié de la durée restant à courir publié vingt (20) jours ouvrés avant la date de remboursement. Ce taux ne pouvant toutefois pas être inférieur à 0. »

- « **ARTICLE B18 : SOUS-LOCATION**

« LE PRENEUR ne pourra sous-louer tout ou partie des locaux donnés en crédit-bail sans le consentement exprès du BAILLEUR (...) »

- « **ARTICLE B19 : CESSION DU CONTRAT DE CREDIT-BAIL - APPORT**

« LE PRENEUR ne pourra céder son droit au crédit-bail qu'après avoir reçu l'agrément écrit du BAILLEUR sur la personne du cessionnaire et sur les conditions de la cession (...) »

Le Crédit-bail a été consenti et accepté sous des charges et conditions que le **Cessionnaire** déclare parfaitement connaître, pour avoir reçu une copie dudit acte dès avant ce jour et dispenser le notaire soussigné d'en rapporter plus amplement les autres termes.

Une copie du Crédit-Bail est demeurée **ci-annexée**.

Désignation de l'Immeuble donné en Crédit-Bail

La désignation de l'Immeuble telle que figurant au Crédit-Bail Immobilier est la suivante :

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

« A **MAUBEUGE (59600)** Avenue Jean Jaurès,

« **1°) Les constructions édifiées** sur le terrain ci-après désigné mis à disposition en vertu d'une convention d'occupation du Domaine public (...) à savoir :

« Un immeuble à usage de crématorium d'une surface de plancher de 367,63 m2,

« Un jardin du souvenir.

« Tel que ledit immeuble existe, sans aucune exception ni réserve.

« 2°) Et les droits réels issus de l'autorisation d'occupation du Domaine Public (...) pour sa durée restant à courir, ainsi que tous les droits en résultant, portant sur un terrain figurant au cadastre savoir :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	490	AV JEAN JAURES	00ha 16a 11ca

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

Le **CEDANT** précise que l'adresse de l'immeuble est aujourd'hui : MAUBEUGE (59600), 16 rue de l'Egalité ZI de la Petite Savate.

Avenants n°s 2 et 3 au contrat de concession

Un avenant n°2 ou modification n°2 au contrat de délégation de service public pour la création, gestion et exploitation d'un crématorium sur le territoire de Maubeuge a été approuvé par délibération n°165 du conseil municipal de la Ville de MAUBEUGE du 13 décembre 2022 et a été signé le 19 janvier 2023 entre la Ville de MAUBEUGE et la SAS CREMATORIUM DE MAUBEUGE.

Un avenant n°3 ou modification n°3 au contrat de délégation de service public par voie de concession pour la création, gestion et exploitation d'un crématorium sur le territoire de Maubeuge a été approuvé par délibération n°168 du conseil municipal de la Ville de MAUBEUGE du 10 décembre 2025 et a été signé le 16 janvier 2026 entre la Ville de MAUBEUGE et la SOCIETE NOUVELLE DE CREMATION.

II - RAPPEL DE LA PROCEDURE

Ainsi qu'il est dit ci-dessus, par jugement en date du 23 septembre 2024 dont copie est **ci-annexée**, le Tribunal de Commerce de VALENCIENNES a ouvert une procédure de redressement judiciaire à l'égard de la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE** ; il a été désigné aux termes dudit jugement :

- Monsieur Didier GILLET, en qualité de Juge-Commissaire,
- La SELARL **R&D**, en qualité d'Administrateur Judiciaire,
- Maître Julien MARLIERE, en qualité de Mandataire Judiciaire.

Le Tribunal de Commerce de VALENCIENNES, par jugement du 18 novembre 2024, dont copie est **ci-annexée**, a prononcé le maintien de la période d'observation et la poursuite d'activité jusqu'au 23 mars 2025.

Ce même Tribunal a renouvelé la période d'observation pour une nouvelle durée de six mois, soit jusqu'au 23 septembre 2025 suivant jugement du 10 mars 2025 dont copie est **ci-annexée**.

La **SOCIETE NOUVELLE DE CREMATION** a déposé auprès de la SELARL **R&D**, conformément aux dispositions de l'article L 642-2 et suivants du Code de commerce, une offre de reprise des actifs de la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE**, dont copie est **ci-annexée**.

Par délibération en date du 6 octobre 2025 dont copie est **ci-annexée**, le Conseil Municipal de la Ville de MAUBEUGE a donné son agrément à la **SOCIETE NOUVELLE DE CREMATION** dans le cadre de son offre de reprise par voie de cession de la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE**.

Aux termes d'un jugement rendu par le tribunal de commerce de VALENCIENNES en date du 13 octobre 2025 dont copie est **ci-annexée** :

- est arrêtée la cession du fonds de commerce d'exploitation du crématorium de la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE** au profit de la **SOCIETE NOUVELLE DE CREMATION**,

- est ordonné la cession des actifs corporels et incorporels de ladite société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE** en ce compris les droits et obligations afférents au contrat de délégation de service public par voie de concession concernant la création, la gestion et l'exploitation d'un crématorium sur le territoire de MAUBEUGE et ses avenants, au prix de 10.000 € HT réparti ainsi :

. Eléments incorporels : 4.500 € HT,

. Eléments corporels : 5.500 € HT.

- est ordonné la cession du stock au prix forfaitaire de 500 € HT,

- est ordonné le transfert judiciaire, au visa de l'article L 642-7 du Code de commerce, de contrats dont le crédit-bail immobilier ci-après visé et objet des présentes, conclu avec LA BANQUE POSTALE LEASING & FACTORING en date du 16 juillet 2019,

- a été fixée l'entrée en jouissance au 14 octobre 2025 à zéro heure, date de transfert du risque, la propriété des actifs cédés n'étant transférée qu'au complet paiement du prix et à la signature des actes de cession,

- a été maintenue la SELARL **R&D**, prise en la personne de Maître Gilbert DECLERCQ sus-nommé, en qualité d'Administrateur Judiciaire pour tous les actes nécessaires à la réalisation de la cession et la signature des actes translatifs de propriété des actifs cédés,

- a été ordonnée l'exécution provisoire et la publication du jugement conformément à la loi.

Précision étant ici faite que ledit jugement du 13 octobre 2025 n'a pas fait l'objet d'un appel ainsi que cela résulte d'un certificat de non-appel en date du 5 décembre 2025 ci-annexé.

Aux termes d'un acte sous-seing privé en date du 6 février 2026, il a été procédé à la cession par la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE**, représentée par la SELARL **R&D**, prise en la personne de Maître Gilbert DECLERCQ sus-nommé, en qualité d'Administrateur Judiciaire, au profit de la **SOCIETE NOUVELLE DE CREMATION**, le fonds de commerce d'exploitation exclusive d'un crématorium sis à MAUBEUGE (59600), 16 rue de l'Egalité ZI de la Petite Savate, exploité par ladite société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE**, moyennant le prix global de 10.000 €, réparti ainsi qu'il est dit ci-dessus, entre les éléments incorporels pour 4.500 € et les éléments corporels pour 5.500 € ; lequel prix avait été réglé dès avant ledit acte, par l'acquéreur entre les mains du Mandataire Judiciaire, le cédant ayant donné bonne et valable quittance audit acte de cession.

La cession du fonds de commerce dont s'agit a compris les contrats de location, crédit-bail, fourniture de services listés entre les parties, dont le contrat de crédit-bail immobilier ci-après visé et objet des présentes, conclu avec LA BANQUE POSTALE LEASING & FACTORING en date du 16 juillet 2019, pour un montant de 1.850.000 €, pour une durée de 15 ans à compter du 30 octobre 2020.

Précision étant ici faite que le CREDIT-BAILLEUR n'est pas intervenu dans la fixation du prix de cession ni dans sa ventilation.

Audit acte de cession, il a été stipulé que « *l'acquéreur s'engage à reprendre l'ensemble des charges et obligations stipulées dans ce contrat, et s'engage à assumer le paiement des arriérés dus par la société CREMATORIUM DE MAUBEUGE au titre de ce contrat* ».

Le présent acte a donc pour objet la régularisation de la cession dudit contrat de crédit-bail au profit de la **SOCIETE NOUVELLE DE CREMATION, CESSIONNAIRE**, avec l'intervention du crédit-bailleur ; étant précisé que la Ville de MAUBEUGE a, d'ores et déjà, donné son agrément à ladite **SOCIETE NOUVELLE DE CREMATION** dans le cadre de son offre de reprise par voie de cession de la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE**, ainsi qu'il résulte de la délibération en date du 6 octobre 2025 sus-visée et ci-annexée du Conseil Municipal de la Ville.

III- AVENANT A LA CONVENTION TRIPARTITE

La Ville de **MAUBEUGE**, le **CESSIONNAIRE** et le **CREDIT-BAILLEUR** ont conclu par acte sous seing privé, en date de ce jour, de manière indissociable et concomitante, un avenant à la convention tripartite sus-visée du 16 juillet 2019, ledit avenant ayant pour objet d'acter l'identité du nouveau crédit-bailleur suite à la cession du crédit-bail objet des présentes.

CELA EXPOSE, il est passé à la CESSION DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER et à l'AVENANT N°1 AU CONTRAT DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER, objet des présentes.

PREMIERE PARTIE - CESSION DE CRÉDIT-BAIL

CESSION DE CREDIT BAIL

Le **Cédant**, par les présentes, cède aux conditions définies ci-après et sous le bénéfice des déclarations expressément stipulées ci-après, au **Cessionnaire**, qui accepte, tous les droits, sans exception ni réserve, résultant du Crédit-Bail dont la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE** est titulaire et toutes les obligations dont ladite société est redevable au titre du Crédit-Bail, pour le temps restant à courir à compter du 14 octobre 2025 et jusqu'à sa date d'expiration conventionnelle, en ce compris le bénéfice de la Promesse de Vente dont il est assorti.

En conséquence, le **Cessionnaire** devient titulaire du contrat de Crédit-Bail et se trouve ainsi subrogé purement et simplement dans l'ensemble des droits et obligations de la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE** résultant dudit contrat jusqu'à sa date d'expiration conventionnelle.

Par suite, le **Cessionnaire** a la qualité de Crédit-Preneur du contrat de Crédit-Bail et de bénéficiaire de la Promesse de Vente y contenue, le tout au lieu et place de la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE**.

Les Parties précisent que la présente Cession porte sur le droit au bail et la Promesse de Vente résultant du Crédit-Bail, l'ensemble formant un tout indivisible.

DATE D'EFFET DE LA CESSION – JOUISSANCE

Le **Cessionnaire** devient titulaire du Crédit-Bail, en ce compris le bénéfice de la Promesse de Vente, par l'effet des présentes, à compter rétroactivement du 14 octobre 2025, et en conséquence assume vis-à-vis du Crédit-Bailleur, l'ensemble des stipulations, notamment financières, du Crédit-Bail.

Il en a eu la jouissance à compter du 14 octobre 2025 à zéro heure par la prise de possession, conformément aux dispositions de l'article L 642-8 du Code de commerce et au jugement du Tribunal de Commerce de VALENCIENNES sus-visé du 13 octobre 2025.

Le **Cessionnaire** a, en conséquence, depuis cette date du 14 octobre 2025, la jouissance entière de tous les droits et prérogatives au contrat de Crédit-Bail, tout en supportant les charges y afférentes, ce qu'il reconnaît et accepte.

MODALITES FINANCIERES DE LA CESSION

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus et aux termes de l'acte sous-seing privé en date du 6 février 2026, contenant cession par la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE** au profit de la **SOCIETE NOUVELLE DE CREMATION**, du fonds de commerce d'exploitation exclusive d'un crématorium sis à MAUBEUGE (59600), 16 rue de l'Egalité ZI de la Petite Savate, il a été stipulé, s'agissant du contrat de crédit-bail sus-visé conclu avec LA BANQUE POSTALE

LEASING & FACTORING et compris dans ladite cession de fonds de commerce, que « l'acquéreur s'engage à reprendre l'ensemble des charges et obligations stipulées dans ce contrat, et s'engage à assumer le paiement des arriérés dus par la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE** au titre de ce contrat ».

De sorte que la présente cession de crédit-bail est consentie et acceptée par le **Cessionnaire**, à charge pour lui, notamment, de régler au CREDIT-BAILLEUR les arriérés et impayés de la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE** au titre dudit contrat de crédit-bail objet des présentes.

Les impayés, à ce jour, s'élèvent à CINQ CENT VINGT MILLE QUATRE-VINGT-QUATRE EUROS ET QUARANTE-NEUF CENTIMES (520 084,49 EUR) TTC se décomposant comme suit :

- Refacturation des taxes foncières 2022 d'un montant de 11.434,80 € TTC ;
- Echéance de loyer du 30/07/22 au 29/10/22 d'un montant de 42.302,17 € TTC ;
- Echéance de loyer du 30/10/22 au 29/01/23 d'un montant de 42.302,17 € TTC ;
- Echéance de loyer du 30/01/23 au 29/04/23 d'un montant de 42.302,17 € TTC ;
- Echéance de loyer du 30/04/23 au 29/07/23 d'un montant de 42.302,17 € TTC ;
- Echéance de loyer du 30/07/23 au 29/10/23 d'un montant de 42.302,17 € TTC ;
- Echéance de loyer du 30/10/23 au 29/01/24 d'un montant de 42.302,17 € TTC ;
- Echéance de loyer du 30/01/24 au 29/04/24 d'un montant de 42.302,17 € TTC ;
- Echéance de loyer du 30/04/24 au 29/07/24 d'un montant de 42.302,17 € TTC ;
- Refacturation des taxes foncières 2024 d'un montant de 11.617,20 € TTC ;
- 25.289,34 € TTC au titre du solde de l'échéance de loyer du 30/07/24 au 29/10/24 ;
- Refacturation d'assurance TRS 2025 d'un montant de 4.561,50 € TTC ;
- Echéance de loyer du 30/01/25 au 29/04/25 d'un montant de 42.302,17 € TTC ;
- Echéance de loyer du 30/04/25 au 29/07/25 d'un montant de 42.302,17 € TTC ;
- Refacturation du prorata de taxes foncières du 1/01/2025 au 13/10/2025 d'un montant de 9.214,68 € TTC ;
- Prorata sur échéance de loyer du 30/07/25 au 13/10/25 d'un montant de 34.945,27 € TTC.

Les modalités de règlement par le **CESSIONNAIRE**, des arriérés et impayés de la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE** sont ci-après détaillées en deuxième partie des présentes, au titre de l'avenant n°1 au Crédit-bail.

CHARGES ET CONDITIONS DE LA CESSION

La présente cession de Crédit-Bail est consentie et acceptée sous les charges et conditions suivantes :

A LA CHARGE DU CESSIONNAIRE

Le **Cessionnaire** s'oblige à :

1°) Faire son affaire personnelle, de la poursuite du Crédit-Bail et à exécuter aux lieu et place de la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE**, toutes les clauses, charges et conditions dont l'accomplissement incombait à cette dernière, aux termes du Crédit-Bail.

2°) Prendre l'Immeuble dans l'état où il se trouve le jour de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie de la part du **Cédant** et/ou de la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE** et/ ou du Crédit Bailleur, pour raison soit :

- de l'état du sol ou du sous-sol de l'Immeuble à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées,
- de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède,
- de l'état de l'Immeuble, tel qu'il ressort à la date du 14 octobre 2025 et de

l'état sanitaire de l'Immeuble,

- de la contenance du terrain sur lequel l'Immeuble est édifié et des surfaces des locaux qui composent l'Immeuble, la différence en plus ou en moins s'il en existe entre la contenance sus-indiquée et celle réelle devant faire le profit ou la perte du Cessionnaire sans aucun recours contre le **Cédant** et la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE** ; les surfaces figurant aux présentes l'ont été à titre purement indicatif et ne font l'objet d'aucune garantie de la part du Cédant et de la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE** en faveur du Cessionnaire.

3°) Rendre l'Immeuble au Crédit-Bailleur en fin de Crédit-bail dans l'état où il doit être restitué, sauf l'effet de la Promesse de Vente incluse dans le Crédit-Bail.

4°) Acquitter exactement au lieu et place de la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE**, les loyers, accessoires, impôts et taxes et toutes les sommes qui seraient dues à quelque titre que ce soit, sans discussion préalable.

5°) Faire son affaire personnelle, si bon lui semble, à la fin du Crédit-Bail ou par anticipation, de la levée d'option de la Promesse de Vente.

6°) Souffrir toutes les servitudes actives et passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues de toute nature, de droit privé ou de droit public qui grèvent et pourront grever l'Immeuble, notamment celles résultant des titres de propriété ou dérivant de la situation naturelle des lieux, des limitations administratives sauf à s'en défendre ou à profiter de celles actives, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers, non prescrits ou de la loi.

A cet égard, en dehors de celles visées à l'article « RELATION DES SERVITUDES », le **Cédant** déclare qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune en dehors de celles pouvant résulter des dispositions des documents organiques de la zone opérationnelle où serait situé l'Immeuble, de la situation naturelle des lieux, des titres de propriété, de la loi, de la réglementation, et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

8°) Payer tous les émoluments, taxes, droits d'enregistrement découlant des présentes et ceux qui en seront la suite, y compris le coût de la copie exécutoire nominative à remettre au Crédit-Bailleur.

9°) Faire son affaire personnelle des dispositions découlant des documents organiques régissant la zone opérationnelle dans laquelle serait situé l'Immeuble, et des charges et obligations en découlant.

10°) faire son affaire personnelle de toute réclamation que pourrait élever le propriétaire de l'immeuble.

Enfin, le **Cessionnaire** déclare :

- avoir connaissance du titre de propriété ou du contrat de concession portant sur l'Immeuble donné en Crédit-Bail, de l'étendue et des effets des charges qu'il comporte.
- bien connaître lesdits locaux pour les avoir visités antérieurement aux présentes et les occuper depuis le 14 octobre 2025.

ENGAGEMENT DU CESSIONNAIRE ENVERS LE CREDIT-BAILLEUR – COPIE EXECUTOIRE NOMINATIVE

Par suite de la Cession, le **Cessionnaire**, subrogé dans tous les droits de la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE** résultant du Crédit-Bail, et notamment dans le bénéfice de la Promesse de Vente, s'engage expressément envers le Crédit-Bailleur à respecter l'ensemble des stipulations, notamment financières, du Crédit-Bail.

Il sera délivré une copie exécutoire nominative de la présente Cession au

Crédit-Bailleur aux frais du Cessionnaire, qui s'y oblige.

En conséquence, le **Cessionnaire** s'oblige à exécuter, à compter du 14 octobre 2025, date de son entrée en jouissance, toutes les clauses, charges et conditions dont l'accomplissement lui incombe aux termes du Crédit-Bail, notamment payer les loyers, impayés et autres charges dans les conditions du Crédit-Bail.

Tous les pouvoirs conférés par le Crédit-Bailleur au Crédit-Preneur en vue d'assurer le respect des obligations du Crédit-Bail se trouvent transmis, d'un commun accord entre les Parties, à compter du 14 octobre 2025, et avec l'agrément du Crédit-Bailleur, au **Cessionnaire** qui accepte.

Le Cessionnaire s'oblige, sans que cette énonciation soit limitative, à :

a) Acquitter, à compter du 14 octobre 2025 et jusqu'à la fin du Crédit-Bail, les loyers et la totalité des charges, assurances, impôts, taxes et dépenses de quelque nature que ce soit mis à la charge du Crédit-Preneur aux termes du Crédit-Bail, et notamment les loyers et charges qui seraient dus au Crédit-Bailleur pour des périodes antérieures à ce jour. A cet égard, en vue du recouvrement par le Crédit-Bailleur de toutes sommes dues au titre du Crédit-Bail, le **Cessionnaire** déclare que les coordonnées du compte sur lequel devront être effectués les prélèvements ont été remises au Crédit-Bailleur préalablement à ce jour, ce que ce dernier reconnaît.

b) Faire, en fin de Crédit-Bail, son affaire personnelle de la remise des lieux au Crédit-Bailleur dans l'état où ce dernier aura le droit de les exiger en vertu des stipulations du Crédit-Bail et de tous états des lieux qui auraient pu être dressés, sans pouvoir exiger aucune réparation du Cédant, sauf l'effet de la Promesse de Vente incluse dans le contrat de Crédit-Bail et comprise dans la présente Cession, le tout dans les limites et conditions du Crédit-Bail,

c) Faire son affaire personnelle, à compter du 14 octobre 2025, de toutes les obligations mises à la charge du Crédit-Preneur au titre des assurances, le tout dans les limites et conditions du Crédit-Bail.

Dans ses relations avec le Crédit-Bailleur, le **Cessionnaire** fera son affaire personnelle de la situation de l'Immeuble et ne pourra réclamer au Crédit-Bailleur quelque garantie que ce soit, notamment, en raison :

- a) des vices apparents ou cachés dont le sol ou le sous-sol des Biens Immobiliers donnés en crédit-bail pourraient être affectés ;
- b) du non-respect ou de l'absence de tous actes ou autorisations administratives ;
- c) du non-respect des normes environnementales.

ASSURANCES MULTIRISQUES

L'assurance multirisque de l'Immeuble a été souscrite par le Crédit-bailleur.

Le **Cessionnaire** déclare avoir pris connaissance des conditions générales du contrat de crédit-bail y afférent.

Compte-tenu du contexte de la procédure judiciaire affectant la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE**, le **Cédant** n'a pas connaissance de sinistre affectant l'immeuble non déclaré ni réparé.

INFORMATIONS RELATIVES A L'IMMEUBLE - DECLARATIONS DU CEDANT**1.1. AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES**

Le Cédant déclare que l'Immeuble a été édifié en vertu des autorisations administratives suivantes :

Permis de construire - DAACT

L'immeuble a été édifié en vertu d'un permis de construire délivré à la société dénommée POMPES FUNEBRES DE L'AVESNOIS, par la mairie de MAUBEUGE le 14 novembre 2017 sous le numéro PC 059 392 17O0027. Ledit permis a fait l'objet d'un transfert au profit du CREMATORIUM DE MAUBEUGE par arrêté en date du 16 avril 2019.

Un permis de construire modificatif a été délivré par la mairie de MAUBEUGE le 24 juin 2021 sous le numéro PC 05939217O0027M01 pour des modifications en façade, des

modifications de l'aménagement intérieur et remplacement du portail.

L'attestation délivrée par la mairie le 15 juillet 2018, **ci-annexée**, confirme l'absence de retrait et de recours contentieux concernant ledit permis.

Les travaux ont été achevés à la date du 30 septembre 2021 ainsi qu'il résulte d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) reçue en mairie le 22 novembre 2023 dont copie **ci-annexée**.

Le certificat de non-contestation de la conformité des travaux réalisés en vertu desdites autorisations administratives, délivré par la Ville de MAUBEUGE en date du 7 avril 2026, est **ci-annexé**.

Déclarations et garanties du Cédant sur les autorisations administratives

Le **Cédant** déclare, compte-tenu du contexte de la procédure judiciaire affectant la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE**, que :

- il n'a pas connaissance de l'existence d'autorisations administratives délivrées sur l'Immeuble, autres que celles-ci-dessus relatées ;
- pour lesdites autorisations de construire, il n'a pas connaissance de réclamations reçues de l'administration ou de tiers tendant à remettre en cause la configuration actuelle de l'Immeuble au regard des autorisations délivrées ;
- Qu'à sa connaissance, aucune demande non couverte par une prescription et tendant à la remise en cause de l'exploitation de l'immeuble dans sa configuration actuelle n'a été notifiée à la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE** par l'administration (ou s'agissant d'un tiers par acte extra judiciaire) que ce soit au titre de l'urbanisme commercial ou de la réglementation applicable aux Etablissements Recevant du Public.

Le **Cessionnaire** fera son affaire personnelle de cette situation sans recours contre quiconque.

RECEPTION – DIUO

Réception des travaux

La construction de l'Immeuble a fait l'objet des autorisations administratives visées ci-dessus.

Le **Cédant** déclare, compte-tenu du contexte de la procédure judiciaire affectant la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE**, qu'il n'est pas en mesure de produire le procès-verbal de réception des travaux, lequel constitue le point de départ des garanties des articles 1792 à 1792-3 du Code civil dont il est question ci-dessous.

DIUO

Le **Cédant** déclare :

- que l'Immeuble a fait l'objet de travaux exécutés en vertu des autorisations administratives ci-dessus visées entrant dans le champ d'application de la loi n°93-1418 du 31 décembre 1993,
- mais qu'il ignore, compte-tenu du contexte de la procédure judiciaire affectant la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE**, si le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO) a été régulièrement constitué dans les conditions de l'article L.235-15 du Code du travail.

Le **Cessionnaire** fera son affaire personnelle de cette situation sans recours contre quiconque.

ASSURANCES CONSTRUCTIONS

Il résulte du Crédit-bail ce qui suit littéralement relaté par extrait :

« Le **BAILLEUR** agissant tant pour son compte que pour celui du **PRENEUR** souscrira auprès de ses assureurs :

- a) une police "Dommages-ouvrage" pour son compte en qualité de propriétaire et de maître d'ouvrage et celui des propriétaires successifs de l'immeuble, comprenant

- la garantie obligatoire à concurrence du montant total des travaux y compris honoraires
- les garanties complémentaires de bon fonctionnement des éléments d'équipement et des dommages immatériels après réception

b) une police "Responsabilité Civile Constructeurs non réalisateurs" comprenant les garanties obligatoires et complémentaires identiques à celles de la police Dommage-Ouvrage et garantissant avec franchise la responsabilité décennale du BAILLEUR et du PRENEUR en sa qualité de mandataire du BAILLEUR.

c) une police « Tous risques Chantiers » garantissant avec franchise les dommages subis par l'ouvrage pendant la période de construction sans recours envers les différents intervenants.

Le montant des primes sera acquitté directement par LE BAILLEUR et intégré dans le budget de l'opération. »

Le **Cessionnaire** fera son affaire personnelle de cette situation sans recours contre quiconque.

Le **Cessionnaire** se trouve subrogé dans tous les droits et actions de la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE** contre tous intervenants dans la réalisation des travaux et au titre des polices d'assurance souscrites dans le cadre de l'édification des biens objet des présentes.

Le **Cédant** déclare qu'il n'a pas connaissance de sinistre affectant l'Immeuble non déclaré ni réparé.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

La réglementation est contenue aux articles R 164-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

La mise en accessibilité d'un ERP peut être réalisée sur une période de 3 ans maximum. Toutefois, un ERP du 1er groupe peut être traité dans un délai plus long allant de 1 à 6 ans. Il mobilise alors deux périodes : une première période de 3 ans qui est complétée par une seconde période comprenant de 1 à 3 années. Les travaux pour un patrimoine de

plusieurs ERP, comprenant au moins un ERP de 1ère à 4ème catégorie peuvent être réalisés dans les mêmes délais.

Lorsqu'ils sont soumis à des contraintes techniques ou financières particulières, les propriétaires ou exploitants d'un ou plusieurs ERP de 5ème catégorie peuvent demander une durée de mise en œuvre de leur adaptation de deux périodes de trois ans maximum.

Le **CESSIONNAIRE** déclare être informé que les caractéristiques du local, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité ainsi que le registre public d'accessibilité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Le **Cédant** déclare, compte-tenu du contexte de la procédure judiciaire affectant la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE**, ne pas être en mesure de produire l'Arrêté d'ouverture au public et le procès-verbal de la dernière visite de la commission de sécurité.

Le **Cessionnaire** fera son affaire personnelle de cette situation sans recours contre quiconque.

Le **Cessionnaire** en sa qualité de nouveau Crédit-Preneur, déclare qu'il mettra tout en œuvre pour réaliser toutes prescriptions qui seraient émises, le cas échéant, par ladite commission de sécurité.

ACCESSIBILITE DES ETABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC, AUX PERSONNES HANDICAPEES

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir connaissance des dispositions figurant aux articles L 164-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, relatives aux installations ouvertes au public existantes et les établissements recevant du public situés dans un cadre bâti existant lesquels sont rendus accessibles, dans les parties ouvertes au public, selon des conditions particulières à leur type et leur catégorie et un registre public d'accessibilité y est tenu,

Le **Cessionnaire** fera son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard de la réglementation ci-dessus, sans recours contre quiconque.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES A L'APPLICATION DES REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

URBANISME

Certificat d'urbanisme

Le **Cessionnaire** a notamment pris connaissance du certificat d'urbanisme d'information **ci-annexé** délivré sous le numéro CU 059 392 26 0 0063 le 3 mars 2026.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance du cessionnaire est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.

- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Déclaration du Cessionnaire

Le Cessionnaire :

- S'oblige expressément à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées dans les documents ci-dessus au caractère purement informatif, et dont il déclare avoir pris connaissance ;
- Reconnaît que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et administrations ;
- Déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire, une condition des présentes.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le présent Acte de Cession n'entre pas dans le champ d'application du droit de préemption urbain.

DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Rappel de la réglementation

Le Notaire Soussigné informe les Parties des dispositions de l'article L 271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation :

« I.-En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.

Le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les documents suivants :

- 1° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;*
- 2° L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;*
- 3° L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 126-24 du présent code ;*
- 4° L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-9 du présent code ;*
- 5° Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques prévu au I du même article ;*
- 6° Le diagnostic de performance énergétique et, le cas échéant, l'audit énergétique prévus aux articles L. 126-26 et L. 126-28-1 du présent code ;*
- 7° L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 ;*
- 8° Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique ou, sur les territoires dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine, le document établi à l'issue du contrôle du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées mentionné au II de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales ;*
- 9° Dans les zones prévues à l'article L. 131-3 du présent code, l'information sur la présence d'un risque de mэрule ;*
- 10° Lorsque le bien est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aэrodromes prévu à l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme, un document comportant l'indication claire et précise de cette zone ainsi que les autres informations prévues au I de l'article L. 112-11 du même code.*
- 11° Lorsque le bien est situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère prévu à l'article L. 222-4 du code de l'environnement, un certificat attestant la*

conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le représentant de l'Etat dans le département ;

12° S'ils existent, les arrêtés pris au titre de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations régies par le titre Ier du livre V du présent code.

Les documents mentionnés aux 1°, 4° et 7° du présent I ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation.

Le document mentionné au 10° n'est requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.

Les documents mentionnés au 6° ne sont pas requis en cas de vente d'un immeuble à construire visée à l'article L. 261-1.

Lorsque les locaux faisant l'objet de la vente sont soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ou appartiennent à des personnes titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux ou à des titulaires de parts donnant droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, le document mentionné au 1° porte exclusivement sur la partie privative de l'immeuble affectée au logement et les documents mentionnés au 3°, 4°, 7° et 12° sur la partie privative du lot.

L'audit énergétique mentionné au 6° du présent I est remis par le vendeur ou son représentant à l'acquéreur potentiel lors de la première visite de l'immeuble ou de la partie d'immeuble faisant l'objet d'un tel audit. La remise peut être faite par tout moyen, y compris par voie électronique.

II.-En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3°, 4°, 7° et 8° du I en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, du document mentionné aux 5° et 12° du I, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

En cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'acquéreur fait procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente.

L'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des recommandations accompagnant le diagnostic de performance énergétique ainsi que le document relatif à la situation du bien dans une zone définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, qui n'ont qu'une valeur indicative. »

La cession objet des présentes est faite par autorité de justice. A ce titre, et en vertu de l'article 1649 du Code Civil, la garantie des vices cachés à laquelle la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE** pourrait être tenue n'est pas applicable ainsi qu'il ressort de la lettre du texte et de la jurisprudence de la Cour de Cassation.

En conséquence, l'absence, selon les articles concernés, du constat de risque d'exposition au plomb, d'état relatif à la présence d'amiante, d'état d'installation de gaz et d'électricité et d'état relatif à la présence de termites étant sanctionnée par la mise en œuvre de la garantie des vices cachés, ces diagnostics ne sont pas nécessairement requis et n'ont pas à être annexés à l'acte.

Risques naturels miniers et technologiques

Rappel des textes

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des textes relatifs à l'information sur les risques naturels miniers et technologiques.

Un état des risques est **annexé** (Ci-après l'ER)

Le Cédant a remis au Cessionnaire qui le reconnaît l'ER établi le 24 février 2026 par le Cabinet MEDIA IMMO, 124 rue Louis Baudoin 91100 CORBEIL ESSONNE conformément au modèle défini par arrêté Ministériel.

Déclaration sur les sinistres consécutifs à des catastrophes naturelles ou technologiques

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article L.125-

5 du Code de l'environnement stipulant ce qui suit :

«IV - lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le Cédant ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le Cessionnaire ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V – En cas de non-respect des dispositions du présent article, le Cessionnaire ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

Le **Cédant** déclare, de son côté, qu'à sa connaissance, l'Immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des dispositions de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des assurances, et qu'il n'a pas été informé, en application des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement d'un tel sinistre ayant affecté l'Immeuble.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouve en zone à potentiel 1 ainsi qu'il résulte de l'état des risques ci-dessus visé.

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Rappel des textes

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article L.126-26 à L126-33 et L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation imposant la mise à disposition au **CESSIONNAIRE** d'un diagnostic de performance énergétique du Bien, lequel comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du Bien et une classification en fonction de valeurs de référence.

Il résulte des dispositions combinées des articles L.126-26 à L126-33 et L 271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, qu'en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un diagnostic de performance énergétique, fourni par le vendeur, doit être

annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

Ce diagnostic est défini par les termes des articles L.126-26 à L126-33 et L 271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le **BIEN** n'est pas concerné par cette réglementation comme étant formé de locaux ne servant pas d'habitation et dont le système de chauffage ou de refroidissement ou de production d'eau chaude qui y est installé pour l'occupation humaine produit une faible quantité d'énergie au regard de celle nécessaire aux activités économiques.

Déclarations et conventions relatives à l'amiante

Rappel des textes

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des articles L.1334-13 et R.1334-14 à R.1334-29 du Code de la santé publique applicables aux immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 et relatives à l'amiante.

Ces dispositions décrivent, en matière d'amiante, les obligations incombant aux propriétaires d'immeubles bâtis (à la seule exception des immeubles à usage d'habitation ne comportant qu'un seul logement) appartenant à des personnes privées ou publiques.

Ces obligations concernent :

- la recherche de la présence de flocage, de calorifugeage et de faux-plafonds contenant de l'amiante en fonction de la date du permis de construire des immeubles concernés (articles R.1334-15 et R.1334-16 du Code de la santé publique);
- la constitution du dossier technique amiante (ci-après le « Dossier Technique Amiante ») (articles R.1334-25 à R.1334-26 du Code de la santé publique). Lorsqu'il a été établi, ce Dossier Technique Amiante satisfait à l'obligation de recherche de la présence de flocage, calorifugeage et faux-plafonds ;
- la production d'un état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux contenant de l'amiante (ci-après l'« État Amiante ») (article R.1334-24 du Code de la santé publique) lors de la vente d'un immeuble.
- lorsque le Dossier Technique Amiante existe, la fiche récapitulative contenue dans le Dossier Technique Amiante tient lieu de l'Etat Amiante.

Les Parties reconnaissent en outre avoir été informées par le notaire soussigné des obligations mises à la charge des propriétaires d'immeubles par les articles précités, ainsi que des sanctions en cas de manquement à cette réglementation.

Il est ici précisé que ces obligations sont transférées au crédit-preneur dans le cadre du contrat de Crédit-Bail.

Dossier Technique Amiante

Le **Cédant** n'a aucune obligation de constituer un Dossier Technique Amiante ou de rapporter un Etat Amiante, l'Immeuble ayant été édifié en vertu d'un permis de construire délivré postérieurement au 1er juillet 1997.

Conditions relatives à la loi sur les termites et autres insectes xylophages - Etat relatif à la présence de termites

Rappel des textes

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des textes relatifs à la protection des acquéreurs et propriétaires d'immeubles, contre les termites et autres insectes xylophages et notamment des dispositions de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 et de son décret d'application n° 2000-613 du 3 juillet 2000 et telles que modifiées par la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006.

De la loi susvisée découlent les obligations suivantes :

- L'obligation qui est faite pour l'occupant, quel que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie, le cas échéant, la présence de termites dans l'immeuble ;
- L'obligation, en cas de conclusion d'un contrat de crédit-bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée et, dans la négative, de

rappeler cette obligation au locataire.

Déclarations

L'immeuble n'est pas situé dans une zone délimitée par un arrêté préfectoral visé par les textes ci-dessus.

Le **Cédant** déclare qu'à sa connaissance l'Immeuble ne contient ni termites ni autres insectes xylophages.

Installations d'assainissement

Déclarations du Cédant

Le **Cédant** déclare, à sa connaissance, que l'Immeuble est raccordé à l'assainissement communal, mais ne garantit aucunement la conformité des installations aux normes actuellement en vigueur.

Il résulte d'un courriel en date du 27 janvier 2026 adressé à l'Etude du notaire soussigné, émanant du service de la collectivité en charge de l'assainissement qu'il n'existe pas, à ce jour, de contrôle obligatoire de la conformité du raccordement des Biens.

Une copie de ce courrier est annexée.

Le **Cessionnaire** déclare vouloir faire son affaire personnelle de la situation de l'Immeuble au regard de l'assainissement des eaux usées et de l'écoulement des eaux pluviales, notamment en ce qui concerne la réalisation des travaux qui pourraient s'avérer nécessaires aux fins d'obtention de la conformité, déchargeant le **Cédant** et la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE** de toute responsabilité à cet égard.

Le **Cédant** déclare, à sa connaissance, qu'il n'a pas été reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

Mérule

Rappel des textes

Les Parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions de l'article L.126-25 du Code de la construction et de l'habitation :

"En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application de l'article L. 131-1, une information sur la présence d'un risque de mérule est produite dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article L. 271-4."

Déclarations du Cédant

Le **Cédant** déclare, compte-tenu du contexte judiciaire des présentes:

- qu'à sa connaissance le Bien n'est pas situé dans une zone de présence d'un risque de mérule ;

- ne pas savoir s'il a été constaté l'existence de zones de condensation interne, de moisissures ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Le **Cédant** déclare ne pas savoir si l'Immeuble est équipé ou non de panneaux photovoltaïques.

CONTROLE DE LA LEGIONNELLE

Rappel de la réglementation

Le Notaire Soussigné a informé les Parties des dispositions de la réglementation concernant la prévention du risque lié aux légionelloses dans les installations à risques et

dans celles recevant du public, particulièrement en ce qu'elle concerne les tours aéroréfrigérantes. Ces textes mettent à la charge des exploitants notamment les obligations suivantes :

- o Conduire une analyse méthodique des risques de développement des légionelles, actualisée au moins une fois par an,
- o Définir un plan d'entretien préventif, de nettoyage et de désinfection visant à maintenir la concentration des légionelles à un niveau inférieur à 1.000 unités par litre d'eau et un plan de surveillance destiné à vérifier l'efficacité des actions mises en œuvre,
- o Effectuer des prélèvements périodiques en vue d'analyser la concentration des légionelles, dont les résultats sont adressés à l'inspecteur des installations classées, et dont la fréquence est au moins mensuelle pour les installations soumises à autorisation et bimestrielle pour les installations soumises à déclaration,
- o Faire contrôler l'installation par un organisme agréé au minimum tous les ans.

Déclarations du Cédant

Le **Cédant** déclare, compte-tenu du contexte judiciaire des présentes, ignorer si l'immeuble dispose ou non d'installations à risques au sens de la circulaire du 31 décembre 1998.

Le **Cessionnaire** fera son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard de la réglementation ci-dessus, sans recours contre quiconque.

DECRET TERTIAIRE – SOBRIETE ENERGETIQUE

Rappel des textes

Aux termes des dispositions de l'article L 174-1 du Code de la construction et de l'habitation, des actions de réduction de la consommation d'énergie finale doivent être mises en œuvre dans les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments existants à usage tertiaire sur une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m². Le but est de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, par rapport à 2010, soit un niveau de consommation d'énergie finale fixé en valeur absolue, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie, le tout fixé par arrêté ministériel.

Le propriétaire ou, si le bien est loué, les parties au bail doivent agir, compte tenu de leurs obligations respectives, afin d'atteindre les objectifs de consommation d'énergie.

Aux termes du II de l'article R 174-23 du Code de la construction et de l'habitation, les actions destinées à atteindre les objectifs mentionnés ci-dessus portent notamment sur :

- la performance énergétique des bâtiments ;
- l'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements ;
- les modalités d'exploitation des équipements ;
- l'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et le comportement des occupants.

Il convient d'assurer annuellement la transmission sur la plateforme numérique dédiée, dite OPERAT, gérée par l'ADEME des consommations d'énergie des bâtiments ou parties de bâtiments la concernant pour assurer le suivi du respect de son obligation. La plate-forme OPERAT est accessible au 30 septembre 2022, la première déclaration étant à effectuer au plus tard le 31 décembre 2022.

Des modulations sont envisageables dans la mesure où la mise en œuvre de ces actions revêtirait un coût trop important par rapport au gain recherché et des difficultés techniques de mise en œuvre. Pour établir ces modulations, les Parties sont averties qu'elles doivent faire établir un dossier technique et une étude énergétique.

L'évaluation du respect de l'obligation établie en application d'arrêtés du ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement.

Le principe de la sanction est de publier les noms des entreprises ou des propriétaires qui ne se conforment pas au Décret Tertiaire sur un site officiel de l'État, donc celles qui :

- ne transmettent pas les informations sur la plateforme OPERAT (Observatoire de la performance énergétique, de la rénovation et des actions du tertiaire) ;
- ne remettent pas de programme d'actions ;
- n'atteignent pas les objectifs prescrits.

En outre, en cas de non-respect du programme d'actions annoncé, la sanction peut être complétée d'une amende administrative pouvant aller jusqu'à 1 500 euros pour une personne physique et 7 500 euros pour une personne morale.

Le **Cessionnaire** déclare qu'en en sa qualité de nouveau crédit-preneur il assumera désormais vis-à-vis du Crédit-Bailleur toutes les obligations résultant des textes précités et de toute réglementation future.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Rappel du texte concerné

Le Notaire soussigné informe les Parties des dispositions de l'article L.514 20 du Code de l'environnement concernant les ventes immobilières exclusivement, mais néanmoins ci-après rappelées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation. »

« Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité. »

« A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

Déclarations du Cédant

Le **Cédant** déclare, compte-tenu du contexte judiciaire des présentes, qu'il n' a pas connaissance qu'il ait été exploité dans le passé sur le terrain d'assiette de l'Immeuble ou dans l'Immeuble une installation ayant pour objet des activités relevant de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Il résulte, à cet égard, des bases de données ci-après relatées et des actes sus-visés en l'exposé préalable relativement aux modalités d'acquisition des droits réels portant sur le terrain compris aux présentes, qu'aucune installation classée pour la protection de l'environnement n'a été exploitée dans l'immeuble objet des présentes.

CONSULTATIONS DES BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Base Géorisques

Cette base de données mise en place par le ministère recense notamment les différents sites qui accueillent ou ont accueilli dans le passé des activités polluantes ou potentiellement polluantes.

Il s'agit des informations de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (ex-BASOL), les Secteurs d'Information sur les sols (SIS), les Servitudes d'Utilité Publique (SUP), les anciens sites industriels et activités de service (CASIAS) et les exploitations industrielles ou agricoles susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou des nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains (ICPE).

Etat des risques de pollution des sols (ERPS)

Un état des risques de pollution des sols (ERPS) ainsi que la localisation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) réalisés le 24 février 2026 par le Cabinet MEDIA IMMO, 124 rue Louis Baudoin 91100 CORBEIL ESSONNE, et reprenant le compte rendu de la consultation de bases de données environnementales sont demeurés **annexés** aux présentes

RELATION DES SERVITUDES

Le **Cédant** déclare ne pas connaître de servitudes grevant l'immeuble objet du crédit-bail.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété trentenaire de l'Immeuble est relatée dans la note demeurée **ci-annexée**.

INTERVENTION DU CREDIT-BAILLEUR – AVENANT A CREDIT-BAIL

Le Crédit-Bailleur, par les présentes :

- a) Donne son consentement exprès et agréé la Cession objet des présentes.
- b) Agrée le **Cessionnaire** comme Crédit-Preneur à compter du 14 octobre 2025 et comme nouveau bénéficiaire du droit au Crédit-Bail et de la Promesse de Vente au lieu et place de la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE**, à charge pour lui d'exécuter les clauses, charges et conditions du Crédit-Bail jusqu'à leur expiration conventionnelle.
- c) prend acte de l'engagement du **Cessionnaire** de prendre en charge les arriérés et impayés de la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE** au titre des loyers, charges et taxes du Crédit-Bail immobilier pour la période antérieure au 14 octobre 2025 et dans les conditions qui seront visées ci-après.
- d) Renonce à toute action à l'encontre du **Cédant** et de la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE** en cas de défaillance éventuelle du **Cessionnaire** ou de non-respect par ce dernier de l'une quelconque des clauses du Crédit-Bail.

Précision étant ici faite que le Crédit-bailleur entend se prévaloir des dispositions de l'article L 642-7 du Code de Commerce au moment de l'acte de levée d'option du contrat de crédit-bail immobilier et de ses avenants.

Par suite de son intervention à la Cession, le Crédit-Bailleur déclare tenir la Cession pour bien et valablement notifiée dispensant que cette Cession lui soit signifiée par acte extrajudiciaire et ce, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil.

De son côté, le **Cessionnaire** déclare, en tant que de besoin, réitérer les engagements résultant du contrat de Crédit-Bail ci-dessus relaté vis-à-vis du Crédit-Bailleur comme s'il avait conclu lui-même le contrat de Crédit-Bail.

DEUXIEME PARTIE - AVENANT N°1 AU CRÉDIT-BAIL

Par suite de la Cession, le Crédit-Bailleur et le **Cessionnaire** devenu, par les présentes, Crédit-Preneur conviennent d'apporter au Crédit-Bail, les modifications ci-après énoncées :

I/Arriérés de loyers

Le CREDIT-BAILLEUR déclare, ce que le **CESSIONNAIRE** reconnaît,

- que les loyers et charges du Crédit-bail n'ont été que partiellement réglés par la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE** et que les loyers et charges impayés s'élèvent à la somme toutes taxes comprises de CINQ CENT VINGT MILLE QUATRE-VINGT-QUATRE EUROS ET QUARANTE-NEUF CENTIMES (520 084,49 EUR) se décomposant comme suit :

- Refacturation des taxes foncières 2022 d'un montant de 11.434,80 € TTC ;
- Echéance de loyer du 30/07/22 au 29/10/22 d'un montant de 42.302,17 € TTC ;
- Echéance de loyer du 30/10/22 au 29/01/23 d'un montant de 42.302,17 € TTC ;
- Echéance de loyer du 30/01/23 au 29/04/23 d'un montant de 42.302,17 € TTC ;
- Echéance de loyer du 30/04/23 au 29/07/23 d'un montant de 42.302,17 € TTC ;
- Echéance de loyer du 30/07/23 au 29/10/23 d'un montant de 42.302,17 € TTC ;
- Echéance de loyer du 30/10/23 au 29/01/24 d'un montant de 42.302,17 € TTC ;
- Echéance de loyer du 30/01/24 au 29/04/24 d'un montant de 42.302,17 € TTC ;
- Echéance de loyer du 30/04/24 au 29/07/24 d'un montant de 42.302,17 € TTC ;
- Refacturation des taxes foncières 2024 d'un montant de 11.617,20 € TTC ;
- 25.289,34 € TTC au titre du solde de l'échéance de loyer du 30/07/24 au 29/10/24 ;
- Refacturation d'assurance TRS 2025 d'un montant de 4.561,50 € TTC ;
- Echéance de loyer du 30/01/25 au 29/04/25 d'un montant de 42.302,17 € TTC ;
- Echéance de loyer du 30/04/25 au 29/07/25 d'un montant de 42.302,17 € TTC ;
- Refacturation des taxes foncières 2025 d'un montant de 9.214,68 € TTC ;
- Prorata sur échéance de loyer du 30/07/25 au 13/10/25 d'un montant de 34.945,27 € TTC.

Le Crédit-Bailleur et le **Cessionnaire** ont convenu expressément que le règlement de ladite somme globale de CINQ CENT VINGT MILLE QUATRE-VINGT-QUATRE EUROS ET QUARANTE-NEUF CENTIMES (520 084,49 EUR) soit reporté en fin de contrat de Crédit-bail et intervienne **au plus tard le 29 octobre 2035**.

- que, par ailleurs, les loyers et charges impayés depuis la date d'entrée en jouissance du **CESSIONNAIRE** s'élèvent à la somme toutes taxes comprises de NEUF MILLE NEUF CENT DEUX EUROS ET VINGT ET UN CENTIMES (9 902,21 EUR) se décomposant comme suit :

Montants exigibles après le jugement en date du 13/10/25

No de facture	Imputation	Début période	Fin période	Date exigibilité facture	Factures Montant TTC	Impayés Montant TTC
F2510/002417	Refacturation Taxes Foncières 2025	14/10/2025	31/12/2025	15/10/2025	2 545,32	2 545,32
F2510/002543	Loyer CBI	14/10/2025	29/10/2025	29/10/2025	7 356,90	7 356,90
					9 902,21	9 902,21

Le **CESSIONNAIRE** a réglé au CREDIT-BAILLEUR la somme de NEUF MILLE NEUF CENT DEUX EUROS ET VINGT ET UN CENTIMES (9 902,21 EUR) ci-dessus détaillée, dès avant ce jour, hors la comptabilité des notaires soussigné et participants, ce que le CREDIT-BAILLEUR reconnaît et en consent quittance.

Le **CREDIT-BAILLEUR** confirme, par ailleurs, que le **CESSIONNAIRE** n'a pas d'impayés et se trouve être à jour de ses règlements à ce jour.

II CAUTION SOLIDAIRE DE MADAME ANNE-SOPHIE DESSAINT ET DE MONSIEUR THIERRY PREVOST

Il a été stipulé aux termes du Crédit-bail ce qui suit littéralement relaté par extrait :

« ARTICLE A14.2 - CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE

Aux présentes sont à l'instant intervenus :

- *Madame Anne-Sophie DESSAINT demeurant à ORCHIES (59310) 100 Rue Jules Ferry
Née le 26 août 1973 à SECLIN (59560)
Divorcée de Emmanuel, Georges, Henri PLUQUET par jugement du juge aux affaires familiales du Tribunal de Grande Instance de DOUAI rendu le 11 février 2016.
N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité
Ici présente*
- *Monsieur Thierry Benoît PREVOST, demeurant à ORCHIES (59310) 100 Rue Jules Ferry
Né à ORCHIES (59), le 10 juin 1973
Divorcé de Carole Georgia LEMORT. Jugement du juge aux affaires familiales du Tribunal de Grande Instance de LILLE (Nord) rendu le 17 Novembre 2015.
N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité
Ici présent*

Ci-après dénommée sous le vocable "La CAUTION", étant ici précisé qu'ils interviennent en qualité de caution solidaire entre eux et avec le CREDIT-PRENEUR envers le CREDIT-BAILLEUR dans les conditions expliquées ci-après.

*La CAUTION, après avoir pris connaissance des conventions qui précèdent, tant par elle-même que par la lecture qui vient de lui en être faite, déclare se constituer caution solidaire du CREDIT-PRENEUR envers le CREDIT-BAILLEUR qui accepte, pour garantir le paiement et le remboursement de toutes les sommes qui peuvent être dues au CREDIT-BAILLEUR par le CREDIT-PRENEUR au titre du contrat de crédit-bail, en principal, intérêts, commissions, indemnités de toute nature, taxes, frais et accessoires quelconques, et plus généralement l'exécution de toutes les obligations souscrites à quelque titre que ce soit par le CREDIT-PRENEUR à l'égard du CREDIT-BAILLEUR, à compter de ce jour et pendant toute leur durée et pour un montant limité à **CENT SOIXANTE-NEUF MILLE DEUX CENT NEUF EUROS (169 209,00 EUR)***

La CAUTION déclare avoir parfaite connaissance de l'ensemble des obligations résultant du crédit-bail pour le CREDIT-PRENEUR pendant toute la durée du contrat et pouvant lui incomber au titre de l'engagement de caution.

PORTEE DE L'ENGAGEMENT

*L'engagement oblige la CAUTION, sur tous ses biens meubles et immeubles, présents et à venir, à payer au CREDIT-BAILLEUR ce que lui doit le CREDIT-PRENEUR au cas où ce dernier ne peut faire à face à ses obligations pour un motif quelconque.
L'engagement est solidaire, c'est-à-dire qu'il entraîne pour la CAUTION une renonciation au bénéfice de discussion et de division.*

En renonçant au bénéfice de discussion, la CAUTION accepte de payer le CREDIT-BAILLEUR dans la limite fixée ci-dessus, sans pouvoir exiger de celui-ci qu'il poursuive préalablement le CREDIT-PRENEUR.

La renonciation au bénéfice de division signifie que dans l'hypothèse où plusieurs personnes se sont portées cautions du CREDIT-PRENEUR, le CREDIT-BAILLEUR peut exiger de l'une quelconque d'entre elles le paiement de la totalité de ce qui lui est dû par le CREDIT-PRENEUR, dans la limite du montant de l'engagement de chaque CAUTION. Le CREDIT-BAILLEUR n'est pas tenu d'exercer des poursuites à l'encontre des autres cautions ou garants du CREDIT-PRENEUR.

L'engagement de la CAUTION ne cesse pas à l'échéance du contrat de crédit-bail si le CREDIT-PRENEUR demeure encore tenu envers le CREDIT-BAILLEUR de sommes au titre du contrat. En cas de cautionnement d'une durée inférieure à celle du contrat de crédit-bail, la CAUTION demeure tenue de toutes les sommes devenues exigibles avant le terme de son engagement.

S'il est mis fin à l'engagement d'une ou plusieurs cautions solidaires, l'obligation des autres est maintenue.

EXIGIBILITE

En cas de non-paiement d'une somme quelconque à bonne date, comme en cas de défaillance quelconque du CREDIT-PRENEUR en cas notamment d'admission de ce dernier au bénéfice de toute procédure collective, telle que liquidation judiciaire ou en cas de cessation d'exploitation, la CAUTION s'engage irrévocablement à rembourser ou à payer au CREDIT-BAILLEUR, à première réquisition de ce dernier, sans qu'aucune mise en demeure préalable ne soit nécessaire, le montant intégral des sommes qui lui sont dues, sans invoquer aucun motif de discussion ou de division préalablement et sans se prévaloir de l'existence ou non de garantie quelconque.

La CAUTION renonce à se prévaloir du bénéfice de tout terme qui peut être consenti au CREDIT-PRENEUR, de sorte que la CAUTION ne peut pas invoquer les délais de paiement consentis au CREDIT-PRENEUR pour retarder son paiement ou être libérée de son engagement. Elle renonce en outre à poursuivre le CREDIT-PRENEUR pour le forcer au paiement, avant l'expiration desdits délais de paiement, lorsque ceux-ci ont été accordés par le CREDIT-BAILLEUR. La CAUTION renonce également à se prévaloir du bénéfice du terme originaire dans le cas où le CREDIT-PRENEUR en est déchu.

A défaut de règlement par la CAUTION dans un délai de quinze jours de la réquisition du CREDIT-BAILLEUR, les sommes dues au CREDIT-BAILLEUR par la CAUTION au titre des présentes sont productives d'intérêts au taux de un et demi pour cent (1,5 %) par mois, tout mois commencé étant dû en entier.

CESSATION - RECOURS DU CREDIT-BAILLEUR

La CAUTION n'est déchargée que par le paiement effectif des sommes dues au CREDIT-BAILLEUR au titre du contrat de crédit-bail.

La CAUTION n'est pas dispensée de la bonne exécution de son engagement en cas d'inobservation de l'une quelconque des obligations souscrites par le CREDIT-PRENEUR envers le CREDIT-BAILLEUR.

La modification ou la disparition des liens ou des rapports de fait ou de droit susceptibles d'exister entre la CAUTION et le CREDIT-PRENEUR n'emporte pas le dégageement de la CAUTION qui ne peut révoquer son engagement.

SITUATION DU CREDIT-PRENEUR - INFORMATION DE LA CAUTION

La CAUTION ne fait pas de la situation financière et juridique du CREDIT-PRENEUR ainsi

que de l'existence et du maintien d'autres cautions ou garanties réelles et personnelles la condition déterminante de son engagement. Elle entend suivre personnellement la situation du CREDIT-PRENEUR, pendant toute la durée du contrat.

Le CREDIT-BAILLEUR n'est pas tenu d'informer la CAUTION des évènements qui affectent la situation financière ou juridique du CREDIT-PRENEUR ou d'une autre caution, tels que le décès d'une personne physique ou la dissolution d'une personne morale. Il n'est pas davantage tenu d'informer la CAUTION de toute décision d'une autre caution de mettre fin à son engagement.

Sauf accord exprès du CREDIT-BAILLEUR pour l'annuler, l'engagement de la CAUTION subsiste, même au cas où le pacte social du CREDIT-PRENEUR subit des modifications et en cas notamment de fusion ou absorption par une autre société.

SITUATION DE LA CAUTION

La CAUTION s'oblige à faire connaître au CREDIT-BAILLEUR, par écrit et préalablement, toute opération de fusion-absorption, de scission ou d'apport en société. La CAUTION s'oblige également à aviser le CREDIT-BAILLEUR, par écrit et dans les trois mois, de toute autre modification de son pacte social et notamment du changement de son siège social.

Toute personne morale venant aux droits et obligations de la CAUTION est tenue d'exécuter dans les mêmes conditions tous les engagements pris par celle-ci.

SITUATION DU CREDIT-BAILLEUR

Le bénéfice de l'engagement de la CAUTION est transférable de plein droit, sans exception ni réserve, à toute société qui se substitue, à quelque titre et sous quelques modalités que ce soient, au CREDIT-BAILLEUR, notamment par voie de fusion, de scission ou d'apport partiel d'actif, ce qui est expressément accepté par la CAUTION.

EXERCICE DES RECOURS DE LA CAUTION

Lorsque la CAUTION a payé le CREDIT-BAILLEUR, elle dispose contre le CREDIT-PRENEUR des recours prévus par la loi et peut bénéficier des droits, actions et sûretés du CREDIT-BAILLEUR à l'égard du CREDIT-PRENEUR.

Toutefois, la CAUTION reconnaît que le CREDIT-BAILLEUR a sur elle tous droits de priorité, de sorte qu'elle renonce à se prévaloir de toutes subrogations, de toutes actions personnelles ou autres qui ont pour résultat de faire venir la CAUTION en concours avec le CREDIT-BAILLEUR tant que ce dernier n'est pas désintéressé de la totalité des sommes qui lui sont dues par le CREDIT-PRENEUR. Il en est ainsi que la CAUTION se soit libérée partiellement ou totalement de ses obligations.

IMPUTATION DES PAIEMENTS

Les paiements d'acomptes effectués par le CREDIT-PRENEUR ou par tout tiers au CREDIT-BAILLEUR sont imputés sur la partie de la dette du CREDIT-PRENEUR envers le CREDIT-BAILLEUR qui n'est pas garantie par la CAUTION.

CESSION DU DROIT AU CREDIT-BAIL

La cession du droit au crédit-bail ne délie pas la CAUTION de l'engagement par elle souscrit ; elle demeure donc tenue de l'exécuter, même en cas de cessions successives à des tiers.

Cette disposition s'applique à tout transfert de droit au crédit-bail, sous quelque forme que ce soit y compris en cas de fusion, scission, cession de fonds de commerce, comme à l'apport à toute société qu'il s'agisse d'une société nouvelle ou préexistante.

AUTONOMIE DU CAUTIONNEMENT

Le présent cautionnement n'affecte et ne pourra affecter en aucune manière la nature et l'étendue de toutes autres garanties, réelles ou personnelles, qui ont pu ou pourront être fournies au CREDIT-BAILLEUR par la CAUTION, par le CREDIT-PRENEUR ou par tout

autre tiers, et auxquelles il s'ajoute ou s'ajoutera.

Les délais que le CREDIT-BAILLEUR consent à l'une des cautions solidaires demeurent strictement personnels à leur bénéficiaire et ne peuvent en aucune façon profiter aux autres obligés solidaires. »

Le Crédit-Bailleur déclare et entend réserver expressément à son profit exclusivement la totalité de ses droits et actions à l'encontre des cautions, pour le recouvrement de toute somme que la société CREMATORIUM DE MAUBEUGE pourrait lui devoir au titre des loyers, des charges et de l'ensemble des obligations du Crédit-Bail pour la période antérieure à la date d'effet de la Cession.

III MAINLEVÉES DE CERTAINES GARANTIES

Le Crédit-Bailleur donne mainlevée pure et simple des garanties suivantes conférées aux termes du contrat de Crédit-Bail, à savoir :

- Cession Dailly des indemnités versées par la VILLE DE MAUBEUGE dans le cadre du contrat de concession
- Engagement des associés de la société CREMATORIUM DE MAUBEUGE de ne pas céder les actions de ladite société sans l'accord du crédit-bailleur,
- Divers Engagements relatifs au capital de la société CREMATORIUM DE MAUBEUGE

IV NOUVELLES GARANTIES CONSENTIES EN FAVEUR DU CREDIT BAILLEUR ET AUTRES DISPOSITIONS

CESSION À TITRE DE GARANTIE DES SOMMES VERSÉES EN CAS DE RÉSILIATION OU DE DÉCHÉANCE DU CONTRAT DE CONCESSION

Il résulte du contrat de concession en date du 14 décembre 2017, les dispositions suivantes ci-après littéralement rapportées par extrait :

« (.....)

Art. 28 — Sanction résolutoire : la déchéance

En cas de faute d'une particulière gravité, notamment si le cocontractant n'assure pas le service dans les conditions prévues par le présent contrat depuis plus de dix jours, la collectivité peut prononcer la déchéance du délégataire.

Cette mesure doit être précédée d'une mise en demeure restée sans effet pendant un délai de deux semaines. Les conséquences financières de la déchéance sont à la charge du délégataire, sous réserve des dispositions prévues à l'article 33.

Art. 29 — Cas de fin de contrat

Le contrat cesse de produire ses effets dans les conditions prévues aux articles ci-après :

- *à la date d'expiration du contrat ;*
- *en cas de résiliation du contrat ;*
- *en cas de déchéance du délégataire ;*
- ***dissolution ou redressement judiciaire ou liquidation du délégataire.***

Art. 30 — Expiration du contrat

À la date d'expiration du contrat, les investissements sont réputés être intégralement amortis.

30.1 - Continuité du service en fin de contrat

La collectivité a la faculté, sans qu'il en résulte un droit à indemnité pour le délégataire, de prendre pendant les derniers six mois du contrat toutes mesures pour assurer la continuité du service en réduisant autant que possible la gêne qui en résultera pour le délégataire.

D'une manière générale, la collectivité peut prendre toutes les mesures nécessaires pour faciliter le passage progressif de l'ancien au nouveau régime

d'exploitation.

Le délégataire doit, dans cette perspective, fournir à la collectivité tous les éléments d'information qu'elle estimerait utiles.

30.2 - Remise des installations et des biens à l'expiration du contrat

30.2.1 - À l'expiration du contrat, le délégataire est tenu de remettre à la collectivité, en état normal d'entretien, tous les biens et équipements qui font partie intégrante du contrat.

Cette remise est faite sans indemnité, à l'exclusion des dispositions prévues au 30.2.2 ci-dessous.

Six mois avant l'expiration du contrat, les parties arrêtent et estiment, s'il y a lieu, après expertise organisée selon les modalités fixées à l'article 37, les travaux à exécuter sur les ouvrages du contrat qui ne sont pas en état normal d'entretien, le délégataire doit exécuter les travaux correspondants avant l'expiration du contrat.

30.2.2 - Les installations qui ont fait l'objet d'investissements par le délégataire en cours de contrat et, dans la mesure où elles font partie intégrante du contrat, sont remises à la collectivité moyennant le versement par celle-ci d'une indemnité correspondant à la valeur non amortie des dites installations. L'amortissement est linéaire et calculé sur une durée correspondant aux usages dans la profession.

Six mois avant l'expiration de la convention, les parties arrêtent un montant provisoire de cette indemnité et les modalités de paiement. Pendant cette période, le délégataire devra informer préalablement la ville des investissements qu'il se propose de réaliser. Le montant définitif de l'indemnité sera fixé au moment de l'expiration de la convention.

30.3 - Reprise des stocks à l'expiration du contrat

La collectivité a la faculté de racheter les stocks correspondant à l'exploitation. La valeur de ces stocks est fixée à l'amiable, ou à dire d'expert, et payée au délégataire dans les trois mois qui suivent leur reprise par la collectivité.

Art. 31 — Résiliation du contrat

La collectivité peut mettre fin au contrat avant son terme normal pour des motifs d'intérêt général.

La décision ne peut prendre effet qu'après un délai minimum de six mois à compter de la date de sa notification, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au lieu du domicile du délégataire. Dans ce cas, le délégataire a droit à une indemnisation du préjudice subi.

Le montant des indemnités sera défini d'un commun accord par les parties. Il correspond notamment aux éléments suivants :

- **amortissements financiers relatifs aux ouvrages et aux matériels du présent contrat et restant à la charge du délégataire à la date de la résiliation ;**
- **prix des stocks que la collectivité souhaite racheter ;**
- **autres frais et charges engagés par le délégataire pour assurer l'exécution du présent contrat pour la partie non couverte à la date de prise d'effet de la résiliation ;**
- **montant des pénalités liées à la résiliation anticipée de contrats de prêts ou de crédit-bail ;**
- **frais liés à la rupture des contrats de travail qui devraient nécessairement être rompus à la suite de cette résiliation, dans le cas où la poursuite de ces contrats ne pourrait être prévue chez le nouveau délégataire. En cas de désaccord entre les parties sur le montant des indemnités, le tribunal administratif de Lille sera seul compétent.**

Art. 32 — Interruption de l'exploitation pour réalisation de travaux d'investissements lourds

Si les études engagées par le délégataire l'amènent à décider la réalisation de travaux d'investissements lourds concernant les équipements et nécessitant une interruption de l'exploitation pendant plus de six mois, le délégataire proposera à la ville une interruption totale ou partielle de l'exploitation pendant la durée des travaux,

en prenant à sa charge les conséquences financières de cette interruption.

En cas de désaccord, il sera fait application de la procédure décrite à l'article 37.

Art. 33 — Déchéance

La déchéance prévue à l'article 28 s'accompagne du remboursement par la collectivité de la part non amortie de tous les investissements réalisés par le délégataire en accord avec la collectivité, et du rachat des stocks du délégataire, lorsque la collectivité le souhaite, suivant estimation amiable ou à dire d'expert.

Art. 34 — Dissolution ou redressement judiciaire ou liquidation du délégataire

En cas de dissolution de la société exploitante, la ville pourra prononcer la déchéance sans attendre que les procédures engagées aient abouti (notamment la clôture de la liquidation amiable). Cette déchéance pourra donc intervenir de plein droit, dès la date de dissolution publiée au registre du commerce et sans que le délégataire puisse prétendre à une quelconque indemnité,

En cas de redressement judiciaire de la société, la déchéance pourra être prononcée si l'administrateur judiciaire ne demande pas la continuation de la convention dans le mois suivant la date du jugement.

En cas de liquidation de la société, la déchéance interviendra automatiquement et de plein droit dans le mois suivant le jugement. Cette déchéance interviendra de plein droit sans que le délégataire ou l'administrateur puisse prétendre à une quelconque indemnité.

(.....)

Il résulte de l'avenant n°1 au contrat de concession en date du 06 juin 2018 les dispositions suivantes ci-après littéralement rapportées par extrait :

« (.....) »

Article 8 : Sanction résolutoire : la déchéance

L'article 28 du contrat de délégation est ainsi modifié :

« En cas de faute du Délégataire d'une particulière gravité, le Délégant peut, après avoir apporté la preuve de la faute, prononcer lui-même la résiliation du présent Contrat, notamment dans les cas Suivants :

- **abandon ou non réalisation des travaux de l'Ouvrage par le Délégataire ;**
- **absence de mise en service de l'Ouvrage par le Délégataire ;**
- **cession au présent Contrat à un tiers sans l'autorisation prévue ;**
- **plafond des pénalités atteint sur deux exercices consécutifs.**

La déchéance est précédée d'une mise en demeure de trente (30) jours minimum adressée au Délégataire, et restée sans effet dans le délai imparti par le Concédant dans la dite mise en demeure. Celle-ci devra avoir adressé par lettre recommandée, l'accusé réception faisant foi pour déterminer le délai laissé au Délégataire pour mettre fin aux désordres constatés par le Concédant

La déchéance ne s'appliquera que si la mise en demeure reste infructueuse et qu'il n'y a pas de commencement d'exécution substantiel de la part du Délégataire.

Le Concédant sera indemnisé, dans un délai de trente {30} jours à compter de la date effective de la résiliation, de l'intégralité du préjudice subi sur présentation de justificatifs et hors préjudice.

Le Délégataire ne pourra prétendre au versement d'aucune indemnité, à l'exception de celle correspondant à la valeur non-amortie des investissements qu'il a réalisés avant le prononcé de la déchéance prévue à l'article 32 »

Article 9 : Déchéance

À l'article 33 du contrat de délégation est ajouté les termes « au délégataire » comme suit:

La déchéance prévue à l'article 28 s'accompagne du remboursement par la collectivité « au délégataire » de la part non amortie de tous les investissements réalisés par le délégataire en accord avec la collectivité, et du rachat des stocks du délégataire, lorsque la collectivité le souhaite, suivant estimation amiable ou à dire

d'expert. (.....). »

A la sûreté et garantie du paiement de toutes les sommes en principal, intérêts, indemnités d'occupation ou autres, frais, commissions, pénalités, indemnités de contentieux et en général, tous accessoires dus en vertu des présentes, et de toutes les obligations susceptibles de résulter pour le CREDIT PRENEUR ou ayants-cause du présent crédit-bail, assimilé par la loi n° 84-46 du 24 janvier 1984 dite loi bancaire, à une opération de crédit, le CREDIT PRENEUR **cède**, pour toute la durée du Crédit-Bail, au CREDIT BAILLEUR, qui accepte, à titre de garantie, toutes sommes qui lui seront dues au PRENEUR par La **VILLE DE MAUBEUGE**, commune, dont l'adresse de la mairie est à MAUBEUGE (59600), place du Docteur-Pierre-Forest, identifiée au SIREN sous le numéro 215903923, ou par toute entité qui viendrait aux droits de la VILLE DE MAUBEUGE dans l'exécution du contrat de concession, en cas de résiliation ou de déchéance du contrat de concession sus-visé dans les termes et conditions fixés ci-après :

Le CREDIT BAILLEUR, établissement de crédit, notifiera la cession à la VILLE DE MAUBEUGE en cas d'impayé ou de manquement aux obligations du présent contrat de Crédit-bail.

Cette cession est consentie dans les conditions prévues par la loi numéro 81-1 du 02 janvier 1981, dite "Loi Dailly", modifiée par la loi numéro 84-46 du 24 janvier 1984 et les décrets subséquents, maintenant codifiée aux articles L 313-23 et suivants du Code monétaire et financier par la remise, **ce jour**, au CREDIT BAILLEUR, d'un bordereau de cession de créance professionnelle, signé par le **CESSIONNAIRE CREDIT PRENEUR** et daté par le CREDIT BAILLEUR.

En conséquence de la présente cession, il est expressément convenu entre le CREDIT BAILLEUR et **CESSIONNAIRE CREDIT PRENEUR** :

- Que la remise du bordereau de cession des créances professionnelles entraîne de plein droit le transfert de la propriété des créances cédées au CREDIT BAILLEUR. Ce dernier se réserve en outre la possibilité de demander à LA VILLE DE MAUBEUGE, ou à toute personne qui se substituerait à elle, de prendre à son égard un engagement de règlement direct. Cet engagement sera constaté au moyen d'un acte écrit intitulé : « Acte d'acceptation de la cession de créance professionnelle » signée par le représentant de la VILLE DE MAUBEUGE ou toute personne qui se substituerait à eux ;

- Il est rappelé qu'en application des dispositions de l'article L.313-27 du Code monétaire et financier, modifiées par la loi n°2003-706 du 1^{er} août 2003, la remise du bordereau ci-dessus énoncée entraîne de plein droit le transfert de l'ensemble des sûretés, garanties et accessoires attachés à chaque créance et son opposabilité aux tiers sans qu'il soit besoin d'aucune formalité.

Les dispositions du présent titre s'appliqueront à tous les éventuels avenants au contrat de concession régularisés ultérieurement et plus généralement à toute créance qui viendrait en complément ou en remplacement des créances cédées. Pour la bonne forme, le crédit preneur remettra au crédit bailleur avec la copie de l'avenant au contrat de concession, un bordereau complémentaire dans un délai de huit (8) jours ouvrés de la conclusion dudit avenant ou de l'acte constitutif de la nouvelle créance.

A compter de la notification, le CREDIT BAILLEUR percevra directement et sur ses simples quittances, à concurrence de sa créance résultant du présent contrat, les sommes dues par la VILLE DE MAUBEUGE. Il les imputera sur les sommes exigibles.

La cession à titre de garantie objet de la présente cession se poursuivra jusqu'à la liquidation définitive de tous comptes entre le **CESSIONNAIRE CREDIT PRENEUR** et le CREDIT BAILLEUR. A ce titre, et après la liquidation définitive desdits comptes, le CREDIT BAILLEUR s'oblige à restituer au CREDIT PRENEUR l'intégralité des originaux des

bordereaux de cession de créances professionnelles.

V- ENGAGEMENTS PARTICULIERS

ENGAGEMENTS PARTICULIERS afférents au contrat de Concession

Le **Cessionnaire** devenu CREDIT-PRENEUR s'oblige à informer le CREDIT-BAILLEUR de toutes modifications qui pourraient advenir au contrat de concession de délégation de service public et notamment de la signature de tout avenant.

Cette information devra intervenir dans les quinze (15) jours ouvrés préalablement à la survenance de la modification envisagée par mail et par lettre recommandée avec accusé de réception.

De même, Le CREDIT-PRENEUR s'oblige à informer le CREDIT-BAILLEUR en cas de :

- non renouvellement ou de non obtention de l'attestation de conformité des installations par l'agence régionale de Santé (ARS).

- non renouvellement de l'habilitation professionnelle prévue par l'article L2223-23 du code des collectivités territoriales permettant l'exploitation de l'immeuble objet des présentes.

Cette information devra intervenir dans les cinq (5) jours ouvrés de la survenance de la notification du non renouvellement ou de l'absence d'obtention de l'habilitation par mail et par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le non respect de cette disposition pour entraîner la résiliation des présentes si bon semble au CREDIT-BAILLEUR.

Le représentant du CREDIT-PRENEUR déclare avoir obtenu l'habilitation professionnelle prévue par l'article L2223-23 du code des collectivités territoriales au nom de la SAS SOCIETE NOUVELLE DE CREMATION, suivant arrêté de la Préfecture du Nord du 4 novembre dont copie est **ci-annexée**.

SORT DU CONTRAT EN CAS DE RESILIATION OU D'ANNULATION Du Contrat De Concession DE DELEGATION DE SERVICE PUBLIC (DSP).

En cas de fin anticipée de la DSP pour quelque cause que ce soit, l'article 3 de la convention tripartite serait appliqué. En conséquence le Cessionnaire devenu CREDIT-PRENEUR ne pourra pas s'opposer à la cession du crédit-bail à compter de la prise d'effet de la fin anticipée de la DSP à la COMMUNE DE MAUBEUGE, si elle se substituait dans les droits et obligations du PRENEUR ou si elle rachetait les BIENS.

De même le CREDIT-PRENEUR ne pourra pas s'opposer à la cession du crédit-bail à compter de la prise d'effet de la fin anticipée de la DSP à tout nouveau Délégué au sens de la DSP choisi par la COMMUNE DE MAUBEUGE, qui se substituerait dans les droits et obligations du PRENEUR ou rachèterait les BIENS.

Le CREDIT-PRENEUR restera en tout état de cause intégralement tenu de ses engagements aux termes du CONTRAT jusqu'à la mise en œuvre effective de l'une ou l'autre de ces solutions, sans préjudice des droits à indemnisation du CREDIT-PRENEUR à l'encontre de la COMMUNE DE MAUBEUGE.

Le CREDIT-PRENEUR versera au CREDIT-BAILLEUR, à la date de cession du CONTRAT et au plus tard à la date de prise d'effet de la résiliation ou de l'annulation de la DSP, sans mise en demeure préalable, la totalité des loyers échus et non payés.

En l'absence d'une mise en œuvre effective de l'article 3 de la convention tripartite dans les délais visés à cet article, le CREDIT-PRENEUR versera, à première demande du CREDIT-BAILLEUR, une indemnité correspondant à l'addition des éléments suivants :

- la totalité des loyers échus et non payés, majorée des intérêts de retard et des intérêts courus entre la date d'exigibilité du dernier loyer et la date de résiliation ;
- l'encours financier du présent crédit-bail à la date de prise d'effet de la résiliation ;
- les frais afférents au dénouement anticipé du contrat tels que définis à l'Article B25 "INDEMNITE DE RESILIATION » des CONDITIONS GENERALES.

CESSION DU CRÉDIT-BAIL

Pour l'application de l'article B19 du Crédit-bail il est rappelé que conformément au contrat de concession sus-visé toute cession partielle ou totale du contrat, tout changement de cocontractant ne peut avoir lieu qu'en vertu d'une autorisation résultant d'une délibération du Conseil Municipal.

Faute d'autorisation, les conventions de substitution sont entachées d'une nullité absolue.

VI MODIFICATIONS APPORTEES AU CREDIT-BAIL

A/INTERET

Sont ci-après relatés par extraits les paragraphes tirés du contrat de Crédit-bail objet des présentes, savoir :

« ARTICLE B33 : INTERETS DE RETARD - PENALITES

Toute somme due en vertu du crédit-bail et non réglée à l'échéance portera de plein droit intérêts au taux TMM (Taux moyen mensuel du Marché Monétaire au jour le jour entre banques, établi par l'Association Française des Banques et publié à la cote officielle de la Société des Bourses Françaises) + 5 %. Le taux retenu sera celui du mois précédent l'échéance impayée.

Outre les intérêts de retard, LE PRENEUR sera redevable d'une indemnité forfaitaire égale à 100 € HT par prélèvement rejeté par sa banque. Les intérêts de retard ainsi que l'indemnité seront majorés de la TVA au taux en vigueur. »

est remplacé par le paragraphe suivant :

« ARTICLE B33: INTERETS DE RETARD - PENALITES

Toute somme due en vertu du crédit-bail et non réglée à l'échéance portera de plein droit intérêts depuis le jour de la date d'échéance et jusqu'à son remboursement intégral au taux [€STR] / [€STR Ajusté] pris jour après jour majoré de 5 %. Le taux retenu sera celui du mois précédent l'échéance impayée.

Outre les intérêts de retard, LE CREDIT-PRENEUR sera redevable d'une indemnité forfaitaire égale à 100 € HT par prélèvement rejeté par sa banque.

Les intérêts de retard ainsi que l'indemnité seront majorés de la TVA au taux en vigueur. »

VII ABSENCE D'AUTRES MODIFICATIONS – MAINTIEN DES STIPULATIONS NON-MODIFIÉES DU CONTRAT DE CRÉDIT-BAIL

Le Cessionnaire devenu Crédit-Preneur et le Crédit-Bailleur déclarent qu'aucune autre modification n'est apportée au contrat de Crédit-Bail dont toutes les dispositions – conditions particulières et générales – non contraires aux présentes demeurent applicables continuant ainsi de régir le Crédit-Bail.

Le Cessionnaire et le Crédit-Bailleur déclarent que le contrat de Crédit-Bail et le présent Avenant forment une convention unique et indivisible notamment dans leurs aspects juridiques et financiers ; la Promesse de Vente résultant du Crédit-Bail ne pouvant être

exercée, cédée et transférée, indépendamment des autres conventions formant le Crédit-Bail.

En conséquence, tous les évènements quels qu'ils soient qui pourraient, à raison des stipulations du Crédit-Bail et de l'Avenant résultant des présentes, affecter l'une ou l'autre de ces conventions, s'appliqueront ipso facto et de plein droit à ces conventions considérées comme une opération unique.

TROISIEME PARTIE – FISCALITE ET STIPULATIONS FINALES

DECLARATIONS

I/ Le **Cessionnaire** et le Crédit-Bailleur déclarent, chacun en ce qui le concerne :

- Que son identification telle qu'elle figure en tête des présentes est exacte et complète ;
- Qu'il est une société française ayant son siège social en France ;
- Qu'il ne fait l'objet d'aucune action en nullité ou en dissolution ;
- Qu'il dispose de la pleine capacité civile et de la libre disposition de ses biens ;
- Qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiement, ni en état de redressement ou liquidation judiciaire.

II/ Le **Cédant** déclare :

- Que l'identification de la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE** telle qu'elle figure en tête des présentes est exacte et complète ;
- Que ladite société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE** est une société française ayant son siège social en France ;

STIPULATIONS COMMUNES

DISPENSE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

Les Parties dispensent expressément le Notaire Soussigné de publier l'Acte au service de la publicité foncière compétent.

FISCALITÉ

Plus-values de cession

Le Notaire Soussigné informe le **Cédant** que la plus-value afférente à la Cession par la société CREMATORIUM DE MAUBEUGE doit être répartie entre la fraction se rapportant aux droits sur le terrain et la fraction se rapportant aux droits sur la construction.

Le Crédit-Bail ayant été conclu après le 1er janvier 1996, la valeur du terrain est fixée par différence entre sa valeur réelle à ce jour et son prix d'achat par le Crédit-Bailleur augmentée de l'amortissement financier du terrain supporté par le Crédit-Preneur au titre des loyers versés. La valeur des constructions est déterminée, quant à elle, par différence entre le Prix de Cession et la valeur du terrain déterminée comme ci-dessus.

Le **Cédant** déclare pour le compte de la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE** :

- Avoir connaissance des dispositions de l'article 39 duodecimes A.1 du Code général des impôts (**CGI**) relativement à l'imposition des plus-values, et notamment des dispositions de la loi n°95-115 du 4 février 1995 ;
- Que ladite société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE** est une société fiscalement soumise à l'impôt sur les sociétés,

Le **Cédant** est informé que ladite société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE** aura à joindre à sa déclaration de résultats de l'exercice en cours à la date de la cession un état conforme au modèle établi par l'administration comportant des renseignements relatifs aux loyers non déduits conformément à l'article 38 quindecimes J de l'annexe III du CGI et un état comportant les renseignements nécessaires au calcul de la plus-value réalisée conformément à l'article 38 quindecimes F de l'annexe III du CGI.

Sur les droits

Le **Cédant** et le **Cessionnaire** rappellent que la charge augmentative de Prix, par suite de la prise en charge par le **cessionnaire** des arriérés et impayés de la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE**, au titre de la cession du droit au bail compris dans le Crédit-Bail, s'élève à la somme globale de cinq cent vingt mille quatre-vingt-quatre euros et quarante-neuf centimes (520 084,49 eur), en ce compris la somme d'un euro (1,00 eur) s'appliquant à la cession du bénéfice de la Promesse de Vente comprise dans le Crédit-Bail.

Le droit de jouissance du bien immobilier est ainsi évalué par les parties à cinq cent vingt mille quatre-vingt-trois euros et quarante-neuf centimes (520 083,49 eur), lequel sera assujéti aux droits de mutation à titre onéreux selon le barème prévu par les articles 719, 1584, 1595 et 1595 bis du CGI et conformément à l'article 725 du CGI.

Le droit à la promesse de vente est évalué par les parties à la somme d'un euro (1,00 eur), lequel supportera le droit fixe de l'article 680 du CGI.

Régime au regard de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA)

Le Cédant déclare :

- Que l'Immeuble est achevé depuis moins de (5) ans au sens de l'article 261,5-2°) du CGI ;
- Que les dispositions de l'article 257 bis du CGI ne s'appliquent pas à la Cession, ce que le Cessionnaire confirme ;
- Qu'en conséquence, la cession de la Promesse de Vente comprise dans le Crédit-Bail est soumise à TVA.

De son côté, le **Cessionnaire** déclare que :

- Il est assujéti à la TVA au sens de l'article 256 A du CGI et qu'il agit en tant que tel au titre de la présente opération ;
- Il dépend du Centre des Finances Publiques de CLERMOND-FERRAND (Puy-de-Dôme) où il est enregistré sous le numéro d'identification à la TVA FR 38824903561;

Absence de régularisation de TVA

Le Crédit-Bailleur confirme ne pas avoir transféré à la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE** le montant de la TVA sur immobilisation ayant grevé l'Immeuble, de sorte que la cession de la Promesse de Vente comprise dans le Crédit-Bail ne donne pas lieu au reversement d'une fraction de TVA initialement déduite tel que visé aux termes de l'article

207 de l'annexe II du CGI et que le **Cessionnaire** n'est donc pas tenu de rembourser au Cédant quelque somme que ce soit à ce titre.

La Cession de créances n'est en principe pas soumise à la TVA conformément aux dispositions de l'article 261 C du CGI.

Droits d'enregistrement

Droits d'enregistrement afférents à la cession du droit au bail

Le droit de jouissance du bien immobilier évalué par les parties à cinq cent vingt mille quatre-vingt-trois euros et quarante-neuf centimes (520 083,49 eur), ainsi qu'il est dit ci-dessus, sera assujéti aux droits de mutation à titre onéreux selon le barème prévu par les articles 719, 1584, 1595 et 1595 bis du CGI et conformément à l'article 725 du CGI.

Les droits ainsi calculés s'élèvent à la somme globale de vingt et un mille deux cent soixante-quatre euros (21 264,00 eur) déterminée comme suit :

Droits d'enregistrement Art 719 du CGI

23 000 €	x	0 %	= 0
84 000 €	x	2%	= 1 680 €
93 000 €	x	0,60 %	= 558 €
320 083,49 €	x	2,60 %	= <u>8 322,17 €</u>
Total arrondi à			10 560,00 €

Taxe départementale Art 1595 du CGI

23 000 €	x	0 %	= 0
84 000 €	x	0,60%	= 504 €
413 083,49 €	x	1,40 %	= <u>5 783,17 €</u>
Total arrondi à			6 287,00 €

Taxe communale Art 1584 du CGI

23 000 €	x	0 %	= 0
84 000 €	x	0,40%	= 336 €
413 083,49 €	x	1 %	= <u>4 130,85 €</u>
Total arrondi à			4 467,00 €

Soit un total de droits et taxes 21 314,00 €

Droits d'enregistrement afférents à la cession de la Promesse de Vente

En application des dispositions de l'article 680 du CGI, les droits d'enregistrement dus au titre de la cession du bénéfice de la Promesse de Vente s'élèvent à 125,00 €. Toutefois, aucun droit fixe ne sera dû dans la mesure où les droits de mutation perçus au titre du transfert du droit au bail excèderaient le montant du droit fixe de 125,00 €.

Droits d'enregistrement afférents à la cession de de la créance de l'Avance-preneur

En application des dispositions de l'article 680 du CGI, les droits d'enregistrement dus au titre de cession de créance s'élèvent à 125,00 €. Toutefois, aucun droit fixe ne sera

dû dans la mesure où les droits de mutation perçus au titre du transfert du droit au bail excèderaient le montant du droit fixe de 125,00 €.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris notamment le coût de la copie exécutoire à délivrer au Crédit-Bailleur, seront supportés par le **Cessionnaire** ainsi que son représentant ès-qualités l'y oblige expressément.

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

1°) Que la charge augmentative de prix de la présente cession s'élève à la somme globale de cinq cent vingt mille quatre-vingt-quatre euros et cinquante centimes (520 084,50 eur) ;

2°) que le montant non amorti, à la date d'effet de la présente cession, de l'investissement, objet du crédit-bail présentement cédé, s'élève à un million trois cent dix-sept mille cent trente-deux euros et quarante-cinq centimes (1 317 132,45 eur).

ÉLECTION DE DOMICILE

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

Pour l'exécution du présent Acte de Cession et de ses suites, comme pour la correspondance et le renvoi des pièces, les Parties élisent domicile, savoir :

- Le Cessionnaire : en son siège social,
- Le Cédant : au siège de la société SELARL R&D sus-dénommée,
- le Crédit-Bailleur : en son siège social.

DÉCLARATIONS DU CESSIONNAIRE ET DU CREDIT-BAILLEUR

Le Cessionnaire et le Crédit-Bailleur déclarent avoir tous les pouvoirs nécessaires pour s'engager aux présentes, et ne faire, et n'avoir jamais fait l'objet d'une procédure collective.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Les parties affirment que le présent acte exprime l'intégralité du prix ou indemnité convenu.

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

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Toutes contestations entre les parties, portant notamment sur l'interprétation, l'exécution, la résolution ou la résiliation du présent contrat, seront soumises aux Tribunaux compétents du siège social du CREDIT-BAILLEUR à qui attribution expresse de juridiction est consentie par les parties.

POUVOIRS

Les Parties agissant dans un intérêt commun, confèrent à tout collaborateur de l'office notarial dénommé en tête de l'Acte, tous pouvoirs à l'effet d'établir et de signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs de l'Acte qui pourraient se révéler nécessaires en vue de permettre l'accomplissement des formalités.

Ils confèrent également tous pouvoirs aux susnommés, à l'effet d'accomplir toutes formalités de demande en restitution des droits et taxes.

RECLAMATIONS

Si le **CESSIONNAIRE** souhaite déposer une réclamation, il peut contacter le Service Client du **CREDIT-BAILLEUR** par courrier à l'adresse suivante : La Banque Postale Leasing & Factoring – Service Client – CP X 105 – 115 rue de Sèvres – 75275 PARIS CEDEX 06 ou par email : contact-financements-PMO@labanquepostale.fr. Le **CREDIT-BAILLEUR** s'engage à répondre dans les meilleurs délais et au plus tard sous 10 jours ouvrables à partir de la réception de la réclamation. En cas de désaccord avec la réponse apportée, le **CESSIONNAIRE** peut déposer un recours à l'adresse suivante : La Banque Postale Leasing & Factoring – Service Satisfaction Client - CP X 105 – 115 rue de Sèvres – 75275 PARIS CEDEX 06. Si aucune solution n'a pu être trouvée avec le Service Satisfaction Client, le **CESSIONNAIRE** peut saisir gratuitement le Médiateur de La Banque Postale à l'adresse suivante : Monsieur Le Médiateur de La Banque Postale - 115 rue de Sèvres - Case Postale G009 - 75275 Paris Cedex 06. Le Médiateur exerce sa fonction en toute indépendance, dans le cadre de la Charte de la Médiation disponible auprès de La Banque Postale. Le Médiateur facilitera la recherche d'une solution amiable.

CLAUSE D'IMPRÉVISION (ART 1195 CIV)

D'un commun accord entre les Parties et sans préjudice des accords spécifiquement convenus par ailleurs entre elles aux termes du présent contrat, chacune d'elles renonce expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et accepte de supporter les conséquences de l'éventuelle survenance d'un changement de circonstances, imprévisible lors de la conclusion du contrat de crédit-bail et qui rendrait excessivement onéreuse pour elle son exécution.

Par conséquent, chaque Partie reconnaît qu'elle ne pourra demander, sur le fondement de l'article 1195 du Code civil, une renégociation ou révision du contrat de crédit-bail ni la résolution de celui-ci, et ne pourra non plus saisir le juge aux fins d'adapter le contrat, de la réviser ou encore d'y mettre fin.

CLAUSE DE DÉROGATION À L'ARTICLE 1186 AL 2 DU CODE CIVIL.

Le présent contrat est autonome et divisible de toute autre convention qui pourrait lui être accessoire et ce par dérogation à l'article 1186 du code civil.

CONTRÔLE DU CAPITAL ET STATUT DU CESSIONNAIRE devenu CREDIT-PRENEUR :

Le **CREDIT-PRENEUR** s'engage à informer et communiquer au **CREDIT-BAILLEUR** notamment dans les situations visées ci-dessous dès qu'elles se produisent ou à première demande, les documents nécessaires à l'identification des bénéficiaires effectifs définis dans le code monétaire et financier :

- toutes modifications dans la répartition du capital social du **CREDIT-PRENEUR**, ou des droits de vote de ses actionnaires ou associés, ainsi que tout projet de fusion, de scission, transfert partiel d'activité ou de dissolution.

- toutes modifications dans le statut du **CREDIT-PRENEUR** (notamment la forme juridique, l'objet social, le montant du capital), de même qu'à informer LE **CREDIT-BAILLEUR** de toute procédure prononçant la sauvegarde, le redressement judiciaire ou la liquidation judiciaire du **CREDIT-PRENEUR**,

- tout changement de ses actionnaires ou détenteurs de parts ou de droits de vote ou de toutes personnes exerçant, par tout autre moyen, un pouvoir de contrôle direct ou indirect sur le **CREDIT-PRENEUR** ainsi que tout changement de représentant légal.

- tout autre changement menant à une modification des bénéficiaires effectifs définis par le code monétaire et financier.

LUTTE CONTRE LE BLANCHIMENT, LE FINANCEMENT DU TERRORISME ET LA CORRUPTION

Ni le CREDIT PRENEUR, ni aucune de ses filiales s'il y a lieu, ni aucun de ses administrateurs ou dirigeants respectifs, ni, à la connaissance du CREDIT PRENEUR, aucun de ses salariés ou agents n'exerce ou n'a exercé une activité ou n'a commis d'acte ou ne s'est comporté d'une manière susceptible d'enfreindre toutes les lois ou réglementations en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux, la corruption ou le terrorisme en vigueur dans toute juridiction compétente.

Le CREDIT PRENEUR et ses filiales s'il y a lieu ont pris et maintiennent toutes les mesures nécessaires et a notamment adopté et mis en œuvre des procédures et lignes de conduite adéquates afin de prévenir toute violation de ces lois, réglementations et règles.

CONTROLE DU STATUT DU TIERS FOURNISSEUR(KYS)

Le CREDIT-BAILLEUR en raison de son statut d'établissement de crédit (ou de société de financement) et dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme, de la lutte contre la corruption et du respect des réglementations sanctions économiques, vérifie les données relatives à des entités pouvant intervenir directement ou indirectement, au titre de l'exécution du présent contrat.

Le cas échéant, le CREDIT-BAILLEUR pourra être tenu de refuser le règlement de toute facture émise par un tiers (fournisseur, sous-traitant...) ou subordonner le paiement à une autorisation préalable émise par l'autorité compétente.

Le **CESSIONNAIRE** s'engage à communiquer au plus tôt au CREDIT-BAILLEUR l'ensemble des éléments que ce dernier pourra lui demander tel que précité, lesdits éléments pouvant être partagés avec les organismes publics et privés ayant à en connaître.

SANCTIONS

1. Définitions

- a) « **Pays Sanctionné** » désigne un pays ou un territoire qui fait, ou dont le gouvernement fait, l'objet d'une quelconque Sanction interdisant de façon générale les relations avec ledit gouvernement pays ou territoire ;
- b) « **Personne** » désigne une personne physique ou une entité ;
- c) « **Personne Sanctionnée** » désigne une Personne faisant l'objet ou étant la cible d'une quelconque Sanction ;
- d) « **Sanction** » désigne toutes sanctions économiques, financières ou commerciales, toutes lois, réglementations, règles ou mesures restrictives à caractère obligatoire (y compris, afin de lever toute ambiguïté, toutes sanctions ou toutes mesures relatives à un quelconque embargo ou à un gel des fonds et ressources économiques) promulguées, administrées, imposées, mises en œuvre ou notifiées publiquement par les Etats-Unis d'Amérique (en ce inclus la réglementation OFAC) et/ou, le Conseil de Sécurité des Nations-Unis et/ou l'Union Européenne et/ou tout pays membre de l'Union Européenne (en ce compris la République française et le Royaume-Uni) ou toute autre autorité compétente ayant pouvoir d'édicter de telles sanctions ;

2. Champ d'application

Ni le CREDIT PRENEUR, ni aucune de ses filiales s'il y a lieu, ni aucun de ses administrateurs ou dirigeants respectifs, ni, à la connaissance du CREDIT PRENEUR, aucun de ses salariés ou agents, (i) n'est une Personne, ou n'est détenue ou contrôlée par une Personne, qui est une Personne Sanctionnée ou (ii) n'est une Personne située, constituée ou résidente d'un Pays Sanctionné, (iii) n'est une Personne réalisant une activité ou une transaction faisant l'objet de Sanctions, (iv) n'a

reçu de fonds ou tout autre actif d'une Personne qui est une Personne Sanctionnée ou (v) ne s'est engagée dans une activité ou une transaction faisant l'objet d'une Sanction, directement ou indirectement, avec, ou pour le bénéficiaire, d'une Personne qui est une Personne Sanctionnée ;

Le CREDIT PRENEUR et ses filiales, s'il y a lieu, a pris et maintient toutes les mesures nécessaires et a notamment adopté et mis en œuvre des procédures et lignes de conduite adéquates afin de prévenir toute violation de ces lois, réglementations et règles.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Pour l'office notarial

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

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

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

les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

les établissements financiers concernés,

les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

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

les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

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

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

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

Pour le Crédit-bailleur

Les données à caractère personnel recueillies dans le présent contrat de location font l'objet de traitements dont le responsable est La Banque Postale Leasing & Factoring, conformément à la réglementation relative à la protection des données à caractère personnel.

Elles sont traitées pour la gestion de la relation bancaire, des comptes ou des produits et services souscrits, en vertu de l'exécution du contrat de location ou du respect d'obligations légales ou réglementaires, telles que la lutte contre le blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme. Les données sont également utilisées dans l'intérêt légitime de La Banque Postale Leasing & Factoring notamment dans le cadre de la lutte contre la fraude et la cybercriminalité, et pour l'évaluation du risque, la prévention des impayés et le recouvrement. Les données à caractère personnel seront conservées pendant la durée de la relation contractuelle.

Elles sont également utilisées à des fins d'optimisation, de personnalisation, et de ciblage des offres commerciales pour améliorer la relation commerciale, et conservées à ce titre pour une durée de un (1) an.

Par ailleurs, elles peuvent être utilisées pour des sollicitations commerciales, par courrier papier ou appel téléphonique sous réserve du consentement des personnes concernées. Ces données seront conservées à ce titre pour une durée de trois (3) ans à compter de leur collecte ou du dernier contact avec les personnes concernées par l'utilisation de leurs données personnelles.

L'ensemble de ces données pourra être conservé au-delà des durées précisées, dans le respect des délais de prescription légaux applicables.

La Banque Postale Leasing & Factoring peut également, dans le cadre de ses obligations légales et réglementaires, collecter des données à caractère personnel auprès d'administrations et autorités publiques (notamment INSEE, Banque de France, Administration fiscale).

Elles sont destinées à La Banque Postale Leasing & Factoring et pourront être communiquées, pour les traitements et finalités cités ci-avant, à toutes sociétés de caution mutuelle ou organismes de garantie financière qui pourraient intervenir au titre du contrat de location, à tous successeurs, cessionnaires, ayants cause, sous-participants ou organismes de refinancement, aux prestataires pour l'exécution de travaux effectués pour son compte, à ses mandataires chargés d'un éventuel recouvrement, à toute société du groupe La Banque Postale en cas de mise en commun de moyens, ou à toute autorité administrative ou judiciaire habilitée ou plus généralement à tout tiers autorisé.

Toute personne concernée dispose d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, d'opposition et de limitation du traitement. Elle peut faire une demande de portabilité pour les données qu'elle a fournies et qui sont nécessaires au contrat de location ou au traitement desquelles elle a consenti. Elle peut à tout moment retirer son consentement lorsque celui-ci a été préalablement donné. Elle peut aussi donner des instructions relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de ses données après son décès. Elle peut exercer ces droits en précisant son nom, prénom, adresse postale et en joignant une

copie recto-verso de sa pièce d'identité, en s'adressant par courrier au responsable de traitement, La Banque Postale Leasing & Factoring - Service Relations Clients - 115, rue de Sèvres - 75275 Paris Cedex 06.

Les éventuels transferts de données effectués vers des pays situés en dehors de l'Union Européenne se font en respectant les règles spécifiques qui permettent d'assurer la protection et la sécurité des données à caractère personnel. A l'occasion de diverses opérations de paiement (virement, transfert d'argent, ...) des données à caractère personnel peuvent être transférées vers des pays hors de l'Union européenne, pour permettre le dénouement de l'opération (prestataire de paiement du bénéficiaire du paiement) ou pour lutter contre le blanchiment des capitaux ou le financement du terrorisme (Règlement UE 2015/847).

Toute personne concernée par le traitement de ses données à caractère personnel peut s'adresser au Délégué à la Protection des Données de La Banque Postale Leasing & Factoring - 115, rue de Sèvres - 75275 Paris Cedex 06. En cas de difficulté en lien avec la gestion de ses données à caractère personnel, elle a le droit d'introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL).

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques et morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement justifiée en ce qui concerne la ou les personnes physiques au vu d'un extrait d'acte de naissance, et en ce qui concerne les personnes morales au vu d'un extrait modèle K Bis délivré par le greffe du tribunal de commerce.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

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

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

Les notaires concourant à distance ont recueilli l'image de la signature de la ou des parties qu'ils assistent et ont eux-mêmes signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.

MODIFICATION N°1
A LA CONVENTION TRIPARTITE
ASSOCIEE AU CONTRAT DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER ET ETABLIE
ENTRE LA BANQUE POSTALE LEASING & FACTORING, LA SOCIETE
NOUVELLE DE CREMATION ET LA VILLE DE MAUBEUGE

ENTRE :

La **VILLE DE MAUBEUGE**, dont le siège est situé Place du Docteur-Pierre-Forest 59600 MAUBEUGE

représentée par son Maire Monsieur Arnaud DECAGNY, dûment autorisé à l'effet des présentes par délibération n° 12 du conseil municipal en date du 20 avril 2026

ci-après désigné par les termes « LE DELEGANT »

De première part,

ET

La SAS **SOCIETE NOUVELLE DE CREMATION**

Société par actions simplifiée au capital de 500.000,00 €, dont le siège social est à BEAUMONT (63110), 14 rue Jules Verne, identifiée au SIREN sous le numéro 824903561 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CLERMONT-FERRAND

représentée par sa présidence INFINI DEVELOPPEMENT, habilitée et représentée par Monsieur Denis DABRIGEON, Président, dûment autorisé à la signature des présentes,

ci-après désignée par les termes « LE DELEGATAIRE »,

De deuxième part,

ET

La Société dénommée **LA BANQUE POSTALE LEASING & FACTORING**, Société Anonyme au capital de 275.000.000,00 €, dont le siège est à PARIS CEDEX 06 (75275), 115 rue de Sèvres, identifiée au SIREN sous le numéro 514613207 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS

Représentée par :

Madame Valérie PIERRE, Directrice Générale Adjointe Financements Immobiliers Réseau de la Banque Postale Leasing & Factoring, domiciliée professionnellement au siège de la BANQUE POSTALE, à PARIS (75275-CEDEX 06), 115 rue de Sèvres. En vertu d'une délégation de pouvoirs qui lui a été consentie par Madame Béatrice COLLOT, aux termes d'un acte reçu par Maître Anne BECHU, notaire associé à PARIS (17ème), le 04 mai 2023.

Madame Béatrice COLLOT, Directeur Général, nommée à cette fonction en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 04 avril 2022, dont un extrait certifié conforme a été déposé au rang des minutes de Maître Anne BECHU, notaire associé à PARIS (17ème), le 29 septembre 2022.

Madame Béatrice COLLOT ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que des statuts.

Ci-après dénommée « LE CREDIT BAILLEUR »

De troisième part,

EXPOSE PREALABLE :

I - CADRE DE LA CONVENTION TRIPARTITE DU 16 JUILLET 2019

1- Contrat de délégation de service public par voie de concession du 14 décembre 2017

Le 14 décembre 2017, la Ville de Maubeuge a signé un contrat de délégation de service public par voie de concession relatif à la création, la gestion et l'exploitation d'un crématorium à Maubeuge avec la société POMPES FUNEBRES DE L'AVESNOIS (SA PFA), dont le siège est à MAUBEUGE (59600), 30 rue de l'égalité, identifiée au SIREN sous le numéro 408413623 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de VALENCIENNES.

Le contrat de concession a été conclu pour une durée fixée à 23 ans à compter de la mise en service du crematorium et au plus tard le 1^{er} février 2019.

Un avenant n°1 au contrat de concession a été approuvé par délibération du 13 février 2018 et signé le 06 juin 2018.

A été également ajouté un article 9.1 « Société locale dédiée » par lequel le délégataire s'engage à créer une société locale dédiée dont l'objet devra être réservé exclusivement à l'objet de la délégation.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Hubert MROZ, notaire à ROUBAIX (Nord), en date du 28 février 2019, la société dénommée POMPES FUNEBRES DE L'AVESNOIS, susnommée, délégataire initial, a notamment apporté à la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE**, société par actions simplifiée au capital de 427500,00 €, dont le siège est à MAUBEUGE (59600), 16 rue de l'Egalité Z.I. de la Petite Savate, identifiée au SIREN sous le numéro 844025627 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VALENCIENNES, l'ensemble des droits exclusifs d'exploitation issus d'une délégation de service public portant sur la création, la gestion et l'exploitation d'un crématorium à MAUBEUGE, confiée par délibération de la commune en date du 19 décembre 2008, ainsi que l'ensemble des droits issus du permis de construire n° 059 392 17 0 0027 délivré par le maire de MAUBEUGE suivant arrêté n°3805/2017 en date du 14 novembre 2017.

Un avenant n°2 au contrat de concession a été approuvé par délibération du 13 décembre 2022 et signé le 19 janvier 2023.

2- Autorisation d'occupation du domaine public

En application de l'article 2.1 du contrat de concession, le DELEGATAIRE est autorisé à occuper le domaine public communal nécessaire à l'exécution du service public pour la durée de la convention.

Un acte constatant l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels issue du contrat de concession en date du 14 décembre 2017 et de son avenant n°1 en date du 06 juin 2018, consentie par la Ville de MAUBEUGE à la société CREMATORIUM DE MAUBEUGE, a été reçu par Maître Hubert MROZ, notaire à ROUBAIX (Nord), en date du 16 juillet 2019.

L'autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels a été consentie à titre gratuit en contrepartie de l'exécution du service public d'accueil des personnes endeuillées et du service de crémation par l'occupant et porte sur le terrain sur lequel est édifié l'immeuble ci-dessous désigné.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de VALENCIENNES (précédemment AVESNES SUR-HELPE) le 24 juillet 2019 volume 2019P n°3743.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Hubert MROZ, Notaire à ROUBAIX substituant Maître Philippe LEROY-VIVIEN, Notaire à PARIS, le 16 juillet 2019, la société CREMATORIUM DE MAUBEUGE, Credit-Preneur, a cédé à LA BANQUE POSTALE LEASING & FACTORING, Crédit-Bailleur, les seuls droits réels résultant de l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public (AOT) qui lui a été consentie par le contrat de concession susvisé, et ce jusqu'au dénouement du crédit-bail.

Le CREDIT-PRENEUR a acquitté la provision sur frais de ladite cession.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de la Publicité Foncière de VALENCIENNES (précédemment AVESNES-SUR-HELPE) le 19 août 2019 volume 2019P n°4206.

3- Crédit-bail immobilier et Convention tripartite

Conformément aux stipulations de l'article 15.2 du contrat de délégation modifié par l'avenant n°1 notifié le 19 juin 2018 qui autorise le DÉLÉGATAIRE à financer les biens du service concédé, auprès d'un organisme financier, la société CREMATORIUM DE MAUBEUGE a fait appel à la BANQUE POSTALE LEASING & FACTORING pour assurer le financement de la construction d'un immeuble à usage de crématorium sur la ville de Maubeuge (ci- après l'« Ouvrage »), par voie de crédit-bail immobilier (ci-après le « Crédit-bail »).

Par suite et aux termes d'un acte reçu par Maître Hubert MROZ, Notaire à ROUBAIX substituant Maître Philippe LEROY-VIVIEN, Notaire à PARIS, le 16 juillet 2019, la Société LA BANQUE POSTALE LEASING & FACTORING (alors dénommée LA BANQUE POSTALE CREDIT ENTREPRISES) a consenti à la société CREMATORIUM DE MAUBEUGE, un crédit-bail immobilier dans le cadre des dispositions des articles L 313-7 à L 313-10 du Code monétaire et financier, et de l'article 57 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995,

Une copie authentique dudit acte a été publiée au Service chargé de la publicité foncière de VALENCIENNES le 2 septembre 2019 volume 2019P n°4343.

Ce crédit-bail a été consenti dans le cadre d'un investissement d'UN MILLION HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1 850 000,00 EUR) hors TVA.

La durée du bail a été fixée à quinze (15) ans ou soixante (60) trimestres à compter de la date de la prise d'effet de la période de location.

L'entrée en loyers a eu lieu le 30 octobre 2020.

Aux termes dudit acte, ont été consenties notamment les garanties suivantes :

- Cession Dailly des indemnités versées par la VILLE DE MAUBEUGE dans le cadre du contrat de concession
- Caution solidaire de Madame Anne-Sophie DESSAINT et de Monsieur Thierry PREVOST, à hauteur de CENT SOIXANTE-NEUF MILLE DEUX CENT NEUF EUROS (169 209,00 EUR) pendant toute la durée du crédit-bail,
- Engagement des associés du CREDIT-PRENEUR de ne pas céder les actions de ladite société sans l'accord du crédit-bailleur,
- Divers Engagements relatifs au capital de la société CREDIT-PRENEUR

Parallèlement, afin de régler les difficultés qui pourraient survenir à l'occasion de l'exécution, de l'expiration normale ou anticipée ou de la disparition du contrat de concession ou du Contrat de Crédit-Bail, la Ville de **MAUBEUGE**, la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE**, Crédit-Preneur, et **LA BANQUE POSTALE LEASING & FACTORING**, Crédit-Bailleur, ont conclu par acte sous seing privé en date du 16 juillet 2019, une convention tripartite.

II- CADRE DE LA PRESENTE MODIFICATION A LA CONVENTION TRIPARTITE

1- Jugement de cession du Tribunal de Commerce de VALENCIENNES

Par jugement en date du 23 septembre 2024 le Tribunal de Commerce de VALENCIENNES a ouvert, sur déclaration de cessation des paiements régularisée auprès du greffe le 19 septembre 2024 par Monsieur Thierry PREVOST, représentant légal de la SASU POMPES FUNEBRES DE L'AVESNOIS, Présidente de la SAS CREMATORIUM DE MAUBEUGE, une procédure de Redressement Judiciaire. A l'encontre de la société CREMATORIUM DE MAUBEUGE.

La date de cessation des paiements a été fixée provisoirement au 16 septembre 2024.

Par jugements des 18 novembre 2024 et 10 mars 2025, le tribunal a autorisé la « SAS CREMATORIUM DE MAUBEUGE » à poursuivre son activité, y compris dans le cadre d'un renouvellement de la période d'observation.

L'Administrateur Judiciaire a lancé un appel d'offres. Les candidats à la reprise ont été invités à comparaître devant le tribunal lors de l'audience du 22 septembre 2025.

Une offre de reprise a été présentée par la Société « SAS SOCIETE NOUVELLE DE CREMATION » sise 14 rue Jules VERNE à BEAUMONT 63110,

Par délibération n°109 du 6 octobre 2025, le Conseil Municipal de la Ville de MAUBEUGE a :

- donné son agrément à la société « SOCIETE NOUVELLE DE CREMATION » dans le cadre de son offre de reprise par voie de cession de la « SAS CREMATORIUM DE MAUBEUGE ».
- pris acte que cet agrément n'emportait pas cession de la « SAS CREMATORIUM DE MAUBEUGE » dont le sort relevait de la compétence exclusive du tribunal de commerce de Valenciennes

Par jugement du 13 octobre 2025, le Tribunal de Commerce de Valenciennes a :

- Constaté :
 - ✓ que cette offre de reprise permettait la reprise des échéances dues et à échoir du crédit-bail immobilier ;
 - ✓ que l'offreur justifiait d'une expertise réelle dans la gestion de crématoriums et que son projet était financé
 - ✓ que l'arrêté d'un plan de cession permettait de préserver le service public de crémation
- Arrêté :
 - ✓ la cession du fonds de commerce d'exploitation exclusive du crématorium de la « SAS CREMATORIUM DE MAUBEUGE » immatriculée au RCS de VALENCIENNES sous le numéro 844 025 627, dont le siège social est sis à 16 rue de l'Égalité – Z.I. de la Petite Savate à MAUBEUGE (59600) au profit de la Société « SAS SOCIETE NOUVELLE DE CREMATION » immatriculée au RCS de CLERMONT-FERRAND sous le numéro 824 903 561, dont le siège social est sis 14 rue Jules VERNE à BEAUMONT (63 110), avec faculté de substitution au bénéficiaire d'une société à constituer et dont les caractéristiques sont les suivantes.
Forme juridique : SAS
Capital : 100 000 €
Actionnariat : SOCIETE NOUVELLE DE CREMAT[ON (100%)
Siège : 16 rue de l'Égalité - Z.I. de la Petite Savate à MAUBEUGE (59600)

- Ordonné :
 - ✓ la cession des actifs incorporels, en ce compris les droits et obligations afférents au contrat de délégation de service public par voie de concession concernant la création, la gestion et l'exploitation d'un crématorium sur le territoire de MAUBEUGE et ses avenants, et corporels.
 - ✓ le transfert judiciaire, au visa de l'article L 642-7 du Code de Commerce, des contrats de Crédit-bail immobilier conclu avec LA BANQUE POSTALE LEASING & FACTORING par acte notarié du 16 juillet 2019, Crédit-bail mobilier conclu avec le CREDIT COOPERATIF n° 335891, Contrat de location de matériel LOCAM du 23 juillet 2020, Contrat Internet SFR Fixé l'entrée en jouissance au 14 octobre 2025 à zéro heure, date de transfert du risque,
- Dit que l'activité serait exercée sous la seule responsabilité du cessionnaire à compter de la date d'entrée en jouissance, en conformité des dispositions de l'article L.642-8 du Code de Commerce ;

Le jugement n'a pas fait l'objet d'un appel et se trouve donc définitif.

2- Modification du contrat de délégation de service public par voie de concession

Par délibération n°168 du 10 décembre 2025, le Conseil Municipal de la Ville de MAUBEUGE a :

- pris acte de l'identification du nouveau délégataire
- approuvé la nouvelle grille tarifaire
- autorisé Monsieur le Maire ou son représentant à signer la Modification n°3 au contrat de délégation de service public par voie de concession pour la création, la gestion et l'exploitation d'un crématorium sur le territoire de MAUBEUGE

Cette délibération n'a fait l'objet d'aucun recours ainsi déclaré.

La Modification n°3 au contrat de délégation de service public a été signée par les Parties le 16 janvier 2026.

3- Cession du fonds de commerce d'exploitation exclusive du crématorium de la « SAS CREMATORIUM DE MAUBEUGE » au profit de la Société « SAS SOCIETE NOUVELLE DE CREMATION »

Aux termes d'un acte sous-seing privé en date du 6 février 2026, il a été procédé à la cession par la société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE**, représentée par la SELARL **R&D**, prise en la personne de Maître Gilbert DECLERCQ, en qualité d'Administrateur Judiciaire, au profit de la **SOCIETE NOUVELLE DE CREMATION**, du fonds de commerce d'exploitation exclusive d'un crématorium sis à MAUBEUGE (59600), 16 rue de l'Egalité ZI de la Petite

Savate, exploité par ladite société **CREMATORIUM DE MAUBEUGE**, moyennant le prix global de 10.000 €, réparti ainsi qu'il est dit ci-dessus, entre les éléments incorporels pour 4.500 € et les éléments corporels pour 5.500 € ; lequel prix avait été réglé dès avant ledit acte, par l'acquéreur entre les mains du Mandataire Judiciaire, le cédant ayant donné bonne et valable quittance audit acte de cession.

La cession du fonds de commerce dont s'agit a compris les contrats de location, crédit-bail, fourniture de services listés entre les parties, dont le contrat de crédit-bail immobilier ci-après visé et objet des présentes, conclu avec LA BANQUE POSTALE LEASING & FACTORING en date du 16 juillet 2019, pour un montant de 1.850.000 €, pour une durée de 15 ans.

Audit acte de cession, il a été stipulé que « *l'acquéreur s'engage à reprendre l'ensemble des charges et obligations stipulées dans ce contrat, et s'engage à assumer le paiement des arriérés dus par la société CREMATORIUM DE MAUBEUGE au titre de ce contrat* ».

4- Cession du crédit-bail immobilier et modification de la convention tripartite

Un acte contenant cession du crédit-bail immobilier et avenant audit crédit-bail, est conclu ce jour, concomitamment aux présentes, suivant acte reçu par Maître Nathalie LOOCK, notaire, en qualité d'associé et au nom de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée « ARSENAL NOTAIRES ASSOCIES », notaire à Lille, entre la société R&D agissant en qualité d'Administrateur Judiciaire de la société CREMATORIUM DE MAUBEUGE, cédant, la SOCIETE NOUVELLE DE CREMATION, cessionnaire et la BANQUE POSTALE LEASINS & FACTORING, crédit-bailleur.

Le présent acte a pour objet, conformément à l'article 8 de la convention tripartite réglant les difficultés éventuelles relatives à l'exécution, l'expiration normale ou anticipée ou la disparition du contrat de concession ou du contrat de crédit-bail, signée le 16 juillet 2019, de réitérer ladite convention par la voie d'une modification n°1 de la convention.

Ceci étant exposé, il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : Identification du nouveau déléataire

Le DELEGATAIRE désigné à la convention tripartite est :

✓ la Société « SOCIETE NOUVELLE DE CREMATION », Société par Actions Simplifiée au capital de 500 000 euros, dont le siège social est situé 14 rue Jules Verne, BEAUMONT 63110, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CLERMONT-FERRAND, sous le numéro 824 903561, dont l'établissement secondaire portant le nom commercial « CREMATORIUM DE MAUBEUGE » se situe 16 rue de l'Egalité, zone industrielle (ZI) de la Petite Savate 59600 Maubeuge, immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de VALENCIENNES, sous le numéro 824 903 561,

Représentée par son Président, la société «INFINI DEVELOPPEMENT» SAS, siège social sis 14 rue Jules Verne Beaumont 63110, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CLERMONT FERRAND sous le numéro 499 091 361 elle-même représentée par son Président, Monsieur Denis DABRIGEON,

ARTICLE 2 : Actualisation des clauses de la convention tripartite

2.1

L'article 1 est rédigé comme suit :

« Le DELEGANT a pris acte que, conformément au jugement du Tribunal de Commerce de Valenciennes du 13 octobre 2025, le contrat de crédit-bail initialement conclu avec la société CREMATORIUM DE MAUBEUGE pour financer l'ouvrage, a été cédé à la SOCIETE NOUVELLE DE CREMATION, désormais DELEGATAIRE.

Il est précisé que la période locative de ce contrat de crédit-bail est conclue pour une durée de soixante trimestres à compter de la date de prise d'effet de la période de location et pour un investissement d'UN MILLION HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1 850 000,00 EUR) HT.

L'entrée en loyer a eu lieu le 30 octobre 2020.

Le DELEGANT prend acte que :

- les loyers et charges impayés s'élèvent au jour des présentes à CINQ CENT VINGT MILLE QUATRE-VINGT-QUATRE EUROS ET QUARANTE NEUF CENTIMES (520 084,49 €) TTC, dont le règlement a été reporté en fin de contrat de crédit-bail et au plus tard au 29 octobre 2035

- le montant non amorti, à la date d'effet de la cession de crédit-bail, de l'investissement, objet du crédit-bail cédé, s'élève à UN MILLION TROIS CENT DIX SEPT MILLE CENT TRENTE-DEUX EUROS ET QUARANTE-SEPT CENTIMES (1 317 132,47 €)»

2.2

A l'article 4, le dernier alinéa

« Dès lors que le prononcé du redressement judiciaire ou de la liquidation judiciaire du DELEGATAIRE entraînera la résiliation du contrat de délégation au cours du contrat de financement, le DELEGANT devra mettre en œuvre les stipulations figurant au B de l'article 3 ci-dessus»

est supprimé

2.3

L'article 5 est rédigé comme suit :

« En cas d'évènement, de quelque nature que ce soit, ayant pour objet ou pour conséquence de porter atteinte à l'un des éléments du dispositif contractuel, ou au fonctionnement de ce dernier, et notamment, sans que cette liste soit exhaustive, en cas :

d'annulation, par décision juridictionnelle notamment, d'une délibération ayant autorisé la signature d'une modification au Contrat de Délégation ou de la présente modification à la convention tripartite,

de retrait ou d'annulation d'une autorisation d'exploitation de l'Ouvrage,

Le DELEGANT s'engage à acquérir l'Ouvrage auprès du CREDIT-BAILLEUR aux conditions financières prévues au contrat de crédit-bail.

Toutefois le DELEGANT pourra dans cette hypothèse également décider de choisir le NOUVEAU DELEGATAIRE ou de se substituer au DELEGATAIRE et ce dans les conditions du 1) et du 2) du B de l'article 3 ci-dessus»

2.4

A l'article 7, après le dernier alinéa, est ajouté l'alinéa suivant :

« Dans cette dernière hypothèse, le DELEGATAIRE s'engage à garantir le DELEGANT de toute somme qui serait mise à sa charge par le CREDIT-BAILLEUR. »

ARTICLE 3 : Maintien des dispositions de la convention tripartite

Toutes les autres dispositions de la convention tripartite d'origine demeurent applicables.

ARTICLE 4 : Entrée en vigueur

La présente modification de la convention tripartite entrera en vigueur le jour de sa signature par les parties.

Signé par les parties à l'aide d'un procédé électronique

Pour la Ville de Maubeuge
Monsieur le Maire,

Pour Société Nouvelle de Crémation
Infini Développement, Présidente,

Arnaud DECAGNY

Monsieur Denis DABRIGEON,

Pour la Banque Postale Leasing & Factoring

Notifié le :

CONVENTION TRIPARTITE

ENTRE LES SOUSSIGNEES

La Commune de Maubeuge

Représenté par M. Arnaud DECAGNY, en sa qualité de Maire en exercice, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Conseil Municipal en date du 29 mars 2019 rendue exécutoire par sa transmission à la Sous-Préfecture d'Avesnes sur Helpe le 03 avril 2019

Ci-après dénommé " LE DELEGANT"

De première part,

ET

Crématorium de Maubeuge (CDM)

Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 427.500 euros, inscrite au RCS de Valenciennes, sous le numéro 844 025 627, sise 26 avenue Franklin Roosevelt 59600 Maubeuge,

représentée par son président, la société dénommée « **POMPES FUNEBRES DE L'AVESNOIS** », Société anonyme au capital de 166.440,00 EUR, dont le siège est à MAUBEUGE (59600), Z.I de la petite Savate 30 Rue de l'Egalité, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de VALENCIENNES et identifiée au SIREN sous le numéro 408 413 623 nommé statutairement, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une assemblée générale des associés en date du 20 juin 2019.

La société dénommée « **POMPES FUNEBRES DE L'AVESNOIS** », elle-même représentée par Monsieur Thierry PREVOST en sa qualité de Président Directeur Général de ladite Société nommé à cette fonction, en vertu d'une décision du conseil d'administration en date du 05 aout 2016 dont une copie certifiée conforme du procès-verbal est ci-annexée.

Monsieur PREVOST ayant tous pouvoirs en vertu de la loi et des statuts

Ladite société ainsi représentée, sera ci-après dénommée au cours du présent acte sous le vocable "LE DELEGATAIRE"

De deuxième part,



Crématorium de Maubeuge

ET

La Banque Postale Leasing & Factoring

Société par Anonyme à directoire et conseil de surveillance, au capital de 220 000 000 euros, inscrite au RCS de Paris sous le numéro 514 613 207, sise 115 rue de Sèvres 75275 Paris Cedex 06, pour le Crédit-Bailleur,

Représentée par Monsieur Cyril ROGER demeurant professionnellement 115 rue de Sèvres, 75275 Paris Cedex 06,

Madame Valérie PIERRE, responsable financements immobiliers réseau , demeurant 115 rue de Sèvres 75275 PARIS CEDEX 06,

En vertu d'une procuration sous seing privé en date à PARIS du 25 Juin 2019 dont l'original est annexé à l'acte de cession reçu par Maître Hubert MROZ, Notaire à ROUBAIX substituant Maître Philippe LEROY-VIVIEN, Notaire à PARIS ce jour.

Madame PIERRE agissant elle-même en qualité de mandataire de Monsieur Serge BAYARD, Président du Directoire, domicilié à PARIS 6ème, 115 rue de Sèvres, en vertu d'une procuration reçue par Maître Anne BECHU, notaire associé à PARIS, le 23 mars 2017, dans laquelle procuration, Monsieur Serge BAYARD, a lui-même agi en sa qualité de Président du Directoire de la société La Banque Postale Leasing & Factoring, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil de Surveillance en date du 26 janvier 2017 dont une copie certifiée conforme du procès-verbal a été déposée au rang des minutes de Maître Anne BECHU, notaire associé à PARIS, le 23 mars 2017.

Monsieur Serge BAYARD ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, tant en vertu de la loi que des statuts dont une copie certifiée conforme a également été déposée aux termes de l'acte susvisé reçu par Maître Anne BECHU, le 23 mars 2017.

Ci-après dénommée " LE CREDIT-BAILLEUR "

De troisième part,

APRES AVOIR EXPOSE

La Commune de Maubeuge a confié à la société dénommée « POMPES FUNEBRES DE L'AVESNOIS ». société anonyme au capital de 166440,00 €, dont le siège est à MAUBEUGE (59600), 30 rue de l'égalité, identifiée au SIREN sous le numéro 408413623 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de VALENCIENNES par contrat de délégation en date du 14 décembre 2017, revêtu du visa du contrôle de légalité suivant cachet de la Sous-Préfecture d'Avesnes sur Helpe daté du 14 décembre 2017, la gestion à ses risques et périls de la création, la gestion et l'exploitation d'un crématorium à MAUBEUGE.

Le contrat de délégation a été conclu pour une durée fixée à 23 ans à compter de la mise en service du crématorium et au plus tard le 1er février 2019.

Un avenant au contrat de concession a été approuvé par délibération du 13 février 2018 et signé le 06 juin 2018.



Aux termes d'un acte reçu par Maître Hubert MROZ, notaire à ROUBAIX (Nord), en date du 28 février 2019, la société dénommée « POMPES FUNEBRES DE L'AVESNOIS », société anonyme au capital de 166440,00 €, dont le siège est à MAUBEUGE (59600), 30 rue de l'égalité, identifiée au SIREN sous le numéro 408413623 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de VALENCIENNES, délégataire initial, a notamment apporté au « CREMATORIUM DE MAUBEUGE », (i) l'ensemble des droits exclusifs d'exploitation issus d'une délégation de service public portant sur la création, la gestion et l'exploitation d'un crématorium à MAUBEUGE, confiée par délibération de la commune en date du 19 décembre 2008, ainsi que (ii) l'ensemble des droits issus du permis de construire délivré par le maire de MAUBEUGE suivant arrêté n° 3805/2017 en date du 14 novembre 2017 ci après plus amplement relaté

En application de l'article 2.1 du contrat de concession le concessionnaire est autorisé à occuper le domaine public communal nécessaire à l'exécution du service public pour la durée de convention.

Un acte constatant l'autorisation d'occupation temporaire du domaine public constitutive de droits réels issue du contrat de concession et de son avenant n°1 a été reçu par Maître Hubert MROZ, notaire à ROUBAIX (Nord), aujourd'hui même, antérieurement aux présentes.

Conformément aux stipulations de l'article 15 du contrat de concession contenant délégation de service public (ci-après « le Contrat de Délégation) modifié par l'avenant n°1 approuvé par la délibération du 13 février 2018 et signé le 06 juin 2018 qui autorise le DÉLÉGATAIRE à financer les biens du service concédé, auprès d'un organisme financier, le DÉLÉGATAIRE a fait appel au CREDIT-BAILLEUR pour assurer le financement de la construction d'un immeuble à usage de crématorium sur la Commune de Maubeuge (ci-après l'« Ouvrage »), par voie de crédit-bail immobilier (ci-après le « crédit-bail »).

Un contrat de crédit-bail a ainsi été conclu ce jour, concomitamment aux présentes, suivant acte reçu par Maître Hubert MROZ, Notaire à ROUBAIX substituant Maître Philippe LEROY-VIVIEN, Notaire à PARIS entre LE DELEGATAIRE, en qualité de crédit-preneur, et **La Banque Postale Leasing & Factoring**, en qualité de crédit-bailleur, portant sur le droit réel objet des présentes et les Biens à édifier pour un budget d'un montant maximal de **UN MILLION HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1 850 000,00 EUR)** hors taxe, d'une durée de location de soixante (60) trimestres, à compter de la date de mise en loyers.

Pour les besoins de ce financement par crédit-bail et aux termes d'un acte reçu par Maître Hubert MROZ, Notaire à ROUBAIX substituant Maître Philippe LEROY-VIVIEN, Notaire à PARIS ce jour concomitamment aux présentes LE DELEGATAIRE a cédé au CREDIT-BAILLEUR le seul droit réel résultant de l'occupation temporaire du domaine public (OT) qui lui a été consenti par le contrat de concession et ce jusqu'au dénouement du crédit-bail.

IL EST EN CONSEQUENCE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

ARTICLE I

Le DELEGANT a pris acte que conformément à l'avenant n°1 approuvé par la délibération du 13 février 2018 et signé le 06 juin 2018, passé entre le DELEGANT et le DÉLÉGATAIRE, le DÉLÉGATAIRE a souscrit auprès du CREDIT-BAILLEUR, sous certaines conditions, un contrat de crédit-bail pour financer l'Ouvrage.

Il est précisé que la période locative de ce contrat de crédit-bail est conclue pour une durée de soixante trimestres, commençant à courir à compter de l'achèvement des travaux de construction de l'Ouvrage conformément au Crédit-bail. Cet achèvement est prévu au crédit-bail au plus tard le 31 janvier 2020 sauf hypothèse de report.

Crématorium de Maubeuge

Le DÉLÉGATAIRE et le CRÉDIT BAILLEUR informent, chacun pour ce qui le concerne, le DÉLEGANT de la date d'achèvement définitive de l'ouvrage, dès qu'elle sera arrêtée par les parties au contrat de crédit-bail

Concernant le contrat de crédit-bail précité, il est précisé que l'assiette financière des redevances dudit contrat est égale au montant total des décaissements effectués par le CREDIT-BAILLEUR pour la réalisation de l'Ouvrage, correspondant au maximum à la somme de UN MILLION HUIT CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1 850 000,00 EUR) Hors Taxes

ARTICLE 2

Pour permettre l'application des stipulations figurant à l'article 2.1 du Contrat de Délégation de service public modifié par l'article 2 de l'avenant n°1, le DELEGANT a conféré au DÉLEGATAIRE un droit d'occupation réel temporaire de son domaine public lequel sera cédé et transporté, jusqu'au dénouement du Contrat de Crédit-Bail au CREDIT-BAILLEUR selon acte notarié reçu par Maître Philippe LEROY-VIVIEN en date de ce jour, concomitamment aux présentes. Pendant toute la durée du contrat de crédit-bail, le CREDIT-BAILLEUR demeurera propriétaire, dans la limite des règles générales de la domanialité publique, de l'ensemble des installations susvisées désignées à l'annexe aux présentes, étant rappelé que ces installations, demeureront, durant cette période, affectées au service public et seront, et ce pour quelque cause que ce soit, incorporées en application des stipulations mentionnées à l'article 30.2.1. du Contrat de Délégation ainsi qu'à la présente convention, dans le patrimoine du DELEGANT. Etant ici rappelé que dans le cadre du crédit-bail, LE CREDIT-BAILLEUR bien que juridiquement propriétaire de l'immeuble au sens de l'article L1311-5 I du code général des collectivités territoriales, son rôle consiste à assurer le financement de l'investissement décidé et défini par LE DÉLEGATAIRE. En conséquence LE DÉLEGATAIRE assumera les risques qui découlent de sa situation juridique, mais également, toutes les obligations et toutes les conséquences juridiques ou fiscales quelle qu'elles soient, même résultant de cas de force majeure, qui incombent au constructeur et au propriétaire de l'immeuble, notamment et conformément à l'article L1311-5 I du code général des collectivités territoriales. Le DÉLEGATAIRE assumera pour la durée de l'autorisation et dans les conditions et les limites précisées par ledit code, les prérogatives et obligations du propriétaire.

Le DÉLÉGATAIRE en conservera l'usage et la garde et devra conformément aux stipulations mentionnées à l'article 30.2.1 remettre au DELEGANT, au terme du Contrat de Délégation, les installations ayant été financées en crédit-bail.

Le DELEGANT précise que toutes les autorisations administratives ou d'occupation des surfaces ainsi que toutes les servitudes de dessertes dont bénéficie le DÉLÉGATAIRE, bénéficieront également au CREDIT-BAILLEUR, et ce dans la limite de ses seuls besoins, celui-ci, dont le rôle se limite au financement, ne pouvant cependant en aucune façon se voir transférer les obligations nées de l'occupation de ces surfaces ni de celles du service public délégué.

ARTICLE 3

A- En cas de résiliation du Contrat de Délégation par le DELEGANT, pour un motif d'intérêt général et en application des stipulations de l'article 31 du Contrat de Délégation, le DELEGANT, devra :

- 1) Soit substituer au DÉLÉGATAIRE, dès qu'il aura été choisi, un nouveau DÉLÉGATAIRE (ci-après le « NOUVEAU DELEGATAIRE ») qui paiera, dans les mêmes termes et conditions initialement convenus entre le CREDIT-BAILLEUR et le DÉLÉGATAIRE, les échéances restant dues à compter de la date de la substitution, jusqu'à la fin du contrat de crédit-bail de telle façon que le CREDIT-BAILLEUR, dans ces circonstances, n'ait pas à supporter une



Crématorium de Maubeuge

quelconque rupture ou un quelconque retard dans le paiement des redevances prévues au contrat de crédit-bail.

Le NOUVEAU DELEGATAIRE sera choisi par le DELEGANT dans le respect des règles législatives et réglementaires en vigueur en matière de publicité, de passation et de mise en concurrence applicable en l'espèce.

Avant toute substitution, le DELEGANT devra informer de son intention le CREDIT-BAILLEUR avec un préavis de trois (03) mois. Le NOUVEAU DELEGATAIRE devra présenter des garanties au moins équivalentes à celles de son prédécesseur notamment en matière financière, juridique et d'expérience professionnelle dans la réalisation et la gestion de sites identiques à celui des présentes. A défaut, le DELEGANT devra immédiatement se conformer aux obligations des paragraphes 2) et 3) du A) du présent article.

- 2) Soit se substituer, à la date d'effet de la résiliation, au DÉLÉGATAIRE et notamment utiliser et exploiter lui-même l'Ouvrage, et payer dans les mêmes termes et conditions initialement convenus, entre le CREDIT-BAILLEUR et le DÉLÉGATAIRE, les redevances restant dues jusqu'à la fin du contrat de crédit-bail, de telle façon que le CREDIT-BAILLEUR, dans ces circonstances, n'ait pas à supporter une quelconque rupture ou un quelconque retard dans le paiement des redevances prévues au contrat de crédit-bail.
- 3) Soit acquérir immédiatement les ouvrages, installations, équipements et matériels financés par le CREDIT-BAILLEUR et ce, en réglant au CREDIT-BAILLEUR au titre du contrat de crédit-bail, la totalité des redevances restant à échoir, au jour de la résiliation ou de la fin anticipée du Contrat de Délégation, ces dernières étant calculées tant pour les biens mobiliers qu'immobiliers, en tenant compte des durées respectives restant à courir, conformément aux stipulations figurant au contrat de crédit-bail.

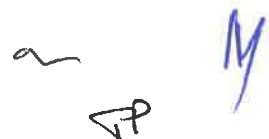
Les stipulations figurant aux 1,2, et 3 du A ci-dessus sont également applicables en cas de résiliation, résolution, annulation ou de fin anticipée du Contrat de Délégation du service public, intervenant à la suite d'une défaillance ou plus généralement d'une faute ou du fait du DELEGANT.

B - En cas de résiliation ou de fin anticipée du Contrat de Délégation, pour quelque raison que ce soit, et notamment en cas de défaillance du DÉLÉGATAIRE, le DELEGANT devra :

- 1) Soit substituer au DÉLÉGATAIRE, le NOUVEAU DÉLÉGATAIRE qui reprendra l'ensemble des droits et obligations conférés au DÉLÉGATAIRE, par le Contrat de Délégation et de ses avenants successifs et qui paiera, dans les mêmes termes et conditions initialement convenus entre le CREDIT-BAILLEUR et le DÉLÉGATAIRE, les échéances restant dues au CREDIT-BAILLEUR jusqu'à la fin du contrat de crédit-bail, de telle façon que le CRÉDIT-BAILLEUR dans ces circonstances n'ait pas à supporter une quelconque rupture ou un quelconque retard dans le paiement des échéances prévues au contrat de crédit-bail.

Le NOUVEAU DELEGATAIRE sera choisi par le DELEGANT dans le respect des règles législatives et réglementaires en vigueur en matière de publicité, de passation et de mise en concurrence applicable en l'espèce.

Avant toute substitution, le DELEGANT devra informer de son intention le CREDIT-BAILLEUR avec un préavis de trois (03) mois. Le NOUVEAU DELEGATAIRE devra présenter des garanties au moins équivalentes à celles de son prédécesseur notamment en matière financière, juridique et



d'expérience professionnelle dans la réalisation et la gestion de sites identiques à celui des présentes. A défaut, le DELEGANT devra immédiatement se conformer aux obligations des paragraphes 2) et 3) du B) du présent article.

- 2) Soit se substituer au DÉLÉGATAIRE à la date de résiliation ou de fin anticipée et notamment utiliser et exploiter lui-même l'Ouvrage, et payer dans les mêmes termes et conditions initialement convenus, entre le CREDIT-BAILLEUR et le DÉLÉGATAIRE, les redevances restant dues jusqu'à la fin du contrat de crédit-bail, de telle façon que le CREDIT-BAILLEUR, dans ces circonstances, n'ait pas à supporter un quelconque retard dans le paiement des redevances prévues au contrat de crédit-bail.

- 3) Soit acquérir immédiatement les ouvrages, installations, équipements et matériels financés par le CREDIT-BAILLEUR et ce, en réglant au CREDIT-BAILLEUR au titre du contrat de crédit-bail la totalité des redevances restant à échoir, au jour de la résiliation ou de la fin anticipée du Contrat de Délégation, ces dernières étant calculées tant pour les biens mobiliers qu'immobiliers, en tenant compte des durées respectives restant à courir, conformément aux stipulations figurant à au contrat de crédit-bail. En sus de ces sommes, le DELEGANT devra une somme égale à l'indemnité de résiliation prévue au contrat de crédit-bail

Dès lors que l'ensemble des montants cités ci-dessus auront été versés par le DELEGANT au CREDIT-BAILLEUR, l'Ouvrage financé par ce dernier sera, par anticipation, incorporé dans le patrimoine du DELEGANT et lui fera retour, conformément aux stipulations figurant à l'article du Contrat de Délégation.

Le DELEGANT et le DÉLÉGATAIRE consentent irrévocablement dès à présent à ces substitutions et/ou acquisitions ainsi qu'à tous les paiements en résultant ou prévus ci-dessus et ce, sans restriction ni réserve.

ARTICLE 4

En cas d'inexécution par le DÉLÉGATAIRE d'une des obligations du contrat de crédit-bail de nature à entraîner la résiliation pour faute dudit contrat, le CREDIT-BAILLEUR devra en informer le DELEGANT.

Cette information sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard un mois avant la date d'expiration du délai de régularisation imparti au DÉLÉGATAIRE par le contrat de crédit-bail.

Dès réception de cette information, le DELEGANT devra se rapprocher du CRÉDIT-BAILLEUR et rechercher, avec ce dernier, toute solution permettant d'assurer la continuité du service public et de préserver les droits du CREDIT-BAILLEUR.

Si aucune solution n'était trouvée d'un commun accord au plus tard à la date de résiliation du contrat de crédit-bail, le DELEGANT pourra mettre en œuvre les stipulations figurant à l'article 3 B ci-dessus.

Dès lors que le prononcé du redressement judiciaire ou de la liquidation judiciaire du DÉLÉGATAIRE entraînera la résiliation du Contrat de Délégation en cours du contrat de financement, le DELEGANT, devra mettre en œuvre les stipulations figurant au B de l'article 3 ci-dessus.

ARTICLE 5

En cas d'événement, de quelque nature que ce soit, ayant pour objet ou pour conséquence de porter atteinte à l'un des éléments du dispositif contractuel, ou au fonctionnement de ce dernier, et notamment, sans que cette liste soit exhaustive, en cas :

□ d'annulation, par décision juridictionnelle notamment, d'une délibération ayant autorisé la signature du Contrat de Délégation ou de la présente convention tripartite,

□ de retrait ou d'annulation d'une autorisation d'exploitation de l'Ouvrage,

le DELEGANT s'engage à acquérir l'Ouvrage auprès du CREDIT-BAILLEUR, comme suit :

- I) Dans l'hypothèse où l'une des décisions de retrait ou d'annulation susvisées interviendrait avant le prononcé de la réception de l'Ouvrage, l'acquisition de l'Ouvrage se ferait aux conditions financières prévues au contrat du crédit-bail,
- II) Dans l'hypothèse où l'une des décisions de retrait ou d'annulation susvisées interviendrait après le prononcé de la réception de l'Ouvrage, l'acquisition de l'Ouvrage se ferait aux conditions financières prévues au contrat de crédit-bail.

Toutefois, le DELEGANT pourra dans cette hypothèse également décider de choisir le NOUVEAU DÉLÉGATAIRE ou de se substituer au DÉLÉGATAIRE et ce dans les conditions du 1) et du 2) du B de l'article 3 ci-dessus.

ARTICLE 6

Le paiement en retard de toute somme due au CREDIT-BAILLEUR soit par le DÉLÉGATAIRE, soit par le DELEGANT, résultant de leurs obligations respectives au titre des présentes, et sans qu'il existe entre eux de solidarité, donnera lieu à la facturation par le CREDIT-BAILLEUR à la partie responsable, sans mise en demeure préalable, d'une pénalité de retard calculée prorata temporis au taux Eonia en vigueur majorée de deux points.

Il est précisé que le Taux de Référence retenu de manière effective pour le calcul de la pénalité de retard ne pourra pas être inférieur à 0 %.

Ces intérêts majorés de la T.V.A. au taux en vigueur seront immédiatement exigibles et décomptés à la date d'exigibilité jusqu'à la date d'encaissement du paiement par le CREDIT-BAILLEUR. ARTICLE 7

Sans préjudice des stipulations de l'article 3 de la présente convention, au terme normal du Contrat de Délégation, le DÉLÉGATAIRE devra remettre gratuitement, au DELEGANT tous les biens objet du financement en crédit-bail, et ce conformément à l'article 30.2. du Contrat de Délégation.



A l'expiration de la durée locative du contrat de crédit-bail, le DELEGATAIRE pourra lever l'option d'achat. Dans ce cas, le DÉLÉGATAIRE restera propriétaire dans les limites de la domanialité publique des biens objets du financement en crédit-bail jusqu'aux termes du Contrat de Délégation et de son avenant.

Si le DÉLÉGATAIRE ne lève pas l'option d'achat au terme de la durée locative sus-indiquée, et s'il s'est acquitté de toute somme due au CREDIT-BAILLEUR au titre du contrat de crédit-bail, les biens seront immédiatement et concomitamment incorporé gratuitement dans le patrimoine du DELEGANT, le DÉLÉGATAIRE en conservant l'usage et la garde jusqu'aux terme du Contrat de Délégation et de son avenant.

Si le DÉLÉGATAIRE ne lève pas l'option d'achat au terme de la durée locative sus-indiquée, et reste devoir au CREDIT-BAILLEUR à cette date des sommes au titre du contrat de crédit-bail. Le DELEGANT devra verser au CREDIT-BAILLEUR en contrepartie de l'enrichissement qu'elle tirera des biens financés devant lui faire retour, une indemnité correspondant à la totalité des loyers restant due par le DÉLÉGATAIRE au CREDIT-BAILLEUR. Les biens seront automatiquement et concomitamment incorporés dans le patrimoine du DELEGANT après paiement des sommes due par lui au CREDIT-BAILLEUR en vertu du présent paragraphe, ce sans préjudice de la mise en œuvre à l'égard du DELEGATAIRE des clauses prévues au chapitre 9 « fin du contrat » du Contrat de Délégation.

ARTICLE 8

Au cas où le DÉLÉGATAIRE viendrait à changer pour quelque cause que ce soit, le DELEGANT s'oblige à obtenir du NOUVEAU DÉLÉGATAIRE éventuel qu'il se substitue intégralement dans les droits et obligations du DÉLÉGATAIRE et à réitérer les présentes.

ARTICLE 9

Le contrat de crédit-bail étant un contrat à exécution successive, il est précisé, que la résolution ou l'annulation ne pouvant pas en pratique produire leurs entiers effets, les parties conviennent que le contrat de crédit-bail résolu ou annulé sera réputé résilié.

En conséquence, sous réserve d'une décision judiciaire contraire, les effets de la résiliation ci-après convenus entre les parties s'entendront également des effets de la résolution ou de l'annulation.

ARTICLE 10

La présente convention est indissociable du contrat de crédit-bail conclu entre le DÉLÉGATAIRE et le CREDIT-BAILLEUR et ne fait pas novation aux obligations contractées par le DÉLÉGATAIRE vis-à-vis du CREDIT-BAILLEUR dans le cadre du contrat de crédit-bail.

Il est précisé ici-même que dans les cas où il serait fait application pour tout ou partie d'une ou des stipulations résultant de la présente convention tripartite, le CREDIT-BAILLEUR conservera notamment sur le plan financier au titre du contrat de crédit-bail, tout recours à l'encontre du DÉLÉGATAIRE si la mise en jeu et l'application de la convention tripartite générerait pour le CREDIT-BAILLEUR une perte de gains et/ou une perte financière quelconques par rapport à ce qu'il était en droit de recevoir au titre du contrat de crédit-bail.



Le DÉLÉGATAIRE s'engage ici-même à payer immédiatement et à la première demande du CREDIT-BAILLEUR toute somme visant à compenser intégralement cette perte de gains et/ou cette perte financière, et ce sur simple présentation des justificatifs par le CREDIT-BAILLEUR.

Il est précisé qu'en tout état de cause, le CREDIT-BAILLEUR ne pourra recevoir ou réclamer des sommes supérieures au montant total des sommes qu'il était en droit de recevoir au titre du contrat de crédit-bail.

L'article 1186 al 2 du code civil dispose que « *Lorsque l'exécution de plusieurs contrats est nécessaire à la réalisation d'une même opération et que l'un d'eux disparaît, sont caducs les contrats dont l'exécution est rendue impossible par cette disparition et ceux pour lesquels l'exécution du contrat disparu était une condition déterminante du consentement d'une partie* »..

Les parties précisent que l'exécution des autres contrats régularisés dans le cadre de la présente opération et rappelés dans l'exposé qui précède, ne sont pas une condition déterminante du consentement des parties à la présente convention tripartite au sens de l'article 1186 al 2 du code civil. En effet, l'objet même de la présente convention est de régler les difficultés qui pourraient survenir à l'occasion de l'exécution de l'expiration ou de la disparition du contrat de concession ou du Contrat de Crédit-Bail.

ARTICLE 11

Le DELEGANT reconnaît, d'une part, avoir pris connaissance du contrat de crédit-bail annexé aux présentes et, d'autre part pour l'application de la présente convention en accepter expressément les termes et conditions.

ARTICLE 12

Sauf stipulations particulières convenues entre les parties, tous les droits, impôts, taxes, frais, charges, salaires du conservateur et honoraires dus au titre du contrat de crédit-bail et de l'application des stipulations figurant à la présente convention tripartite devront être supportés, par le DELEGANT lorsque ce dernier se substituera au DÉLÉGATAIRE dans les droits et obligations du contrat de crédit-bail ou achètera l'Ouvrage et par le NOUVEAU DÉLÉGATAIRE lorsque ce dernier sera substitué au DÉLÉGATAIRE initial et ce, en application de l'article 3 de la présente convention.

Le DELEGANT se réserve la faculté d'exercer tout recours en remboursement des sommes versées à ce titre ou toute demande de paiement direct, à l'encontre du DÉLÉGATAIRE initial.



ARTICLE 13

Pour l'exécution de la présente convention, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

Tous litiges auxquels peut donner lieu l'exécution des obligations respectives des parties seront soumis aux tribunaux compétents.

Le 16 juillet 2019, à Maubeuge

LE CRÉDIT BAILLEUR



LE DÉLÉGATAIRE



CDM SAS
Crématorium de Maubeuge
26 Avenue Franklin Roosevelt
59600 MAUBEUGE
Tél. : 03 27 53 17 17 - Fax : 03 27 64 31 67
RCS Valenciennes : 844 025 627

LE DÉLEGANT



LE MAIRE DE MAUBEUGE
ARNAUD DECAGNY

