

ACTE DE CESSIONS DE PARTS SOCIALES

50 % DIET

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1°- Madame Alizé, Claudine, Colette SEVESTRE, demeurant CAEN (14000), 52 Boulevard des Alliés,

Née à CAEN (14000), le 6 janvier 2000,

De nationalité française,

Engagée avec Monsieur Anatole, Arsène, Max DUBOURG dans les liens d'un Pacte Civil de Solidarité, sous le régime de la séparation des patrimoines, suivant déclaration conjointe enregistrée le 25 juillet 2025 à la Mairie de CAEN (14000),

2°- La Société HOLDING DALVAL, Société à Responsabilité Limitée au capital de 784.000 €, dont le siège social est sis à SAINT-CONTEST (14280) 9 Rue René Cassin, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN sous le n°750.825.242,

Représentée par Monsieur David SEVESTRE, gérant, dûment habilité aux présentes,

**Ci-après dénommés ensemble « les cédants »
SOUSSIGNES DE PREMIERE PART,**

ET

3°- Monsieur Thomas, Raphaël, Thibault MARCHAND, demeurant à CONDE SUR VIRE (50420), 3 Route de la base de Canoë,

Né à VITRE (35500) le 25 septembre 2001,

De nationalité française,

Célibataire, déclarant ne pas être engagé dans les liens d'un Pacte Civil de Solidarité,

**Ci-après dénommé « le cessionnaire »
SOUSSIGNE DE SECONDE PART,**

Cédants et cessionnaire sont ci-après individuellement dénommés « partie » et collectivement « parties »

INTERVENANTE

4° - La Société 50 % DIET, Société à Responsabilité Limitée au capital de 10.000 €, dont le siège social est sis à SAINT-LÔ (50000), 85/87 Rue du Neufbourg, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de COUTANCES sous le n°920.049.160,

Représentée par Madame Alizé SEVESTRE, gérante, dûment habilités aux présentes,

**Ci-après dénommée « la Société »
SOUSSIGNEE DE TROISIEME PART,**

Les parties soussignées sont convenus d'établir, dans les conditions du présent acte, la cession de neuf mille (9.000) parts sociales détenues par Madame Alizé SEVESTRE et la cession de mille (1.000) parts sociales détenues par la société HOLDING DALVAL dans la Société 50 % DIET.

Préalablement à la cession, les parties ont exposé ce qui suit :

PRESENTATION DE LA SOCIETE 50 % DIET

Les cédants déclarent ce qui suit sur les caractéristiques principales de la Société 50 % DIET, sans que ces énonciations ne soient exhaustives :

1 – Dénomination sociale : 50 % DIET

2 – Forme sociale : Société à Responsabilité Limitée

3 – Siège social : SAINT-LÔ (50000), 85/87 Rue du Neufbourg,

4 – Immatriculation : Registre du Commerce et des Sociétés de COUTANCES sous le n° 920.049.160.

5 – Objet statutaire : Toutes opérations d'achat, de vente, de conditionnement, de stockage et de distribution en gros et au détail de tous produits, alimentaires ou non, se rapportant à la diététique ou à la nutrition,

La prestation de tous services et de conseil liées à ces produits ou activités se rapportant à la diététique ou à la nutrition,

Toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social et à tous objets similaires ou connexes pouvant favoriser son développement ;

La participation de la Société, par tous moyens, à toutes entreprises ou sociétés créées ou à créer, pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apport, commandite, souscription ou rachat de titres ou droits sociaux, fusion, alliance ou association en participation ou groupement d'intérêt économique ou de location gérance.

6 – Durée de la Société : 99 années à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

7 – Capital social : 10.000 € divisé en 10.000 parts sociales de 1 € chacune, intégralement souscrites et entièrement libérées, réparties entre les associés comme suit :

- **Madame Alizé SEVESTRE**

Neuf mille parts sociales 9.000 PARTS SOCIALES

- **La Société HOLDING DALVAL**

Mille parts sociales 1.000 PARTS SOCIALES

.....
**TOTAL égal au nombre de parts sociales
composant le capital social**

10.000 PARTS SOCIALES

Chacun des associés est propriétaire de ses titres depuis la constitution de la société, soit depuis le 3 novembre 2022.

8 – Administration de la Société : La Société est administrée par Madame Alizé SEVESTRE, gérante, nommée sans limitation de durée.

9 – Commissaire aux comptes :

néant

10 – Localisation de l'exploitation :

La Société exerce son activité dans des locaux sis à SAINT-LÔ (50000) 85/87 Rue du Neufbourg à titre d'établissement principal et de siège social.

Les locaux sont actuellement mis à disposition de la Société par la Madame Antoinette GERMANICUS, usufruitière, et Monsieur Stéphane GARNIER, nue-propriétaire, dans le cadre d'un bail commercial, consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 10 novembre 2022, pour se terminer le 9 novembre 2031 aux termes d'un acte authentique reçu par Maître Loïc LEBOUTEILLER, Notaire associé à PONT-HEBERT (Manche) en date du 10 novembre 2022.

La désignation des lieux est la suivante :

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

- Ville de SAINT-LO (Manche) - 85/87 rue du Neufbourg

1°) Dans un ensemble immobilier sis dite ville, à l'angle de la rue du Neufbourg numéros 85 et 87 et de la rue d'Isigny numéro 1, cadastré :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
AO	308	Rue du Neufbourg	1a 24ca

Soit une contenance d'un are vingt quatre centiares

Ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi par Maître FURON, Notaire à SAINT-LO, les 29 Juin et 3 Juillet 1984, dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de SAINT-LO, le 6 Juillet 1984, Volume 2264 n°23.

Les biens et droits immobiliers suivants :

LOT NUMERO UN (1) :

Divers locaux situés au rez-de-chaussée s'accédant par les numéros 85 et 87 de la rue du Neufbourg comprenant : une entrée, un accueil, deux bureaux, deux W.C, une cuisine, deux locaux techniques.

Et les trois cent onze/millièmes (311/1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble.

LOT NUMERO DEUX (2) :

Un local sis au premier étage, s'accédant par le numéro 1 de la rue d'Isigny, comprenant : entrée avec placard, WC, cuisine, quatre pièces et salle de bains,

Et les trois cent vingt et un/millièmes (321/1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble.

2°) Et un garage sis rue du Neufbourg à côté de l'immeuble sus-désigné, figurant au cadastre de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
AO	307	Rue du Neufbourg	33ca

Soit une contenance de trente-trois centiares

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du "Preneur" qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir visités en vue des présentes, et contracter en pleine connaissance de cause.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Attestation de surface habitable

Un mesurage a été effectué par le CE²DIAGNOSTICS située 3 rue des Champs, Saint Pellerin 50500 CARENTAN LES MARAIS, le 18 octobre 2022, dont une copie est demeurée ci-annexée, duquel il résulte ce qui suit :

Surface habitable totale : 205,44 m² (deux cent cinq mètre carrés quarante-quatre).

Surface au sol totale : 205,44 m² (deux cent cinq mètre carrés quarante-quatre).

Ledit bail commercial est intervenu moyennant un loyer annuel de seize mille trois cent vingt euros (16.320 €) HT hors charges, soit mille trois cent soixante euros mensuel (1.360 €)

Ce loyer est indexé tous les trois ans en fonction de l'indice des loyers commerciaux tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) (indice de référence 2^{ème} trimestre de l'année 2022 : 123,65).

A ce jour, le montant mensuel du loyer s'élève à 1.503,75 € TTC.

La destination des lieux, à titre limitatif, est la suivante :

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de son activité de ***toutes opérations d'achat de vente de conditionnement de stockage de distribution en gros et au détail de produits alimentaires ou non se rapportant à la diététique ou à la nutrition, la prestation de tous services et de conseils liées à ces produits ou activités liées à la diététique ou la nutrition et toutes activités tertiaires à l'exception de toute activité bruyante, malodorante, ou nuisible à la copropriété***, à l'exclusion de toute autre même temporairement.

Le preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce (déspecialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code (déspecialisation plénière).

Toutefois, le premier locataire d'un local compris dans un ensemble constituant une unité commerciale définie par un programme de construction ne peut se prévaloir de cette faculté pendant un délai de neuf ans à compter de la date de son entrée en jouissance.

Il est fait observer que l'activité dont il s'agit ne contrevient ni aux dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni à des dispositions réglementaires ou contractuelles pouvant exister.

Les parties entendent ici dispenser le rédacteur des présentes de faire plus ample description des locaux pour les avoir visités préalablement aux présentes et du titre d'occupation pour en avoir pris connaissance, le bail commercial est annexé aux présentes.

En tant que de besoin, Madame Alizé, ès qualités, déclare, au titre de l'occupation actuelle des locaux d'exploitation :

- être à jour de tous règlements de loyers, taxes et charges,
- qu'aucune demande de révision de loyer n'a été délivrée depuis la dernière fixation comme indiqué ci-avant,
- n'occuper dans l'ensemble immobilier concerné ou ailleurs, aucun local ou surface supplémentaire qui ne serait pas compris dans le bail commercial ci-dessus rappelé,
- que tous les travaux réalisés par la Société 50 % DIET, le cas échéant, ont été autorisés par le bailleur ou toute autorité administrative dont un accord aurait été requis,
- n'avoir consenti aucune sous-location ou droit d'occupation des lieux dont s'agit, ni aucune location-gérance,

- n'avoir reçu aucun congé de la part du bailleur,
- n'avoir reçu aucune sommation officielle d'exécuter l'une quelconque des charges et conditions du bail, ni aucun congé ou dénonciation du droit à location de la part du bailleur,
- n'avoir commis personnellement aucune contravention aux obligations du bail pouvant occasionner une fermeture totale ou partielle du fonds de commerce appartenant à la Société 50 % DIET, mettre obstacle à la présente cession ou en provoquer l'annulation ou empêcher la poursuite de l'exploitation dudit fonds ou encore faire courir un risque quant au droit au renouvellement s'agissant du bail commercial,
- n'avoir effectué personnellement aucune modification des lieux loués, sans l'autorisation écrite du bailleur,
- que l'ensemble des activités exercées dans les lieux loués est conforme aux clauses et conditions du bail,
- qu'il n'existe actuellement aucune instance en résiliation dudit bail,
- ne disposer d'aucune convention d'occupation d'un domaine public quelconque.

11 – Origine de propriété du fonds de commerce :

Le fonds de commerce exploité par la Société 50 % DIET lui appartient pour l'avoir créé.

12 – Date de clôture de l'exercice social – dernier bilan arrêté et approuvé :

La date de clôture de l'exercice social est au 31 décembre de chaque année.

Le dernier bilan arrêté et approuvé est celui de l'exercice clos le 31 décembre 2024, d'une durée de 12 mois, approuvé par l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle en date du 30 juin 2025.

Le résultat net comptable est un bénéfice d'un montant de 26 112,67 €, qui a été affecté à l'apurement partiel du report à nouveau débiteur.

Tous les registres et documents comptables de la Société sont à jour, ont été régulièrement tenus conformément à la législation en vigueur et donnent une image fidèle de la situation financière de la Société, de ses résultats et de ses actifs à la date d'arrêté des comptes.

Tous les livres comptables requis par la réglementation applicable, tenus par la Société sont en sa possession.

13 - Régime fiscal

La Société est soumise au régime fiscal de l'impôt sur les sociétés, de plein droit.

14 – Engagements financiers et prêts :

L'emprunt bancaire contracté auprès de la Banque CREDIT AGRICOLE d'un montant initial de 45.000 € a été intégralement soldé le 19 septembre 2025.

15 – Contrats d’exploitation spécifiques – Contrat de Franchise :

*** Contrat de Franchise**

Madame Alizé SEVESTRE, ès qualités, déclare que la société 50 % DIET a conclu un contrat de franchise avec la société GROUPE ETHIQUE & SANTE – Groupe RNPC le 21 octobre 2022.

16 – Personnel de l’entreprise :

La Société emploie un salarié, Monsieur Thomas MARCHAND, acquéreur desdits titres, objet des présentes.

Le cessionnaire reconnaît avoir eu accès à la comptabilité de la Société, déclare avoir une parfaite connaissance de la Société dans son intégralité et a pu obtenir tous les renseignements souhaités, consulter tout conseil de choix, et dispense de ce fait le rédacteur des présentes de faire une plus ample description de la Société, reconnaissant contracter les engagements aux présentes en pleine connaissance de cause.

CECI EXPOSE, il a été arrêté et convenu ce qui suit, étant entendu que toutes les stipulations, objet des présentes, ne pourront en aucun cas faire l’objet d’une exécution partielle de l’un quelconque des soussignés :

CESSIONS DE PARTS SOCIALES

Par les présentes, les cédants cèdent irrévocablement, sous les garanties ordinaires de fait et de droit existant en pareille matière, ainsi que sous les charges, conditions et garanties ci-après énoncées, à Monsieur Thomas MARCHAND, soussigné de seconde part, qui accepte expressément, la totalité des 10.000 parts sociales, numérotées de 1 à 10.000, d’une valeur nominale de 1 € chacune, appartenant respectivement à Madame Alizé SEVESTRE à concurrence de 9.000 parts numérotées de 1 à 9.000 et à la société HOLDING DALVAL à concurrence de 1.000 parts numérotées de 9.001 à 10.000.

Cette cession est indivisible et ne peut être exécutée que pour la totalité des 10.000 parts sociales composant le capital de la société 50 % DIET.

L’intégralité du capital social est ainsi désormais détenue par Monsieur Thomas MARCHAND, associé unique.

PROPRIETE – JOUISSANCE

1° Propriété

Le cessionnaire est propriétaire des parts cédées à compter de ce jour par la signature du présent acte de cession.

2° Jouissance

Le cessionnaire aura la jouissance des parts sociales qui lui sont cédées à compter de ce même jour.

Le cessionnaire devra se conformer aux stipulations des statuts de la Société ainsi qu'à tous actes et délibérations des associés intervenus régulièrement jusqu'à ce jour ; desquels statuts, actes et délibérations il reconnaît avoir pris entière connaissance, ainsi que de la comptabilité.

Les cédants mettent et subrogent, à compter de ce jour, le cessionnaire dans tous droits et actions attachés aux parts sociales cédées, sans exception ni réserve, tant contre la société que contre les tiers.

A due concurrence des parts sociales ainsi cédées, le résultat de l'exercice en cours, fera le profit ou la perte du cessionnaire, à due concurrence.

Le cessionnaire aura seul droit à toutes distributions de dividendes et/ou de réserves qui interviendront à compter de ce jour, au titre du dernier exercice clos et/ou de réserves antérieures.

PRIX DE CESSION

La présente cession de parts sociales est consentie et acceptée moyennant le prix global, ferme et définitif de vingt mille euros (20.000 €), soit un prix de deux euros (2 €) par part sociale.

Ce prix correspond à la totalité des parts sociales cédées, il est donc divisé entre les cédants à proportion du nombre de parts cédées.

Ce prix est ferme et définitif. Il n'est révisable ni à la hausse ni à la baisse en fonction d'une quelconque clause de révision de prix.

PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

De convention expresse entre les parties soussignées, le prix ci-dessus défini pour un montant de vingt mille euros (20.000 €) est payé comptant ce jour aux cédants par le cessionnaire, par chèques de banque, ce que les cédants reconnaissent et dont ils consentent bonne et valable quittance.

Le prix est payé aux cédants dans les proportions suivantes :

- à hauteur de dix-huit mille euros (18.000 €) à Madame Alizé SEVESTRE et,
- à hauteur de deux mille euros (2.000 €) à la société HOLDING DALVAL.

REALISATION

Les cédants délivrent ce jour au cessionnaire, entre ses mains ou par voie de mise à disposition au siège social :

- (a) le registre des procès-verbaux des Assemblées Générales de la Société 50 % DIET comprenant tous les registres sociaux de la Société 50 % DIET ;
- (b) la lettre de démission du mandat social de Madame Alizé SEVESTRE ; contenant la confirmation qu'aucune somme ne lui est due par la Société à cette date ;
- (c) les chèquiers, cartes bancaires ou tout autre moyen de paiement et résiliations des pouvoirs des personnes physiques ou morales habilitées à faire fonctionner les comptes bancaires de la Société 50 % DIET ;
- (d) l'ensemble des pièces, documents et archives comptables, fiscales et sociales de la Société 50 % DIET et/ou tous autres documents quel qu'ils soient appartenant à la Société 50 % DIET (ni les cédants, ni l'expert-comptable de la Société ne disposant, à cet égard, d'aucun droit de rétention) ;
- (e) les clés, cartes magnétiques, codes bancaires, ou de coffre, et plus généralement tous identifiants, codes et mots de passe attachés à des comptes et/ou installations de la Société.

ABSENCE DE GARANTIE D'ACTIF ET DE PASSIF

De convention expresse entre les parties, la présente cession de parts sociales est traitée sans garantie d'actif et de passif de la part de qui que ce soit au profit de qui que ce soit.

Le cessionnaire reconnaît avoir été expressément averti par le rédacteur des présentes des conséquences éventuelles de l'absence de garantie d'actif et de passif et décharge ledit rédacteur de toute responsabilité notamment pour défaut de conseil à ce sujet, renonçant à tout recours contre ce dernier à ce titre.

CLAUSE DE NON CONCURRENCE

Les cédants s'interdisent de créer ou plus généralement de s'intéresser, directement ou indirectement par personne interposée ou liée, en qualité de salarié, de dirigeant, de prestataire, d'associé ou d'actionnaire, ou en quelque qualité que ce soit, à une activité de même nature que celle de la société dont les titres sont cédés pendant une durée de 5 ans à compter de ce jour dans le département de la MANCHE (50).

NANTISSEMENT

Les cédants déclarent sous leur responsabilité que les parts sociales cédées sont libres de tout nantissement, saisie ou autre mesure pouvant faire obstacle à la cession, anéantir ou réduire les droits du cessionnaire.

CAUTION

Les cédants déclarent, en outre, sous leur responsabilité qu'aucun d'entre eux n'est caution d'engagement contracté par la société et plus généralement qu'ils n'ont conféré aucune garantie, sûreté ou droit réel sur leur patrimoine personnel pour sûreté du remboursement des dettes de la Société.

DEMISSION DE MADAME ALIZE SEVESTRE DE SON MANDAT SOCIAL

Madame Alizé SEVESTRE remet la démission de son mandat social dans la société 50 % DIET à effet de ce jour.

Il est procédé à la nomination de Monsieur Thomas MARCHAND en qualité de nouveau Gérant en remplacement à compter de la même date.

REMBOURSEMENT DES COMPTES COURANTS

La société HOLDING DALVAL est, à ce jour, titulaire d'un compte courant d'associé, inscrit en son nom en crédit, dans les livres comptables de la Société 50 % DIET, pour un montant de 4 597,35 €.

La société HOLDING DALVAL déclare abandonner cette créance.

Madame Alizé SEVESTRE déclare n'être, à ce jour, titulaire d'aucun compte courant d'associé inscrit en son nom dans les livres comptables de la Société 50 % DIET.

CONTRATS

- Contrat de franchise :

Par courrier en date du 23 septembre 2025, le franchiseur, GROUPE ETIQUE & SANTE a attesté renoncer à son droit de préemption et ne pas s'opposer à la cession objet des présentes. Le franchiseur admet en qualité de nouveau franchisé, Monsieur Thomas MARCHAND, venant aux droits de Madame Alizé SEVESTRE, à compter de ce jour.

Le franchiseur a déclaré qu'à l'issue de la formation de Monsieur Thomas MARCHAND, un nouveau contrat de franchise lui sera proposé.

-Autres contrats :

Le cessionnaire fera son affaire personnelle de la poursuite ou de la résiliation des autres contrats liés à l'exploitation (eau, électricité, assurance...).

AGREMENT

L'agrément de la présente par les associés de la Société est requis conformément à l'article 11-1-2 des statuts de la Société.

Toutefois, cet agrément pouvant résulter d'un acte signé par tous les associés en vertu de l'article 20 des statuts de la Société, et les Cédants détenant l'intégralité du capital de la Société, les Parties constatent et conviennent en tant que de besoin que cet agrément est acquis du seul fait de la signature du présent acte.

En conséquence, les Parties se dispensent mutuellement et dispensent la gérance de la Société de procéder aux notifications de la cession des Parts Sociales requises les statuts de la Société.

INFORMATION DES SALARIÉS

La Société 50 % DIET emploie un seul salarié, Monsieur Thomas MARCHAND, acquéreur des titres de la Société, objet des présentes. La Société est par conséquent dispensée d'informer le salarié.

OPPOSABILITE DES CESSION DE PARTS A LA SOCIETE

La cession de parts sera rendue opposables à la Société par le dépôt d'un original de l'acte au siège social contre remise par le gérant d'une attestation de ce dépôt.

Elle sera opposable aux tiers après accomplissement des formalités ci-dessus, et après publication des statuts modifiés au registre du commerce et des sociétés.

FISCALITE

1° Enregistrement

Les parties déclarent en tant que de besoin, que la présente cession de parts sociales ne peut entraîner la dissolution de la Société, et qu'elle n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article 1655 Ter du Code Général des Impôts.

Elles précisent que la Société n'est pas à prépondérance immobilière, conformément aux dispositions du 3ème alinéa de l'article 726 du C.G.I.

Les parties précisent en outre, pour la perception des droits d'enregistrement, que les parts sociales, objet des présentes, ont été attribuées en représentation d'apports en numéraire.

Compte tenu du prix fixé aux présentes, il sera perçu le droit minimum de 25 €, à la charge du cessionnaire qui accepte expressément.

2° Plus-value

Les cédants déclarent en outre avoir été dûment avertis des dispositions fiscales applicables en matière d'imposition des plus-values liées à la cession de titres.

A cet égard, les Cédants feront leur affaire personnelle des déclarations et du paiement de la fiscalité afférentes aux présentes cessions.

3° Impôts

La société 50 % DIET est actuellement soumise au régime fiscal des sociétés de capitaux passible de l'impôt sur les sociétés. Le Cessionnaire devenant associé unique de la Société, déclare dès maintenant vouloir immédiatement opter pour le régime des sociétés de capitaux.

FRAIS – DROITS – HONORAIRES

Le présent acte a été établi par la SELARL ACTHEMIS, ayant son adresse professionnelle à CAEN (14000) 2, Porte de l'Europe.

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

Les honoraires sont supportés par chacune des parties pour moitié.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment expressément sous les peines édictées par l'article 1837 du Code Général des Impôts que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu et qu'il n'est contredit par aucune contre lettre.

Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions applicables aux insuffisances et dissimulations de prix et aux fausses déclarations et affirmations de sincérité.

CONCILIATION

Pour toutes contestations qui s'élèveraient entre les parties, relativement à la formation de la présente convention, à l'interprétation et à l'exécution des présentes, les soussignés s'engagent à soumettre leur différend, préalablement à toute instance judiciaire, à des conciliateurs, chacune des parties en désignant un, sauf les cas où elles se mettraient d'accord sur le choix d'un conciliateur unique.

Ce ou ces conciliateurs s'efforceront de régler les difficultés qui leur seront soumises et de faire accepter par les parties une solution amiable, dans le délai de trois mois à compter de la désignation du ou des conciliateurs. Passé ce délai de trois mois, chacune des parties retrouvera la faculté de saisir toute instance judiciaire.

LITIGES

Tout litige relatif aux présentes ou à leurs suites seront soumis à l'appréciation des tribunaux compétents du ressort de la Cour d'Appel de CAEN.

INDIVISIBILITE

Les présentes forment un tout indivisible non susceptible de division ou d'exécution partielle, indivisibilité sans laquelle les parties n'auraient pas contracté.

Les droits et obligations des parties, stipulés au titre des présentes, lient solidairement entre eux les héritiers et représentants légaux, en ce compris au titre de la garantie d'actif et de passif exposée ci-avant.

FORMALITES - POUVOIRS

Pour faire exécuter toutes formalités de publicité, dépôt et autres, tous pouvoirs sont donnés au porteur de l'un des originaux des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en l'adresse de leur siège social et domicile respectif.

ACTE ELECTRONIQUE

Il est expressément convenu que, par dérogation aux règles de preuve édictées par le Code civil et plus particulièrement, par l'article 1375 de ce code, l'établissement d'un original par partie ne sera pas requis à titre de preuve des engagements pris par les soussignés aux termes des présentes.

Les parties reconnaissent et acceptent que cet acte soit signé par voie de signature électronique via la plateforme YOUSIGN en application des articles 1367 et suivants du Code civil et que la transmission électronique de l'acte ainsi signé vaille preuve entre les parties de l'existence, de l'origine, de la réception, de l'intégrité dudit acte.

En outre, les parties prennent acte de ce que les rédacteurs du présent acte ont pris toutes les diligences qu'ils ont estimées pertinentes aux fins de s'assurer de l'authentification de l'identité de chaque signataire et lui donne quitus de ce chef.

En conséquence de ce qui précède, les parties reconnaissent et acceptent que l'acte soit réputé signé à la date de sa signature par la dernière des parties.

ANNEXE :

- Bail commercial

FAIT PAR ACTE ELECTRONIQUE via la Plateforme YOUSIGN
En date du 30 septembre 2025

<u>Les cédants</u>	
Madame Alizé SEVESTRE <i>Alizé SEVESTRE</i> ✓ Certified by  yousign	La société HOLDING DALVAL <i>Représentée par Monsieur David SEVESTRE, Gérant</i> <i>David SEVESTRE</i> ✓ Certified by  yousign

<u>Le cessionnaire</u>	<u>Intervenante</u>
Monsieur Thomas MARCHAND <i>Thomas MARCHAND</i> ✓ Certified by  yousign	La Société 50 % DIET <i>Représentée par Madame Alizé SEVESTRE, Gérante</i> <i>Alizé SEVESTRE</i> ✓ Certified by  yousign

100511601
LL/MY/

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,
LE DIX NOVEMBRE**

A PONT-HEBERT (Manche), au siège de l'Office Notarial ci-après nommé,

Maître Loïc LEBOUTEILLER, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle "Loïc LEBOUTEILLER et Astrid SAMSON, notaires associés, titulaire d'un office notarial" à PONT-HEBERT (Manche), 31, rue de la Cavée,

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

Madame Antoinette Augustine Marcelle **GERMANICUS**, retraitée, demeurant à SAINT-LO (50000) 16 rue Jean Boucard.

Née à SAINT-SAUVEUR-LE-VICOMTE (50390), le 9 septembre 1942.

Veuve de Monsieur Roger René Yvon **GARNIER** et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

USUFRUITIERE

Monsieur Stéphane Eric Yvon **GARNIER**, commerçant, époux de Madame Françoise Colette Danièle **OLIVIER**, demeurant à SAINT-LO (50000) 323 rue des Fauvettes.

Né à SAINT-LO (50000) le 26 mai 1965.

Marié à la mairie de PARIS 15ÈME ARRONDISSEMENT (75015) le 23 juillet 1994 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Dominique CHAIGNOT, notaire à PARIS 15ÈME ARRONDISSEMENT (75015), le 23 juin 1994.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

NUE-PROPRIETAIRE

PRENEUR

La Société dénommée **50 % DIET**, Société à responsabilité limitée au capital de 10 000 €, dont le siège est à SAINT-CONTEST (14280), 9 rue René Cassin, identifiée au SIREN sous le numéro 920 049 160 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Antoinette GARNIER est présente à l'acte.

- Monsieur Stéphane GARNIER est présent à l'acte.

- La Société dénommée 50 % DIET est représentée à l'acte par Monsieur et Madame David SEVESTRE, aux termes d'un procès-verbal d'assemblée générale en date du 10 novembre 2022, dont une copie est demeurée annexée aux présentes, Par Monsieur David SEVESTRE, en sa qualité de gérant de la société HOLDING DALVAL, associée de la société 50% DIET.

DECLARATION SUR LA CAPACITE

Préalablement au bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du **BAILLEUR** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes civils et commerciaux du **PRENEUR** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le **BAILLEUR** seul :

- Qu'il a la libre disposition des locaux loués.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les locaux loués.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant le BAILLEUR

- Extrait d'acte de naissance.

Concernant la société 50 % DIET

- Extrait K bis.

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

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination bailleur ou preneur, elles agiront solidairement entre elles.

BAIL COMMERCIAL

Le bailleur confère un bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au preneur qui accepte, portant sur les locaux dont la désignation suit :

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

**- Ville de SAINT-LO (Manche) -
85/87 rue du Neufbourg**

1°) Dans un ensemble immobilier sis dite ville, à l'angle de la rue du Neufbourg numéros 85 et 87 et de la rue d'Isigny numéro 1, cadastré :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
AO	308	Rue du Neufbourg	1a 24ca

Soit une contenance d'un are vingt quatre centiares

Ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi par Maître FURON, Notaire à SAINT-LO, les 29 Juin et 3 Juillet 1984, dont une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de SAINT-LO, le 6 Juillet 1984, Volume 2264 n°23.

Les biens et droits immobiliers suivants :

LOT NUMERO UN (1) :

Divers locaux situés au rez-de-chaussée s'accédant par les numéros 85 et 87 de la rue du Neufbourg comprenant : une entrée, un accueil, deux bureaux, deux W.C, une cuisine, deux locaux techniques.

Et les trois cent onze/millièmes (311/1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble.

LOT NUMERO DEUX (2) :

Un local sis au premier étage, s'accédant par le numéro 1 de la rue d'Isigny, comprenant : entrée avec placard, WC, cuisine, quatre pièces et salle de bains,

Et les trois cent vingt et un/millièmes (321/1.000èmes) de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble.

2°) Et un garage sis rue du Neufbourg à côté de l'immeuble sus-désigné, figurant au cadastre de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
AO	307	Rue du Neufbourg	33ca

Soit une contenance de trente-trois centiares

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du "Preneur" qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir visités en vue des présentes, et contracter en pleine connaissance de cause.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

Attestation de surface habitable

Un mesurage a été effectué par le CE²DIAGNOSTICS située 3 rue des Champs, Saint Pellerin 50500 CARENTAN LES MARAIS, le 18 octobre 2022, dont une copie est demeurée ci-annexée, duquel il résulte ce qui suit :

Surface habitable totale : 205,44 m² (deux cent cinq mètre carrés quarante-quatre).

Surface au sol totale : 205,44 m² (deux cent cinq mètre carrés quarante-quatre).

CONDITIONS PARTICULIERES

* Le "Bailleur" déclare qu'il existe un compteur électrique situé dans les parties communes pour l'éclairage des parties communes, et que l'abonnement est mis à son nom.

En conséquence, le "Preneur" s'engage à rembourser les charges liées à l'abonnement et aux consommations au "Bailleur", au titre des charges récupérables.

* Le "Bailleur" autorise dès à présent le "Preneur" à réaliser les travaux suivants:

- retirer le mur obstruant la porte de garage pour rendre le garage accessible à un véhicule automobile.
- Enlever la chaudière gaz dans le garage.

A l'étage :

- Retirer les radiateurs en fonte et les canalisations.
- Installer des radiateurs électriques à la place.
- Changement des W.C situés à l'étage.
- Changement de la porte palière.
- Aménagement de la salle de bains et de la cuisine.
- Enlever le radiateur dans les parties communes sauf à obtenir l'accord de l'autre copropriétaire.
- Elargir le passage entre la cuisine et la salle à manger.

Ces travaux seront effectués aux frais exclusifs du "Preneur", et devront être réalisés par un homme de l'art, sous sa responsabilité, et sous la surveillance et le

contrôle de l'architecte ou du maître d'œuvre agréé du "Bailleur", dont les honoraires et vacations seront à la charge du "Preneur".

Le PRENEUR déclare qu'actuellement il existe deux compteurs Linky mais qu'un seul est raccordé pour l'ensemble des locaux (locaux commerciaux, garage et appartement du premier étage).

Les compteurs seront rendus par le preneur, dans le même état que lors de l'entrée dans les lieux.

DISPENSE D'URBANISME

Le "Preneur" reconnaît que, bien qu'averti par le Notaire Soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le "Bailleur" ou le Notaire.

PERIMETRE DE PROTECTION D'UN MONUMENT HISTORIQUE

Il est ici précisé que les locaux loués sont situés dans le périmètre de protection d'un monument historique ou d'un immeuble classé ou inscrit. Par suite, le propriétaire ne peut faire de travaux en modifiant l'aspect extérieur sans une autorisation spéciale ayant recueilli l'agrément de l'architecte départemental des monuments historiques.

DUREE

Le bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 10 novembre 2022, pour se terminer le 9 novembre 2031.

FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE

Le bailleur tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1, L 145-24, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le preneur bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L 145-4, de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce au moins six mois à l'avance.

En outre, le preneur admis au bénéfice de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social, aura la faculté de donner congé à tout moment du bail, à charge de motiver celui-ci et de l'adresser six mois à l'avance (article L 145-4 quatrième alinéa du Code de commerce). Cette faculté de résiliation a été étendue à l'associé unique d'E.U.R.L. et au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une S.A.R.L. titulaire du bail (article L 145-4 cinquième alinéa du Code de commerce).

Le congé peut être donné par le preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire, à son libre choix.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le preneur bénéficiera du droit au renouvellement du bail à son expiration de telle sorte que le statut des baux commerciaux soit toujours applicable à cette époque.

Le bailleur devra adresser au preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'Huissier, un congé avec offre de renouvellement.

À défaut de congé, le preneur devra, soit dans les six mois précédant l'expiration du bail, soit à tout moment au cours de sa prolongation, former une demande de renouvellement et ce par voie d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

À défaut de congé de la part du bailleur et de demande de renouvellement de la part du preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail se prolongera pour une durée indéterminée aux mêmes clauses et conditions.

RAPPORTS TECHNIQUES

ENVIRONNEMENT

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de remise en état du site.

Le preneur devra informer le bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le preneur devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Tout fait du preneur pendant le cours du bail qui serait contraire aux règles des installations classées et à celle des installations de stockage de déchets pourra permettre au bailleur d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.

Le preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

En cas de cession de bail, le preneur fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du bail ne pourra devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant.

Le preneur devra, en fin de bail, remettre le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu, et ne pourra prétendre à indemnisation si l'état de remise est supérieur à celui d'origine.

Le preneur, ayant l'obligation de remettre au bailleur en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que de résidus, le tout résultant de son activité, devra produire les justifications de ces enlèvements (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels – factures des sociétés ayant procédé à la suppression, à l'enlèvement et au transport – déclaration de cessation d'activité – arrêté préfectoral de remise en état). Il supportera toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

Le tout de façon à ce que le bailleur ne soit pas inquiété sur ces sujets.

AMIANTE

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante dans le cadre de présence de matériaux A et B, il doit être mis à la disposition des occupants ou de l'employeur lorsque les locaux abritent des lieux de travail conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5 du Code de la santé publique. En outre, dans cette hypothèse, une fiche récapitulative de ce dossier technique doit être communiqué par le bailleur.

Un constat a été effectué par le CE²DIAGNOSTICS située 3 rue des Champs, Saint Pellerin 50500 CARENTAN LES MARAIS, le 18 octobre 2022, dont une copie est demeurée ci-annexée, duquel il résulte ce qui suit :

« Dans le cadre réglementaire de la mission décrit au paragraphe 3.2, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits contenant de l'amiante. »

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par le CE² DIAGNOSTICS, susnommé, le 18 octobre 2022, et est annexé.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

- les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements,
- le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation,
- la valeur isolante du bien immobilier,
- la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes : « DPE vierge – consommations non exploitables. »

La personne qui établit le diagnostic de performance énergétique le transmet à l'agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie selon un format standardisé par l'intermédiaire de l'application définie à l'article R 126-6 du Code de la construction et de l'habitation, en retour, elle reçoit le numéro d'identifiant du document.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

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.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

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 trouvant en **zone 1**, ainsi qu'il résulte de la cartographie demeurée annexée.

Etat des risques et pollutions

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Cet état renseigne sur la situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels, d'un plan de prévention des risques miniers, d'un plan de prévention des risques technologiques, du zone réglementaire pour la prise en compte de la sismicité, et des secteurs d'information sur les sols.

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le **BAILLEUR** déclare que l'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

En effet, cet immeuble n'est pas situé dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, technologiques, miniers ou de pollution des sols, mais est situé en zone de sismicité faible (zone 2), tel que définie par décret du 22 Octobre 2010, ainsi qu'il résulte des documents, demeurés annexés aux présentes.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un état des risques fourni par MEDIA IMMO, en date du 8 novembre 2022 et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet, est demeuré ci-joint.

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

Le notaire soussigné a informé le PRENEUR, qu'en raison du classement de l'immeuble présentement mis à bail, en zone sismique, il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par l'arrêté ministériel du 29 mai 1997.

Le PRENEUR déclare être informé de ces situations et en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque.

D.R.E.A.L. BASSE-NORMANDIE

Il est demeuré ci-joint et annexé aux présentes une copie de la fiche de synthèse des données répertoriées émise par la DIRECTION REGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'AMENAGEMENT ET DU LOGEMENT DE BASSE-NORMANDIE concernant la Commune de SAINT-LO, ainsi que des extraits de cartes I.G.N accompagnant la fiche de synthèse.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

1°) La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services). **6 sites industriels et activités de service sont répertoriés par BASIAS.**

2°) La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).

3°) La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie des recherches est demeurée annexée aux présentes.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone faible.

Une copie de la cartographie est annexée.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de son activité de ***toutes opérations d'achat de vente de conditionnement de stockage de distribution en gros et au détail de produits alimentaires ou non se rapportant à la diététique ou à la nutrition, la prestation de tous services et de conseils liées à ces produits ou activités liées à la diététique ou la nutrition et toutes activités tertiaires à l'exception de toute activité bruyante, malodorante, ou nuisible à la copropriété***, à l'exclusion de toute autre même temporairement.

Le preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce (déspécialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code (déspécialisation plénière).

Toutefois, le premier locataire d'un local compris dans un ensemble constituant une unité commerciale définie par un programme de construction ne peut se prévaloir de cette faculté pendant un délai de neuf ans à compter de la date de son entrée en jouissance.

Il est fait observer que l'activité dont il s'agit ne contrevient ni aux dispositions des articles L 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni à des dispositions réglementaires ou contractuelles pouvant exister.

CHARGES ET CONDITIONS

-ETAT DES LIEUX -

Un état des lieux a été dressé le 9 novembre 2022 et est annexé.

- **ENTRETIEN - REPARATIONS.** - Le bailleur aura à sa charge les réparations des gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ainsi que celui des murs de soutènement et de clôture. Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du preneur.

L'entretien en excellent état de propreté et de présentation de la devanture de la boutique sera entièrement à la charge du preneur, en ce compris, le cas échéant, rideau de fermeture, porte, boiserie, vitrine, etc. Il prendra également en charge le curage et l'entretien régulier des canalisations des eaux usées ainsi que le maintien en toute circonstance de leur protection.

Les peintures extérieures sur murs, supports métalliques, stores, enseignes, devront être refaites au moins tous les ans. Pour les grilles, l'entretien de la peinture devra être fait au moins une fois tous les deux ans.

Le preneur devra aviser sans délai et par écrit le bailleur de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués dont celui-ci ne peut avoir directement connaissance et nécessitant des travaux incombant à ce dernier, sauf à ne pouvoir obtenir réparation d'un préjudice constaté en cas de carence de sa part.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées ci-dessus celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

- **GARNISSEMENT.** - Le preneur garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

- **AMÉNAGEMENTS.** - Le preneur aura à sa charge exclusive tous les aménagements et réparations nécessités par l'exercice de son activité.

Ces aménagements ne pourront être faits qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur.

- **MISES AUX NORMES.** - Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le preneur aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité

administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Le preneur devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

En application des dispositions du second alinéa de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputées au locataire les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec la réglementation le local loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières.

- **CHANGEMENT DE DISTRIBUTION.** - Le preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

En cas d'autorisation du bailleur, les travaux devront être effectués sous le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Il est rappelé au preneur, que dans les locaux loués d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le bailleur, à compter de son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter dans les meilleurs délais.

- **AMELIORATIONS.** - Tous travaux, embellissements, et améliorations faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du preneur.

Les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge de remettre les lieux en l'état.

Il est précisé que cette accession en fin de bail stipulée sans indemnité n'exclut en rien le droit du locataire évincé à demander une indemnité d'éviction à titre indemnitaire, ainsi que les frais entraînés par sa réinstallation dans un nouveau local bénéficiant d'aménagements et d'équipements similaires à celui qu'il a été contraint de quitter.

En outre, la valeur de cet avantage constitue pour le bailleur un complément de loyer imposable au titre de l'année au cours de laquelle le bail expire ou est résilié, ce montant étant égal au surcroît de valeur vénale du bien loué.

- **TRAVAUX.** - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le preneur subira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, qu'ils soient d'entretien ou même de simple amélioration, que le bailleur estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait vingt et un jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 alinéa premier du Code civil impose au bailleur.

Le bailleur précise qu'il n'a pas fait de travaux au cours des trois années précédentes, et qu'il n'envisage pas d'en effectuer dans les trois années suivantes.

Ces informations doivent être communiquées au locataire preneur dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du preneur, le bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

- JOUISSANCE DES LIEUX. - Le preneur devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au règlement, s'il existe, de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ou aux voisins. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs nauséabondes ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles ou dangereux. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

- EXPLOITATION. - Le preneur devra exploiter son activité en se conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au preneur d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. Le magasin devra être constamment ouvert sauf fermeture hebdomadaire ou pour congés ou pour permettre l'exécution de travaux.

- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION -

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) pour chaque type d'établissement. 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

Le BAILLEUR déclare que la mise en accessibilité des locaux au rez-de-chaussée pour les personnes à mobilité réduite a été effectuée par le précédent

PRENEUR, ce dont le PRENEUR aux présentes déclare avoir eu connaissance dès avant ce jour.

Le PRENEUR déclare en avoir été informé dès avant ce jour.

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 **PRENEUR** déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, 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.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivol, 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.

- **INSTALLATIONS EXTERIEURES** – Le preneur ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires.

Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui seraient données par le bailleur ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit, en raison desdites installations.

- **ENSEIGNES**.- Le preneur pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du preneur. Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, le preneur devra déplacer et replacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

- IMPOTS - CHARGES -

1°) - Le preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°) - En sus du loyer, le preneur remboursera au bailleur :

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, **en ce compris les impôts fonciers et les taxes additionnelles à la taxe foncière**, ainsi que tous impôts, taxes

et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement ;

- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;

- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire.

3°) - Le preneur acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

4°) - Le preneur remboursera au bailleur l'intégralité des charges de copropriété pour le cas où le bien loué serait en copropriété ou viendrait à être mis en copropriété, mais à la seule exclusion des travaux compris dans ces charges et relevant de ceux qualifiés de grosses réparations tels que définis ci-dessus comme étant à la charge du bailleur, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

La liste des charges récupérables devant figurer au bail aux termes des dispositions du premier alinéa de l'article L 145-40-2 du Code de commerce, les parties ont expressément déclaré vouloir se référer à celle qui est indiquée au décret numéro 1987-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables en matière de bail d'habitation. Cette liste est annexée.

- **ASSURANCES.** - Le preneur souscritra sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée du bail.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du bailleur.

Spécialement, le preneur devra adresser au bailleur, dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le preneur entraînerait, soit pour le bailleur, soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le preneur serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le bailleur contre toutes réclamations des tiers.

Le preneur assurera pendant la durée du bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes, le dégât des eaux, le bris de glaces, le vol, le vandalisme, et compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, le preneur s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le preneur s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation des locaux.

Si, à la suite d'un sinistre, il s'avère une insuffisance d'assurances ou un défaut d'assurance de la part du preneur, celui-ci sera réputé, pour les dommages qu'il aura subis, avoir renoncé à tous recours contre le syndicat des copropriétaires ou les autres occupants de l'immeuble. De plus, il sera tenu personnellement de la réparation des dommages causés aux tiers du fait des lieux loués.

- **CESSION - SOUS-LOCATION.** - Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du bailleur sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, et ce pendant une durée de trois années à compter de la date de la cession ou de la sous-location. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite. Il en est de même en vertu de celles de l'article L 642-7 du même Code en cas de cession effectuée dans le cadre d'un plan de cession tel que défini par l'article L 642-5.

Toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le bailleur sera appelé, sauf si la cession était ordonnée dans le cadre d'un plan de cession. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession ou de sous-location.

L'article L145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du bailleur, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

AUTORISATION DE SOUS-LOCATION

Le "Bailleur" donne son agrément, à compter de ce jour, à ce que le "Preneur" sous-loue une partie du local objet des présentes en ce compris l'appartement du 1^{er} étage, ainsi que le local situé au 85 rue du Neufbourg 50000 SAINT-LO, et le dispense du respect des formalités de l'article L145-31 du code de commerce.

Cette autorisation est donnée à titre strictement personnel au preneur.

En cas de cession du droit au bail ou cession de fonds de commerce, cette autorisation ne sera pas transmissible au cessionnaire.

- DESTRUCTION -

Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par cas fortuit, le bail sera résilié de plein droit et sans indemnité. En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le preneur pourra demander soit la continuation du bail avec une diminution du loyer soit la résiliation totale du bail, sous réserve des particularités suivantes convenues entre les parties :

Si le preneur subit des troubles sérieux dans son exploitation et si la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à quinze (15) jours aux dires de l'architecte du bailleur, les parties pourront résilier le bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les quinze (15) jours de la notification de l'avis de l'architecte du bailleur.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le bailleur au preneur, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre partie par acte extrajudiciaire. Dans l'hypothèse où ni le preneur, ni le bailleur ne demanderaient la résiliation du bail, il serait procédé comme ci-dessous.

Si le preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et que la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du

bailleur, inférieure à quinze (15) jours, le bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, sous condition que le bailleur recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente, de la part de la compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le preneur renonce d'ores et déjà à tout recours contre le bailleur, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer, comme il est prévu ci-dessus.

- VISITE DES LIEUX.-

En cours de bail : Le preneur devra laisser le bailleur visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute personne de son choix, chaque année, pour s'assurer de leur état, ainsi qu'à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail ou en cas de vente : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes à déterminer conventionnellement, de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le preneur supportera l'apposition sur la vitrine par le bailleur de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Le preneur devra laisser pénétrer à tout moment tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

- RESTITUTION DES LIEUX – REMISE DES CLEFS. -

Le preneur rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précéderait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le bailleur, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répercuter contre le preneur le coût des réparations dont il est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Le preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au bailleur par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Il devra rendre les locaux en bon état de réparations ou, à défaut, régler au bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Il sera procédé, en la présence du preneur dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur, et prévoira un état des lieux "complémentaire" dès après le déménagement du preneur à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires.

Le preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant au preneur.

Si le preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront supportés par le preneur.

À titre de stipulation de pénalité, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le preneur s'engage à verser au bailleur, qui accepte, des

indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Si le preneur se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de deux cents euros (200,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de cinquante pour cent (50%). Son expulsion pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire territorialement compétent.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le bailleur ne garantit pas le preneur et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- en cas d'interruption dans les fournitures, qu'il s'agisse des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents, réparations ou mises en conformité,
- en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation de ces services dans les lieux loués, sauf s'il résulte de la vétusté.

TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions de l'acte, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions.

CLAUSE DE NON-CONCURRENCE

Le "Bailleur" s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués, une activité similaire à celle du "Preneur". Il s'interdit également de louer ou mettre à disposition au profit de qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'une activité identique à celle du "Preneur".

En cas de non-respect de cet engagement, le "Preneur" pourra lui demander des dommages-intérêts, sans préjudice du droit qu'il pourrait avoir de faire fermer l'établissement concurrent.

LOIS ET REGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière. En outre, les parties sont averties que les dispositions indiquées aux présentes peuvent être modifiées par toutes dispositions législatives ultérieures qui seraient d'ordre public et applicables aux baux en cours.

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de SEIZE MILLE TROIS CENT VINGT EUROS (16 320,00 EUR) que le preneur s'oblige à payer au domicile ou siège du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, en douze termes égaux de MILLE TROIS CENT SOIXANTE EUROS (1 360,00 EUR) chacun.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Les parties sont averties que le déplaçonnement du loyer s'applique si, notamment à la suite d'une tacite prorogation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L 145-34 troisième alinéa du Code de commerce). Il s'applique également en cas d'extension de l'exploitation sur le domaine public, autorisée et payante ou non.

Ce loyer sera payable d'avance tous les mois, et pour la première fois le 1er décembre 2022 compte tenu de la remise de loyer accordé par le bailleur.

RETARD DE PAIEMENT

Sans préjuger de la faculté pour le "Bailleur" d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée en cas de non-paiement à l'échéance d'une somme quelconque due au "Bailleur" par le "Preneur" en vertu du présent bail, le "Bailleur" bénéficiera de plein droit, huit jours après une simple mise en demeure restée infructueuse, d'une majoration forfaitaire de dix pour cent de la somme due et d'un intérêt de retard égal au taux d'intérêt légal en vigueur majoré de cinq points, sans que cette clause autorise pour autant le "Preneur" à différer son obligation.

REVISION LEGALE DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.

Elle prend effet à compter de la date de la demande en révision.

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

A cet effet, le réajustement, tant à la hausse qu'à la baisse, du loyer s'effectuera, par dérogation aux dispositions de l'article L 145-38 du Code de commerce, tous les ans à la date anniversaire de la date de renouvellement, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du 2ème trimestre de l'année 2022, soit 123,65.

L'application de cette clause d'indexation se fera dès la publication de l'indice.

La demande de réajustement doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans le cas où il est rapporté la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant elle-même entraîné une variation de plus de 10% de la valeur locative, la variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Au cas où cet indice cesserait d'être publié, l'indexation sera alors faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

Si les parties ne pouvaient s'accorder sur le nouvel indice à adopter, un expert judiciaire sera désigné par le Président du Tribunal judiciaire, statuant en matière de référé, et ce à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers ci-dessus stipulés, en principal, intérêts, frais et accessoires et de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le "Preneur" remettra par de la comptabilité de l'office notarial, au "Bailleur", une somme de MILLE TROIS CENT SOIXANTE EUROS (1 360,00 EUR), à titre de dépôt de garantie.

Cette somme sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts

recupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le preneur pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

En cas de transmission du bail ou de l'immeuble et du bail, les parties conviennent expressément que le disposant devra également transmettre le dépôt de garantie au nouveau titulaire afin que ce dernier, en sa qualité de bailleur, profite des droits et supporte les obligations attachées à celui-ci, le nouveau titulaire devant alors se substituer purement et simplement au disposant afin que ce dernier ne soit ni recherché ni inquiété.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au bailleur en place de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera pas modifiée.

Dans la mesure où le loyer est stipulé payable d'avance, l'article L 145-40 du Code de commerce dispose que les loyers payés d'avance, sous quelque forme que ce soit, et même à titre de garantie, portent intérêt au profit du locataire au taux pratiqué par la Banque de France, pour les avances sur titres, pour les sommes excédant celle qui correspond au prix du loyer de plus de deux termes.

Le preneur dispense le bailleur de devoir mettre cette somme sur un compte destiné spécialement et uniquement à ce dépôt.

CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non-respect, par le preneur de la clause de destination, du paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, des charges et impôts récupérables par le bailleur, des travaux lui incombant, des horaires d'ouverture pouvant être imposés par une réglementation ou un cahier des charges, de son obligation d'assurance, de la sécurité de son personnel et des tiers, du non-paiement de frais de poursuite, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivré par acte extra-judiciaire au preneur ou à son représentant légal (et à l'administrateur judiciaire également s'il en existe un à ce moment-là) de régulariser sa situation. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au preneur pour régulariser la situation.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte de deux cents euros (200,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellement, la somme due ou payée à titre de garantie par le preneur restera en totalité acquise au bailleur à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même un mois après le non-respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non-respect d'une des clauses du bail.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le bailleur. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le preneur s'engage formellement, en cas de non-paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le bailleur dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une

décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

En outre, le bailleur pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation. Étant néanmoins précisé que l'action en résolution d'un contrat pour non-paiement à l'échéance convenue est une action fondée sur le défaut de paiement. Cette action tombe sous le coup de la suspension des poursuites individuelles contre le débiteur en procédure collective.

Les dispositions des articles L 622-14 2° et R 641-21 du Code de commerce, complétées par l'article R 622-13 dudit Code prévoient que le juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et ce, sauf en cas de liquidation judiciaire, un mois après avoir délivré au préalable un commandement de payer.

DROIT LEGAL DE PREFERENCE DU PRENEUR

Le preneur bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

Il est précisé en tant que de besoin que le caractère personnel du droit de préférence exclut toute substitution, à l'exception des dispositions de l'article L 321-5 du Code du tourisme aux termes desquelles l'exploitant d'une résidence de tourisme, située en zone de montagne, peut céder par écrit et à titre gratuit ce droit à un établissement public y ayant vocation, à une société d'économie mixte, à une société publique locale ou à un opérateur agréé par l'Etat.

L'article L 145-46-1 du Code de commerce dispose :

"Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint. Il n'est pas non plus applicable lorsqu'il est fait application du droit de préemption institué aux chapitres Ier et II du titre Ier du livre II du code de l'urbanisme ou à l'occasion de l'aliénation d'un bien sur le fondement de l'article L. 213-11 du même code."

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS

La contribution sur les revenus locatifs est applicable aux revenus nets perçus, tirés de la location à durée limitée de locaux situés dans des immeubles en France, achevés depuis quinze ans au moins au premier janvier de l'année d'imposition.

La contribution sur les revenus locatifs est due par les personnes morales, domiciliées ou non en France, soumises à l'impôt sur les sociétés et les sociétés de personnes dont un membre au moins est soumis à l'impôt sur les sociétés.

Elle est supportée pour moitié par le bailleur et pour moitié par le preneur.

Le preneur remboursera au bailleur, si elle est due, la totalité de la contribution sur les revenus locatifs.

DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR

Le bailleur bénéficie d'un droit de priorité en cas de cession du bail, droit de priorité régi par les dispositions de l'article L 145-51 du Code de commerce qui en définit les modalités. Ce droit de priorité n'est possible que si le preneur veut céder son bail alors qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que le bail a été négocié et conclu par l'intermédiaire du cabinet Folliot, situé à SAINT-LO (50000), 9 rue du Neufbourg, et que les honoraires de négociation d'un montant de quatre mille huit cent soixante euros (4 860,00 eur) taxe sur la valeur ajoutée incluse, sont supportés par le preneur et réglés directement au cabinet Folliot en dehors de la comptabilité du notaire soussigné.

DECLARATIONS

Le bailleur déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le preneur atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;
- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

IMMATRICULATION

Le notaire soussigné a informé le preneur de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés, et si nécessaire au répertoire des métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation telles que le risque de se voir refuser le bénéfice du statut des baux commerciaux, le droit au renouvellement du bail et le droit à l'indemnité d'éviction.

Si le preneur est déjà immatriculé, il y aura lieu de déposer un dossier de modification de l'immatriculation.

L'immatriculation doit être effectuée au titre de celle effectivement permise et exercée dans les lieux loués.

En cas de pluralité de preneurs dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux même en l'absence d'immatriculation de ses copreneurs non exploitants. En cas de pluralité de preneurs exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

Pour des époux communs en biens et lorsque le fonds n'est effectivement exploité que par l'un d'entre eux, lui seul est tenu de s'immatriculer. Lorsque le fonds est exploité par les deux époux, chacun d'eux doit être immatriculé.

En cas de décès du preneur personne physique, ses ayants droit, bien que n'exploitant pas le fonds, peuvent demander le maintien de l'immatriculation de leur ayant cause pour les besoins de sa succession.

En cas de dissolution du preneur personne morale, un dossier de radiation doit être déposé dans le mois de la clôture de la liquidation.

Cette obligation disparaît lorsque les parties optent expressément pour le statut des baux commerciaux alors que le preneur tant dans son statut que dans son activité ne remplit pas les conditions d'application automatique de ce statut. Par suite le bailleur ne pourra pas alors invoquer le fait que le preneur ne soit pas immatriculé au registre du commerce et des sociétés, au répertoire des métiers.

PRESCRIPTION

Par application des dispositions de l'article L 145-60 du Code de commerce, les parties sont informées que la prescription des actions pouvant être exercées en vertu des dispositions relatives au bail commercial est de deux ans.

Le délai de prescription court du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits permettant de l'exercer.

L'action en résiliation d'un bail commercial pour inobservation de ses clauses, l'action en paiement des loyers, la demande du bailleur en exécution d'un congé ayant pour objet l'expulsion de l'occupant, ne sont pas soumises à la prescription biennale.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

FRAIS HONORAIRES

Tous les frais, droits et honoraires du bail et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au bailleur, seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

Chacune des parties, devra néanmoins rembourser à l'autre les frais des actes extra-judiciaires et les frais de justice motivés par des infractions aux présentes dont elle serait la cause.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège respectif.

USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code du commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://www.mediation.notaires.fr>.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles, le preneur n'étant pas un partenaire commercial du bailleur pouvant impliquer une soumission de l'un vis-à-vis de l'autre, en ce sens qu'ils n'ont pas de relations commerciales suivies dans des activités de production, de distribution ou de services.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

Elles écartent de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision, estimant que compte tenu du contexte des présentes, cette renonciation n'aura pas de conséquences déraisonnables à l'endroit de l'une des parties. Par suite, elles ne pourront pas solliciter judiciairement la renégociation des présentes s'il survient un événement imprévisible rendant l'exécution excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles. Toutefois cette renonciation n'aura d'effet que pour les événements qui n'auront pas été prévus aux termes des présentes.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, et qui rend l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

Une telle renonciation ne concerne pas le cas de force majeure caractérisé par l'irrésistibilité et l'imprévisibilité qui impliquent l'impossibilité pour le débiteur d'exécuter son obligation et dont seul le débiteur peut se prévaloir.

Aux termes de l'article 1218 du Code civil *"Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur."*

Si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat. Si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1."

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation, sauf si la loi en dispose autrement. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission 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 intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils 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. Ils 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 intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces 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.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE 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 entête du présent acte.

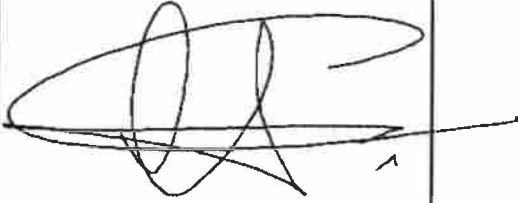
Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

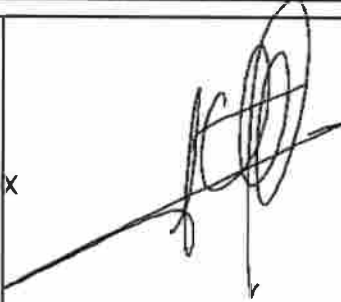
Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Mme GARNIER Antoinette a signé à PONT HEBERT le 10 novembre 2022	
---	--

M. GARNIER Stéphane a signé à PONT HEBERT le 10 novembre 2022	
--	--

M. SEVESTRE David agissant en qualité de représentant a signé à PONT HEBERT le 10 novembre 2022	
--	---

Mme CHAUEAU Valérie agissant en qualité de représentant a signé à PONT HEBERT le 10 novembre 2022	
---	--

et le notaire Me LEBOUTEILLER LOÏC a signé à PONT HEBERT L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE DIX NOVEMBRE	
--	--