

Département
NIJED 1911

Commune
ZEMERSCAPPEL

Section B
Feuille 009 B n°3

Echelle d'origine 1:1000
Echelle réduite 1:1000

Date d'achèvement 1999/2000
(Mairie de Paris)

Casernes en projection 1999/2000
63017 Ministère de l'Équipement
Comptes publics

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visible sur cet extrait est géré
par le Centre des données cadastrales
Page 354
37 RUE SAINT-MARTIN 75110
95100 PONTREUIL
M 00 02 22 51 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1041 1042 1043 1044 1045 1046 1047 1048 1049 1050 1051 1052 1053 1054 1055 1056 1057 1058 1059 1060 1061 1062 1063 1064 1065 1066 1067 1068 1069 1070 1071 1072 1073 1074 1075 1076 1077 1078 1079 1080 1081 1082 1083 1084 1085 1086 1087 1088 1089 1090 1091 1092 1093 1094 1095 1096 1097 1098 1099 1100 1101 1102 1103 1104 1105 1106 1107 1108 1109 1110 1111 1112 1113 1114 1115 1116 1117 1118 1119 1120 1121 1122 1123 1124 1125 1126 1127 1128 1129 1130 1131 1132 1133 1134 1135 1136 1137 1138 1139 1140 1141 1142 1143 1144 1145 1146 1147 1148 1149 1150 1151 1152 1153 1154 1155 1156 1157 1158 1159 1160 1161 1162 1163 1164 1165 1166 1167 1168 1169 1170 1171 1172 1173 1174 1175 1176 1177 1178 1179 1180 1181 1182 1183 1184 1185 1186 1187 1188 1189 1190 1191 1192 1193 1194 1195 1196 1197 1198 1199 1200 1201 1202 1203 1204 1205 1206 1207 1208 1209 1210 1211 1212 1213 1214 1215 1216 1217 1218 1219 1220 1221 1222 1223 1224 1225 1226 1227 1228 1229 1230 1231 1232 1233 1234 1235 1236 1237 1238 1239 1240 1241 1242 1243 1244 1245 1246 1247 1248 1249 1250 1251 1252 1253 1254 1255 1256 1257 1258 1259 1260 1261 1262 1263 1264 1265 1266 1267 1268 1269 1270 1271 1272 1273 1274 1275 1276 1277 1278 1279 1280 1281 1282 1283 1284 1285 1286 1287 1288 1289 1290 1291 1292 1293 1294 1295 1296 1297 1298 1299 1300 1301 1302 1303 1304 1305 1306 1307 1308 1309 1310 1311 1312 1313 1314 1315 1316 1317 1318 1319 1320 1321 1322 1323 1324 1325 1326 1327 1328 1329 1330 1331 1332 1333 1334 1335 1336 1337 1338 1339 1340 1341 1342 1343 1344 1345 1346 1347 1348 1349 1350 1351 1352 1353 1354 1355 1356 1357 1358 1359 1360 1361 1362 1363 1364 1365 1366 1367 1368 1369 1370 1371 1372 1373 1374 1375 1376 1377 1378 1379 1380 1381 1382 1383 1384 1385 1386 1387 1388 1389 1390 1391 1392 1393 1394 1395 1396 1397 1398 1399 1400 1401 1402 1403 1404 1405 1406 1407 1408 1409 1410 1411 1412 1413 1414 1415 1416 1417 1418 1419 1420 1421 1422 1423 1424 1425 1426 1427 1428 1429 1430 1431 1432 1433 1434 1435 1436 1437 1438 1439 1440 1441 1442 1443 1444 1445 1446 1447 1448 1449 1450 1451 1452 1453 1454 1455 1456 1457 1458 1459 1460 1461 1462 1463 1464 1465 1466 1467 1468 1469 1470 1471 1472 1473 1474 1475 1476 1477 1478 1479 1480 1481 1482 1483 1484 1485 1486 1487 1488 1489 1490 1491 1492 1493 1494 1495 1496 1497 1498 1499 1500 1501 1502 1503 1504 1505 1506 1507 1508 1509 1510 1511 1512 1513 1514 1515 1516 1517 1518 1519 1520 1521 1522 1523 1524 1525 1526 1527 1528 1529 1530 1531 1532 1533 1534 1535 1536 1537 1538 1539 1540 1541 1542 1543 1544 1545 1546 1547 1548 1549 1550 1551 1552 1553 1554 1555 1556 1557 1558 1559 1560 1561 1562 1563 1564 1565 1566 1567 1568 1569 1570 1571 1572 1573 1574 1575 1576 1577 1578 1579 1580 1581 1582 1583 1584 1585 1586 1587 1588 1589 1590 1591 1592 1593 1594 1595 1596 1597 1598 1599 1600 1601 1602 1603 1604 1605 1606 1607 1608 1609 1610 1611 1612 1613 1614 1615 1616 1617 1618 1619 1620 1621 1622 1623 1624 1625 1626 1627 1628 1629 1630 1631 1632 1633 1634 1635 1636 1637 1638 1639 1640 1641 1642 1643 1644 1645 1646 1647 1648 1649 1650 1651 1652 1653 1654 1655 1656 1657 1658 1659 1660 1661 1662 1663 1664 1665 1666 1667 1668 1669 1670 1671 1672 1673 1674 1675 1676 1677 1678 1679 1680 1681 1682 1683 1684 1685 1686 1687 1688 1689 1690 1691 1692 1693 1694 1695 1696 1697 1698 1699 1700 1701 1702 1703 1704 1705 1706 1707 1708 1709 1710 1711 1712 1713 1714 1715 1716 1717 1718 1719 1720 1721 1722 1723 1724 1725 1726 1727 1728 1729 1730 1731 1732 1733 1734 1735 1736 1737 1738 1739 1740 1741 1742 1743 1744 1745 1746 1747 1748 1749 1750 1751 1752 1753 1754 1755 1756 1757 1758 1759 1760 1761 1762 1763 1764 1765 1766 1767 1768 1769 1770 1771 1772 1773 1774 1775 1776 1777 1778 1779 1780 1781 1782 1783 1784 1785 1786 1787 1788 1789 1790 1791 1792 1793 1794 1795 1796 1797 1798 1799 1800 1801 1802 1803 1804 1805 1806 1807 1808 1809 1810 1811 1812 1813 1814 1815 1816 1817 1818 1819 1820 1821 1822 1823 1824 1825 1826 1827 1828 1829 1830 1831 1832 1833 1834 1835 1836 1837 1838 1839 1840 1841 1842 1843 1844 1845 1846 1847 1848 1849 1850 1851 1852 1853 1854 1855 1856 1857 1858 1859 1860 1861 1862 1863 1864 1865 1866 1867 1868 1869 1870 1871 1872 1873 1874 1875 1876 1877 1878 1879 1880 1881 1882 1883 1884 1885 1886 1887 1888 1889 1890 1891 1892 1893 1894 1895 1896 1897 1898 1899 1900 1901 1902 1903 1904 1905 1906 1907 1908 1909 1910 1911 1912 1913 1914 1915 1916 1917 1918 1919 1920 1921 1922 1923 1924 1925 1926 1927 1928 1929 1930 1931 1932 1933 1934 1935 1936 1937 1938 1939 1940 1941 1942 1943 1944 1945 1946 1947 1948 1949 1950 1951 1952 1953 1954 1955 1956 1957 1958 1959 1960 1961 1962 1963 1964 1965 1966 1967 1968 1969 1970 1971 1972 1973 1974 1975 1976 1977 1978 1979 1980 1981 1982 1983 1984 1985 1986 1987 1988 1989 1990 1991 1992 1993 1994 1995 1996 1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037 2038 2039 2040 2041 2042 2043 2044 2045 2046 2047 2048 2049 2050 2051 2052 2053 2054 2055 2056 2057 2058 2059 2060 2061 2062 2063 2064 2065 2066 2067 2068 2069 2070 2071 2072 2073 2074 2075 2076 2077 2078 2079 2080 2081 2082 2083 2084 2085 2086 2087 2088 2089 2090 2091 2092 2093 2094 2095 2096 2097 2098 2099 2100 2101 2102 2103 2104 2105 2106 2107 2108 2109 2110 2111 2112 2113 2114 2115 2116 2117 2118 2119 2120 2121 2122 2123 2124 2125 2126 2127 2128 2129 2130 2131 2132 2133 2134 2135 2136 2137 2138 2139 2140 2141 2142 2143 2144 2145 2146 2147 2148 2149 2150 2151 2152 2153 2154 2155 2156 2157 2158 2159 2160 2161 2162 2163 2164 2165 2166 2167 2168 2169 2170 2171 2172 2173 2174 2175 2176 2177 2178 2179 2180 2181 2182 2183 2184 2185 2186 2187 2188 2189 2190 2191 2192 2193 2194 2195 2196 2197 2198 2199 2200 2201 2202 2203 2204 2205 2206 2207 2208 2209 2210 2211 2212 2213 2214 2215 2216 2217 2218 2219 2220 2221 2222 2223 2224 2225 2226 2227 2228 2229 2230 2231 2232 2233 2234 2235 2236 2237 2238 2239 2240 2241 2242 2243 2244 2245 2246 2247 2248 2249 2250 2251 2252 2253 2254 2255 2256 2257 2258 2259 2260 2261 2262 2263 2264 2265 2266 2267 2268 2269 2270 2271 2272 2273 2274 2275 2276 2277 2278 2279 2280 2281 2282 2283 2284 2285 2286 2287 2288 2289 2290 2291 2292 2293 2294 2295 2296 2297 2298 2299 2300 2301 2302 2303 2304 2305 2306 2307 2308 2309 2310 2311 2312 2313 2314 2315 2316 2317 2318 2319 2320 2321 2322 2323 2324 2325 2326 2327 2328 2329 2330 2331 2332 2333 2334 2335 2336 2337 2338 2339 2340 2341 2342 2343 2344 2345 2346 2347 2348 2349 2350 2351 2352 2353 2354 2355 2356 2357 2358 2359 2360 2361 2362 2363 2364 2365 2366 2367 2368 2369 2370 2371 2372 2373 2374 2375 2376 2377 2378 2379 2380 2381 2382 2383 2384 2385 2386 2387 2388 2389 2390 2391 2392 2393 2394 2395 2396 2397 2398 2399 2400 2401 2402 2403 2404 2405 2406 2407 2408 2409 2410 2411 2412 2413 2414 2415 2416 2417 2418 2419 2420 2421 2422 2423 2424 2425 2426 2427 2428 2429 2430 2431 2432 2433 2434 2435 2436 2437 2438 2439 2440 2441 2442 2443 2444 2445 2446 2447 2448 2449 2450 2451 2452 2453 2454 2455 2456 2457 2458 2459 2460 2461 2462 2463 2464 2465 2466 2467 2468 2469 2470 2471 2472 2473 2474 2475 2476 2477 2478 2479 2480 2481 2482 2483 2484 2485 2486 2487 2488 2489 2490 2491 2492 2493 2494 2495 2496 2497 2498 2499 2500 2501 2502 2503 2504 2505 2506 2507 2508 2509 2510 2511 2512 2513 2514 2515 2516 2517 2518 2519 2520 2521 2522 2523 2524 2525 2526 2527 2528 2529 2530 2531 2532 2533 2534 2535 2536 2537 2538 2539 2540 2541 2542 2543 2544 2545 2546 2547 2548 2549 2550 2551 2552 2553 2554 2555 2556 2557 2558 2559 2560 2561 2562 2563 2564 2565 2566 2567 2568 2569 2570 2571 2572 2573 2574 2575 2576 2577 2578 2579 2580 2581 2582 2583 2584 2585 2586 2587 2588 2589 2590 2591 2592 2593 2594 2595 2596 2597 2598 2599 2600 2601 2602 2603 2604 2605 2606



44.4 percent

RECEIVED AT THE NATIONAL ARCHIVES ON 15 FEBRUARY 2018

IDENTIFICATION OF PERSONS NOTIFIED

[illegible]

911674169

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS UNCLASSIFIED

1. *... ..*
 2. *... ..*
 3. *... ..*
 4. *... ..*
 5. *... ..*
 6. *... ..*
 7. *... ..*
 8. *... ..*
 9. *... ..*
 10. *... ..*
 11. *... ..*
 12. *... ..*
 13. *... ..*
 14. *... ..*
 15. *... ..*
 16. *... ..*
 17. *... ..*
 18. *... ..*
 19. *... ..*
 20. *... ..*
 21. *... ..*
 22. *... ..*
 23. *... ..*
 24. *... ..*
 25. *... ..*
 26. *... ..*
 27. *... ..*
 28. *... ..*
 29. *... ..*
 30. *... ..*
 31. *... ..*
 32. *... ..*
 33. *... ..*
 34. *... ..*
 35. *... ..*
 36. *... ..*
 37. *... ..*
 38. *... ..*
 39. *... ..*
 40. *... ..*
 41. *... ..*
 42. *... ..*
 43. *... ..*
 44. *... ..*
 45. *... ..*
 46. *... ..*
 47. *... ..*
 48. *... ..*
 49. *... ..*
 50. *... ..*
 51. *... ..*
 52. *... ..*
 53. *... ..*
 54. *... ..*
 55. *... ..*
 56. *... ..*
 57. *... ..*
 58. *... ..*
 59. *... ..*
 60. *... ..*
 61. *... ..*
 62. *... ..*
 63. *... ..*
 64. *... ..*
 65. *... ..*
 66. *... ..*
 67. *... ..*
 68. *... ..*
 69. *... ..*
 70. *... ..*
 71. *... ..*
 72. *... ..*
 73. *... ..*
 74. *... ..*
 75. *... ..*
 76. *... ..*
 77. *... ..*
 78. *... ..*
 79. *... ..*
 80. *... ..*
 81. *... ..*
 82. *... ..*
 83. *... ..*
 84. *... ..*
 85. *... ..*
 86. *... ..*
 87. *... ..*
 88. *... ..*
 89. *... ..*
 90. *... ..*
 91. *... ..*
 92. *... ..*
 93. *... ..*
 94. *... ..*
 95. *... ..*
 96. *... ..*
 97. *... ..*
 98. *... ..*
 99. *... ..*
 100. *... ..*

4000-1010000

1978年12月17日 星期三 1978年12月17日

22/01/2017 10:04:27

[illegible]

275,000 in 1962-63 to 1,000,000 in 1963-64.

30 mm

• *Journal de l'histoire de la France*.

8116-2000

[illegible]

TESTS, DIRECTOR, ADMINISTRATION CONTROL, ASSOCIATES OF MEMBERS

1750

ለጠቅላይ ሚኒስትር

אברהם יצחק וואסערמאן

2014.11.11

1. The first step is to identify the problem or question that needs to be answered. This involves understanding the context and the specific requirements of the task.

RESEARCH RESULTS RELATIVE TO CREATIVITY IN A CREATIVITY ASSESSMENT PROGRAM.

התאחדות המורים והמורות

אברהם בן יצחק אבן עזרא

பெரியவர்கள் / ஏழைகள்

[illegible]

2019年12月31日

61053810

ਸਮਾਜਿਕ ਤੌਰ 'ਤੇ ਸੁਖਮੀ ਸਮਾਜਿਕ

1401022,

[illegible][illegible]

הַיְיטִי

LEVEL 7 FRIEND

1605 3 Chancelier - 1610/2018 - 004-5815

Annexe à l'acte reçu
par Me François ANDRÉS,
Notaire à Bouchouart, le 16 c. 1847

réf : A 2016 00650 / FA/PC

L'AN DEUX MIL SEIZE
Le DIX-NEUF DECEMBRE
A BOURBOURG

Maître Françoise ANDRIES Notaire associé, membre de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée "SELARI, Françoise ANDRIES et François DEVOS notaires associés d'une société d'exercice libéral à responsabilité limitée", titulaire d'un office notarial à la résidence de BOURBOURG (Nord), 10 rue de Bergues, soussigné

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées.

BAIL COMMERCIAL

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Bailleur

Madame Marie-Pierre Marthe Gabrielle LACONTE, demeurant à HAZEBROUCK (59190), 77 rue du Violon d'Or.

Née à BAILLEUL (59270), le 16 novembre 1954.

Divorcée de Monsieur Jacques Lucien Gérard JANSSEN, suivant jugement du Tribunal de grande instance de Dunkerque, en date du 09 décembre 2010.

De nationalité française.

Résidant en France.

N'étant pas engagée dans les liens d'un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil.

Désignée ci-après "LE BAILLEUR"
D'UNE PART

2) Preneur

La société dénommée "ZEGERS SUPERETTE",

Société par actions simplifiée au capital de TROIS MILLE EUROS (3.000,00.€), dont le siège social est à DUNKERQUE section de FORT MARDYCK (59430), 57 rue du Général de Gaulle.

Inmatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DUNKERQUE et identifiée sous le numéro SIREN 824 112 031.

Ladite Société ci-après désignée "LE LOCATAIRE" ou "LE PRENEUR"
D'AUTRE PART

Annexé à un acte reçu
par Me Françoise ANDRIES,
Notaire à Bourbourg, le 16.12.2016

[Signature]

[Signature]

[Signature]

[Signature]

PRESENCE - REPRESENTATION

1) En ce qui concerne le bailleur :
- Madame Marie-Pierre LACONTE est présente.

2) En ce qui concerne le preneur :
- La société "ZEGERS SUPERETTE", est représentée par Monsieur Yoann GUITON, demeurant à Dunkerque section de Fort Mardyk, ici présent, agissant en qualité de Président de la société et de seul associé..

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

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

ETAT - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Lesquels ont convenu et arrêté ce qui suit :

OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à bail à loyer, à titre commercial, dans le cadre des dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, au preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit.

DESIGNATION DES LIEUX LOUES

ZEGERSCAPPEL (Nord)

Un immeuble située à ZEGERSCAPPEL (59470), 5 rue d'Ypres, comprenant un local commercial et une partie habitation, érigé sur et avec trois cent soixante quinze mètres carrés (375.m²), de terrain en nature de sol des constructions et jardin.
Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse au lieu dit	Contenance
	B	383	5 rue d'Ypres	02 a 43 ca
	E	1033	Le Village	01 a 32 ca
Contenance totale				03 a 75 ca

Am W

LAC

YG

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 vus et visités en vue des présentes.

DURÉE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 19 Décembre 2016 pour se terminer le 15 Décembre 2025.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce :

Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

En cas de congé donné par lettre recommandée, la date du congé est celle de la première présentation de la lettre.

Le bailleur aura la même faculté, mais uniquement par acte extrajudiciaire, s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du même code, en vue de construire, reconstruire, de surélever l'immeuble existant ou encore d'y effectuer 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.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-18 du Code de commerce, le preneur dispose d'un délai de trois mois pour faire connaître par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son acceptation, ou saisir la juridiction compétente dans les conditions prévues à l'article L.145-58 du Code de commerce.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Conformément aux dispositions des articles L.145-8 à L.145-12 du Code de commerce, le preneur bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

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

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du bailleur dans le délai sus-indiqué, le preneur devra, dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception.

A 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 continuera par tacite prolongation pour une durée indéterminée avec les conséquences y attachées.

Il est par ailleurs ici précisé qu'au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

J- W LAP J.G-

IMMATRICULATION

Le preneur s'oblige à immatriculer son commerce auprès du registre du commerce et des sociétés et, si nécessaire, à procéder à son inscription au répertoire des métiers, le tout à ses frais.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné des conséquences d'un défaut d'immatriculation sur le renouvellement du présent bail qui peut être refusé sans indemnité d'éviction.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être consacrés par le preneur savoir :

- La boutique à l'exploitation d'un commerce de détail en petite surface de produits alimentaire, alimentation générale, épicerie, droguerie, boissons alcoolisées à emporter, quincaillerie, bouteille de gaz domestique, jeux de la Française des jeux et toutes autres activités directes ou indirectes s'y rapportant.

- Dépôt de presse.
- Dépôts de pain avec terminal de cuisson.
- Point vert.
- Relais colis.

A l'exclusion de tout autre, même temporairement ;

- Les locaux d'habitation, à l'habitation personnelle de Monsieur Yoann GUITON, celle de son conjoint, le cas échéant, et celle des membres de sa famille à charge.

Dans l'ensemble, les lieux loués forment une location indivisible à titre commercial pour le tout.

Conformément à l'article L.145-47 du Code de commerce, le locataire peut adjoindre à l'activité ci-dessus énoncée, des activités connexes ou complémentaires. A cette fin, il doit informer le bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception de son intention.

Le bailleur a deux mois pour contester le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

En cas de contestation le tribunal de grande instance est compétent.

ETAT DES LIEUX - INVENTAIRE DES CHARGES ET TRAVAUX

Le preneur prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation.

Etat des lieux - Un état des lieux a été établi par Maître Alain DEMARECAUX, huissier de justice à Dunkerque.

Un exemplaire de l'état des lieux est demeuré annexé au présent bail et chaque partie en conserve un exemplaire.

Un autre état des lieux sera établi, contradictoirement ou par huissier de justice, en fin de bail, lors de la restitution des locaux.

Le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption établie par l'article 1731 du Code civil.

J W LMP

Y. G

Exigences d'accessibilité - Il résulte des dispositions des articles L.111-7 suivants du Code de la construction de l'habitation que tout établissement recevant du public, tel que défini à l'article R.123-2 du même code, situé dans un cadre bâti existant doit répondre à des exigences d'accessibilité à tous et notamment au personnes à mobilité réduite et aux personnes handicapées, quel que soit le type d'établissement. A ce sujet, le bailleur déclare que le bien objet des présentes constitue une exception de la pose d'une rampe et de l'aménagement de la porte d'entrée. L'exception de la pose d'une rampe et de l'aménagement de la porte d'entrée, tant intérieurs qu'extérieurs pour le rendre accessible n'ont pas été réalisés, l'exception de la pose d'une rampe et de l'aménagement de la porte d'entrée. Le preneur reconnaît avoir parfaite connaissance de cette situation et de conséquences éventuelles auxquelles il s'expose, vouloir en faire son affaire personnelle et décharger le bailleur et le notaire de toute responsabilité à ce sujet.

Inventaire des charges locatives et impôts - Dans le respect de l'article R.145-35 du Code de commerce, le bailleur précise que les charges, impôts, taxes et redevances liés au présent bail, se composent uniquement du remboursement de la taxe foncière. Le bailleur s'engage à adresser chaque année dans le délai réglementaire un état récapitulatif des éléments inventoriés et à informer le preneur de toute charge locative ou impôt nouveau. Cet état doit être 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. Par ailleurs, le bailleur est tenu de communiquer au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

Etats des travaux - Le bailleur précise qu'il n'entend pas réaliser de travaux dans les trois années à venir. Le bailleur s'engage à transmettre au preneur, tous les trois ans et dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, un nouvel état prévisionnel des travaux et un état récapitulatif des travaux. Par ailleurs, le bailleur est tenu de communiquer au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant de ces travaux.

LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de TREIZE MILLE DEUX CENTS EURS (13.200,00 €), que le preneur s'oblige à payer au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui. Ce loyer ne comprend pas :
 - Les prestations, charges et fournitures énumérées à l'article 38 de la loi du 1er septembre 1948, modifiée.
 - Le montant du remboursement de la taxe foncière de l'immeuble.
 A toutes fins utiles, il est ici précisé que ne peuvent être imputés au locataire les charges et dépenses visées à l'article R.145-35 du Code de commerce. Les parties déclarent à ce sujet que la répartition des charges est conforme à la réglementation en vigueur.

1-1
LM
9-6

Les loyers et accessoires seront payables d'avance les cinq de chaque mois et pour la première fois le 5 Janvier 2017.

Pour la période courant du 19 décembre au 31 décembre 2016, le BAILLEUR accorde au PRENEUR une franchise de loyer en considération des aménagements que ce dernier effectuera dans l'immeuble.

INDEXATION

Les parties conviennent, à titre de condition essentielle et déterminante, d'indexer ce loyer chaque année à la date anniversaire de la date d'effet du présent contrat en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, ayant comme base de référence l'indice 100 pour le premier trimestre 2008.

Le nouveau montant du loyer, qui prendra automatiquement effet à la date de révision ci-dessus indiquée, sera calculé en moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

1. Le montant du loyer initial ;
2. L'indice du trimestre ayant servi à établir ce montant, en l'occurrence celui du 2ème trimestre 2016, qui s'est élevé à 108,40.
3. Et l'indice du trimestre anniversaire.

Ce montant restera en vigueur pendant toute l'année en cours.

Le nouveau montant du loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, sans qu'il soit besoin d'aucune notification préalable.

Si à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, l'indice de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le preneur.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Si aucun indice de substitution n'était publié, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, un expert sera choisi d'un commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par M. le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble statuant en référé. Il aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation, soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des parties. L'indice, ainsi déterminé et choisi par l'expert, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties négligent de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

W

LMP

g. G
f

LIMITATION LEGALE

Il est ici précisé qu'en cas de modification notable des caractéristiques du local objet des présentes, de sa destination, des obligations respectives des parties ou des facteurs locaux de commercialité ou encore, s'il est fait exception aux règles de plafonnement ou si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la variation du loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente, sous réserve de l'application de l'article L. 145-38 du Code du commerce.

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 a versé à l'instant même, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, au bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance, une somme de **MILLE CENT EUROS (1.100,00.€)**, représentant un mois de loyer, à titre de dépôt de garantie.

DONT QUITTANCE

Ce dépôt sera affecté à titre de nantissement au profit du bailleur. Il ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, et sera remboursable après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas d'indexation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté lors de chaque révision, proportionnellement au nouveau loyer dans les mêmes conditions.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au preneur, ledit dépôt restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui suit également la loi des parties (si les locaux loués sont soumis à ce régime), ou encore d'inexécution des obligations imposées au preneur par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

f- W

LMP y f

CLAUSE PENALE

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le locataire d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10% à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 4 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, restera acquis au bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du preneur, ayant ou non provoqué cette résiliation.

L'indemnité d'occupation à la charge du preneur en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de 50 %.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail a lieu aux conditions suivantes :

ENTRETIEN - REPARATIONS ET TRAVAUX

Entretien - Réparations - Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires, pendant la durée du bail, le bailleur n'ayant à sa charge que les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil, et les rendra à sa sortie, quel qu'en soit le motif, en bon état de réparations, d'après l'état des lieux.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, de manière à ce que les biens loués ne souffrent d'aucun préjudice, les réparations suivantes sans que cette liste soit limitative :

- l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux d'exploitation, en ce compris tout volets ou rideaux mécaniques ; le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et de fonctionnement et les peintures extérieures devront être refaites au moins tous les trois ans, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail et ses éventuels renouvellements, aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture, et plus généralement toutes ouvertures des locaux d'exploitation loués, seront à sa charge exclusive, et il devra les rendre en fin de bail en parfait état d'utilisation.

✓

✓

LHP

96

- l'entretien des tuyaux d'évacuation de quelque nature qu'ils soient, prises d'air, les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les équipements de ventilation et de climatisation ainsi que des installations électriques et téléphoniques dont il aura la garde juridique, afin de les remettre en parfait état de fonctionnement. Il paiera sa part du contrat d'entretien, qui pourra être conclu à cet effet par le bailleur avec une entreprise spécialisée. Il assure personnellement l'entretien normal et régulier de toutes les installations existantes qui pourront exister à l'avenir dans l'immeuble, concernant les appareils de chauffage, d'éclairage, sanitaires, notamment dans les salles d'eau, canalisations compteurs, chauffe-eau au gaz ou à l'électricité, le tout à ses frais exclusifs sans recours ni répétition contre le bailleur. Il devra également faire réparer ou échanger exclusivement à ses frais, tous ceux de ces appareils, y compris les installations de chauffage central en ce compris les chaudières, qui servent détériorées ou inutilisables, pour quelque cause que ce soit, même usure et vétusté.

- l'enlèvement de la neige et du verglas, notamment en prenant les précautions nécessaires pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations, compteurs d'eau, de chauffage, de gaz, etc... et sera responsable des détériorations causées par le gel à ces installations.

- le ramonage de tous les conduits de fumées desservant les lieux loués, s'ils existent, ce autant de fois qu'il est exigé par les règlements de police et au moins une fois par an, à ses frais, par le fumiste du bailleur et ce même si les conduits en question n'ont pas été utilisés dans l'année.

- le maintien en bon état les serrureries, menuiseries, revêtements de sol, en évitant les tâches, brûlures, déchirures, trous et décolllements, et en réparant au fur et à mesure les dégradations qui pourraient se produire en cours de bail.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués. Il est de convention expresse entre les parties que le preneur devra signaler immédiatement au bailleur tous incidents, dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail, serait à la charge du bailleur afin que les mesures requises soient prises au plus vite pour éviter de lourds dégâts. Tout retard, silence ou négligence du preneur à ce sujet entraînera sa responsabilité pour toute conséquence qui en résultera.

En cas de non réalisation de tels travaux d'entretien et de réparation, le bailleur pourra recourir aux services de toute entreprise de son choix afin de les faire réaliser aux frais exclusifs du preneur.

Transformations - Le preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité et restera garant vis-à-vis du bailleur de toute action en dommages intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur, dont les honoraires et vacations seront à la charge du preneur.

A cet égard, le BAILLEUR autorise dès à présent le PRENEUR à réaliser une ouverture dans l'un des murs porteurs du local commercial et une ouverture entre la partie habitation et la partie commerce. Cette autorisation est donnée à la double condition, savoir :

JA W

LAP 96

- Que les travaux soient réalisés par un professionnel avec production d'un devis préalable et d'une facture à la fin de la réalisation des travaux. A défaut, le propriétaire pourra faire réaliser tous travaux complémentaires en vue de sauvegarder l'intégrité structurelle du bâtiment au frais du PRENEUR.
- Que le preneur procède à la fin du bail, toujours par l'intermédiaire d'un professionnel à la fermeture de l'ouverture pratiquée entre la partie habitation et la partie commerciale.

Le BAILLEUR autorise également le PRENEUR à réaliser à ses frais la pose d'un carrelage sur l'intégralité de la surface du local commercial.

Toutefois, le preneur pourra effectuer librement les travaux d'équipement et d'installation qui seront nécessaires à l'exercice de son activité, à condition que ces travaux ne nuisent pas à la destination ni à la solidité de l'immeuble ni au règlement pouvant, le cas échéant, exister, le tout à charge pour ledit preneur d'obtenir les autorisations administratives nécessaires.

Le preneur aura également à sa charge tous travaux exigés par l'administration pour mettre les lieux loués en conformité avec les normes de sécurité, d'hygiène et d'accès, et notamment avec les normes de sécurité liées à l'activité qu'il se propose d'exercer et ce même si les travaux touchent au gros œuvre et à la toiture.

Changement de distribution - Le preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur comme il a été dit ci-dessus.

Améliorations - Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront à la fin du présent bail, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété de ce dernier, sans aucune indemnité pour le preneur. Ils ne pourront être supprimés sans le consentement du bailleur, le preneur perdant tous droits de propriété à leur égard. Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que 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 immédiatement lors de son départ, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état.

Travaux - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le preneur souffrira l'exécution de toutes les constructions, réparations, reconstructions, surélévations, agrandissements et tous travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire 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, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait 21 jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

✓

✓

LMP

y 6

Il ne pourra également demander aucune indemnité, ni aucune diminution de loyers en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Le preneur ne pourra, non plus, s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opération d'urbanisme et souffrira tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

Il devra également supporter de la même manière, tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués et sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur auteur des travaux, les propriétaires voisins, ou quiconque s'il y a lieu, mais en laissant toujours le bailleur hors de cause.

En cas de nécessité d'exécution de travaux de recherche ou de réparation des fuites de toutes sortes, de fissures dans des conduits de fumée ou de ventilation, notamment suite à un incendie ou à des infiltrations, voire pour la réalisation de travaux de ravalement, le preneur devra déposer à ses frais et sans délai, tous agencements, enseignes, coffrages, décorations et en général toutes installations dont l'enlèvement s'avérerait indispensable pour la bonne réalisation des travaux affectant les lieux loués.

Si dans les locaux existent des trappes de visite pour l'accès aux canalisations de climatisation, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, qui seraient susceptibles de desservir d'autres locaux contigus, l'accès aux dites trappes devra toujours être autorisé par le preneur ainsi que le passage des ouvriers et autres hommes de l'art pour les travaux de connexion, notamment électriques, téléphoniques et informatiques.

OCCUPATION - JOUISSANCE

Jouissance des lieux - Le preneur devra jouir des lieux raisonnablement, en respectant la destination qui leur a été donnée et en se conformant au règlement de l'immeuble s'il en existe.

Il devra notamment :

- ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité de l'immeuble, ni apporter un trouble de jouissance quelconque, ni créer des nuisances aux autres occupants, que ce soit par son fait, par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients,
- prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, trépidations, odeurs, émanations ou fumées et empêcher l'introduction d'animaux ou d'insectes nuisibles,
- supporter les charges de ville, de police et de voirie dont tous les locataires sont habituellement redevables, notamment celles de balayage, de nettoyage, d'éclairage, d'arrosage et, à ce titre, rembourser au bailleur le montant des charges que ce dernier aurait éventuellement avancées,
- se conformer strictement aux prescriptions de tous arrêtés de police, règlements sanitaires, d'hygiène, de salubrité ou autres, ainsi qu'à toutes les prescriptions administratives régissant l'activité exercée ou son commerce dans les locaux loués,

[Signature]

LMP 30

exercer une surveillance continue sur son personnel, s'il en a et veiller à une bonne tenue.

- ni faire entrer ni entreposer des 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.

De son côté, le bailleur décline toute responsabilité, sauf si les troubles relèvent de sa responsabilité civile, relativement :

- aux faits et gestes des préposés à l'entretien de l'immeuble et à raison des vols ou de tout acte criminel ou délictueux qui pourraient être commis chez le preneur, celui-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir,

- aux troubles de la jouissance du preneur survenus par la faute de tiers, le preneur devant alors agir directement contre les auteurs de ces troubles sans pouvoir mettre en cause le bailleur.

Le bailleur sera également exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fournitures de gaz, d'eau, d'électricité, etc.

Enfin, par dérogation à l'article 1722 du Code civil, en cas de destruction de la majeure partie des lieux loués par suite d'incendie ou tout autre événement, le présent bail sera résilié de plein droit, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

Exploitation d'une installation classée ou exercice d'une activité polluante

Dans l'hypothèse où le preneur entendrait exploiter une installation classée ou exercer une activité polluante, il devra préalablement en informer le bailleur. Il sera tenu de respecter toute réglementation à ce sujet, d'en justifier à première demande au bailleur et restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement.

Le preneur étant tenu de restituer en fin de bail les locaux exempts de toute pollution, il supportera la charge financière de tous travaux de dépollution, en surface ou en sous-sol, qui pourraient être ultérieurement prescrits et assumera les conséquences de toute nature résultant d'un recours au titre de la pollution générée par son activité.

Enfin, si la consultation des bases de données informatiques sur les sites pollués ou susceptibles d'être pollués révèle qu'il existe, à proximité des locaux, des sites répertoriés comme supportant ou ayant supporté une activité pouvant avoir entraîné un risque de pollution des sols, le preneur devra faire procéder, à ses frais et avant tout début d'exploitation, à un audit environnemental du sol permettant notamment de déterminer l'importance des risques.

Exploitation par le preneur - Le preneur aura l'obligation d'exploiter personnellement son fonds et d'occuper, à ce titre, les locaux objets du présent bail.

Toutes opérations devant mettre en péril l'ensemble de cet engagement est formellement interdite, en dehors des cas de cessions prévu par les dispositions des articles L.145-51 et L.145-16 du Code de commerce et des éventuelles autorisations prévues aux présentes.

[Signature]

LAP

Y. G.

Le preneur devra assurer son exploitation en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter, étant précisé que 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 administratives ou autres nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de ses activités. Le magasin devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermetures d'usage ; aucun étalage ne sera fait en dehors sur la voie publique. Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des 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.

Droit d'enseigne -

Conformément à l'usage, le preneur pourra apposer une enseigne extérieure portant son nom, la nature de son commerce ainsi que son sigle, ce sous son entière responsabilité et sauf à se soumettre aux prescriptions administratives en réglementant la pose et l'usage.

Cette enseigne ne pourra être posée que sur la façade, au droit des locaux loués et sans pouvoir déborder de cette façade.

En dehors de cet usage, le preneur pourra installer sur les façades des locaux loués toutes publicités, affiches, écriteaux ou enseignes lumineuses, à la condition d'avoir préalablement et expressément obtenu l'accord du bailleur.

Il en sera de même, pour toutes installations de marquises, tentes, stores, auvents, et autres dispositifs.

Pour leur installation, il devra strictement se conformer aux lois, règlements, ordonnances et prescriptions en vigueur, concernant notamment la voirie, la salubrité, la police et l'inspection du travail.

Le preneur devra en permanence veiller au bon maintien de leur état. Il en sera seul responsable, ainsi que des éventuels dégâts ou accidents qu'elles pourraient occasionner.

Le bailleur, quant à lui, ne pourra en aucun cas être inquiété, de tous actes délictueux nés de ces installations, à quelque degré que ce soit.

Par ailleurs, les éventuelles tolérances de la part du bailleur ne pourront en aucun cas constituer un droit acquis au profit du preneur, en l'absence d'autorisation expresse.

Le preneur, en tant qu'exploitant du support, sera redevable de toutes les taxes en vigueur et devra, à ce titre, effectuer la déclaration annuelle obligatoire en mairie et s'acquitter du paiement de la taxe locale sur les publicités extérieures.

En outre, dans un délai de deux mois, toutes installations nouvelles ou suppressions devront être notifiées à l'administration.

CESSION - SOUS-LOCATION

Cession - Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni aliéner en tout ou partie les locaux loués sous quelque forme que ce soit, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce ou son entreprise.

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Sous-location - Toute sous-location, qu'elle soit totale ou partielle, toute mise à disposition des locaux de quelque manière que ce soit, est interdite.

Toutefois, le preneur étant une société, il pourra, avec l'agrément préalable et par écrit du bailleur, céder ou sous-louer les locaux en tout ou partie au profit de l'une de ses filiales ou d'une société faisant partie du même groupe.

Si la filiale ou société faisant partie du même groupe est contrôlée à cinquante pour cent au moins par le preneur, cette sous-location pourra être librement consentie. A ce sujet, il est ici précisé en tant que de besoin, que dans la commune intention des parties les lieux loués forment un tout indivisible.

Forme de l'acte de cession ou sous-location - Toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du bailleur, et elle devra être réalisée par acte authentique ou sous-seing privé auquel le bailleur sera appelé et dont une copie lui sera remise sans frais pour lui.

Fusion, scission, transmission universelle de patrimoine ou apport partiel d'actif - Le bailleur, en cas de fusion ou de scission d'une société, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société ou en cas d'apport à une société, sera en droit d'exiger un engagement direct de la société issue de la fusion, désignée par le contrat de scission, bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou du bénéficiaire de l'apport pour l'exécution de l'ensemble des obligations et conditions contenues dans le présent bail.

En cas de cession ou d'apport à une société où la responsabilité des associés est limitée, cet engagement pourra consister soit en un engagement solidaire personnel soit en un cautionnement de chaque associé.

Le bailleur pourra exercer directement contre la société l'ensemble de ses droits sous peine de résiliation des présentes, ladite société étant, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail en vertu de l'article L.145-16 du Code du commerce.

Solidarité - En cas de cession ou de sous-location du droit au bail, d'apport de ce droit au bail en société, de fusion ou de scission d'une société ou, encore, de transmission universelle de patrimoine d'une société, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire ou sous-locataire, la société bénéficiaire de l'apport ou la société issue de la fusion, du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

En cas de cession, cet engagement du preneur est limité à trois ans à compter de la cession dudit bail, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-2 du Code du commerce.

Dans les autres cas, cet engagement solidaire prendra fin à l'expiration de la durée contractuelle du bail en cours à l'exclusion des renouvellements ultérieurs. Il ne pourra donc être invoqué pendant sa reconduction tacite ou en cas d'éventuelle prorogation de la durée du bail. Il sera donc strictement limité au paiement des loyers, charges et accessoires afférents à la période garantie, à l'exclusion de toute indemnité d'occupation, ainsi qu'à l'exécution des différentes obligations dont le bailleur est en droit d'exiger le respect pendant cette même période ou à son terme.

✓ W

LAP

26

Dans le cas où une procédure collective serait ouverte à l'encontre du locataire, le bénéfice de cet engagement solidaire serait limité aux seuls loyers couverts avant la date du jugement d'ouverture de cette procédure.

En cas de cession, le bailleur est tenu d'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 lui, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-1 du Code de commerce.

De façon générale, le bailleur s'oblige à informer son ancien locataire de tout incident de paiement et à engager une procédure de recouvrement ou une action en résiliation de bail ou à mettre en jeu la clause résolutoire de plein droit au plus tard dans le mois de cet incident.

Il s'oblige également à l'informer de toute inexécution des clauses et conditions du bail et à engager dans les plus brefs délais, une procédure afin d'obtenir soit l'exécution par le locataire en place de ses obligations, soit la résiliation du bail. Si ces obligations n'étaient pas respectées, le bailleur serait privé de la possibilité d'invoquer le bénéfice de la présente clause.

Droit de préemption

En cas de cession du bail par le Preneur, soit à l'acquéreur de son fonds de commerce, soit selon les modifications qui pourraient être apportées aux dispositions en vigueur et à la Jurisprudence qui en découle, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préemption.

Le Preneur devra en conséquence notifier au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception l'intégralité du projet d'acte de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification :

- l'état civil et l'adresse de l'acquéreur, s'il s'agit d'une personne physique ou la dénomination sociale et le siège social, s'il s'agit d'une personne morale en y joignant dans ce cas un extrait K bis délivré par le Registre du Commerce,
- le prix de vente du fonds et ses modalités de paiement toutes conditions de la vente projetées,
- l'énumération qualitative et évaluation du stock,
- l'énumération des contrats conclus par l'entreprise en ce compris les contrats de travail avec identification des co-contractants et leur ancienneté.

Dans le cas où la convention prévoirait d'ores et déjà les lieu, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession, sous réserve des conditions prévues à cet effet ci-dessus, celle-ci devra nécessairement prendre en considération le délai ci-après stipulé pour permettre au Bailleur d'exercer, s'il a lieu, le droit de préemption.

Il est en outre précisé :

- que l'accord de principe éventuellement donné par le Bailleur avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne peut dispenser le Preneur de procéder à la notification requise dans les termes de la présente convention,
- qu'à compter de cette notification, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans le projet d'acte devra faire l'objet d'une nouvelle notification au Bailleur, celui-ci disposant d'un nouveau délai pour exercer son droit de préemption dans les conditions prévues au présent article.

L

W

LMP

Y G

CLAUDES DIVERTIS

Garnissement. - Le preneur garnira et remplira les locaux loués par lui avec des meubles et objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

Vente des lieux. - Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou ses représentants, à tout moment de la journée, pendant toute la durée du bail, libre d'accéder aux lieux loués pour constater leur état ou procéder à l'exécution de travaux, quand le bailleur le jugera à propos, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance les lieux loués aux personnes intéressées par un bail ou en cas d'urgence.

Il devra également, pendant les quatre heures par jour ouvrable, être en vente de l'immeuble dont ils dépendent. En cas de mise en vente ou de relocation des lieux loués, le preneur devra laisser apposer sur la façade tout élément permettant d'indiquer que les locaux sont à louer ainsi que les nom, adresse et numéro, numéro de téléphone de la personne à contacter.

Restitution des locaux et remise des clés - Lorsque le preneur sera tenu de libérer les lieux, pour quelque raison que ce soit, la restitution des locaux ne sera effectuée qu'à compter du jour de la remise de l'ensemble des clés des locaux touchés.

Le preneur rendra l'ensemble des clés le jour de la restitution au bailleur.
déménagement si celui-ci le précède, nonobstant tout prétendu usage ou de tolérance, à défaut, le preneur exposera au versement d'une indemnité fixée à CENT VINGT euros (120,00€) par jours de retard et d'une indemnité de démolition par le propriétaire de portes, serrures, etc.

[illegible]

746

Tolérance - Aucune tolérance au sujet des conditions des présentes et de jamais créer un droit au faveur du preneur, ni entraîner aucune dérogation au vœu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du bailleur.

Changement de situation, d'état ou de statut juridique du preneur - Le preneur s'engage à notifier au bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, toute modification ou de structure juridique (transformation), changement de gérant) le concernant, qu'il soit personnel physique ou morale, survenant pendant le cours du bail, dans le mois de ce changement.

Impôts et taxes divers - Le preneur acquittera les impôts personnels et généralement tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et ceux dont le bailleur pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts, et il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

Il est ici rappelé que, conformément à la liste et la répartition annexées aux termes de l'inventaire demeure annexé aux présentes et ci-dessus visé, le preneur remboursera au bailleur les taxes et impôts qui lui sont imputables.

A ce sujet, il est précisé qu'aux termes de l'article R. 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputés au locataire les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble.

Toutefois, la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement peuvent lui être imputés. Le PRENEUR remboursera l'intégralité de la taxe foncière et des taxes de rôle dans le mois de l'envoi du rôle.

Assurance exploitation - Le preneur devra faire assurer à compter de la date d'entrée en jouissance et leur constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, auprès d'une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son commerce ; il devra également couvrir les toutes assurances surréelles contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques.

Il devra adresser au bailleur, dans le mois de son entrée en jouissance, une attestation détaillée émanant de la compagnie d'assurances déclinant les risques garantis et indiquant les récépissés des polices et leur date d'effet et leur durée. En cours de bail, il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à l'issue réquisition.

Le preneur devra déclarer sans délai à son propre assureur d'une part, et au bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux loués, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégat apparent.

LMF 16

Par ailleurs, en cas de sous-location autorisée, ou de gérance-libre du fonds, le sous-locataire ou le locataire-gérant devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer et faire renoncer ses assureurs à tout recours contre le bailleur.

Si l'activité exercée par le preneur entraîne soit pour le bailleur, soit pour des tiers, des surprimes d'assurances, le preneur serait tenu d'indemniser le bailleur du montant de ces surprimes et de le garantir contre toutes réclamations des tiers.

Renonciation à recours - Le preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le bailleur, et tous mandataires du bailleur, et leurs assureurs, et s'engage à obtenir les mêmes renoncements de tous assureurs pour les sinistres relevant des risques susvisés, ainsi que pour les cas suivants :

a) en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont il pourrait être victime dans les locaux loués. Le preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 3^e alinéa 4 du Code civil, le bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.

b) en cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués.

c) en cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage.

d) en cas de dégâts causés aux locaux loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Et si la location porte sur la saison d'hiver, le locataire devra prendre toutes les précautions nécessaires, et sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation.

e) en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général.

f) en cas d'accidents survenant dans ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle que soit la cause.

g) en cas de vice ou défaut des locaux loués, le preneur renonce à se prévaloir des dispositions de l'article 1721 du Code civil.

Force majeure - Si les locaux objets du présent bail venaient à être détruits, en totalité ou en partie, ou déclarés insalubres par force majeure, vétusté, vices de construction ou toute autre cause indépendante de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans aucune indemnité de part ni d'autre.

Expropriation - Le présent bail sera résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du bailleur, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Dégâts causés par les tiers - Le preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés aux lieux loués par des troubles, émeutes, grèves ou guerre civile.

[Signature]

LAF 96

INFORMATIONS SUR LES LOCAUX LOUES

Dispense d'urbanisme - Les parties ont dispensé le notaire soussigné de requérir préalablement aux présentes des renseignements d'urbanisme concernant le locaux et déchargent le notaire soussigné de toute responsabilité à cet égard.

En outre, le preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués, avoir pu par lui-même tous renseignements relatifs aux règles d'urbanisme et ne pas avoir l'intention d'effectuer des travaux nécessitant la délivrance d'un permis de construire. Il fera par conséquent son affaire personnelle des règles d'urbanisme et de voiries qui pourraient toucher l'immeuble sur lequel porte le présent bail.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Lutte contre le saturnisme - Le bailleur déclare que l'immeuble objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application de l'article L.1334-7 du Code de la santé publique imposant l'annexe du constat de risque d'exposition au plomb mentionné à l'article L.1334-5 du même code à tout nouveau contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation, comme ayant été construit après le 1er janvier 1949.

Par ailleurs, le bailleur déclare n'avoir reçu de la part du préfet du département, dans le cadre des dispositions des articles L.1334-1 et L.1334-2 du Code de la santé publique, aucune notification tendant à l'établissement d'un diagnostic de l'immeuble en vue de déterminer la présence de revêtement contenant du plomb, aucune invitation à prendre des mesures appropriées afin de réduire le risque d'exposition au plomb ni aucune notification d'intention de faire exécuter les travaux nécessaires à la suppression de ce risque.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de la teneur des dispositions des articles L.1334-1 et suivants du Code de la santé publique relatifs au saturnisme.

Réglementation sur l'amiante - L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application des articles L.1334-13 et R.1334-14) du Code de la santé publique, comme ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997.

Conformément aux dispositions de l'article R.1334-18 du Code de la santé publique, le propriétaire bailleur a fait réaliser un état, devenu ci-annexé, précisant l'absence de matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code. Il est ici précisé que cet état a été établi le 14 Août 2014, par la société AXE DIAG, contrôleur technique ou technicien de la construction répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Termites - Le bailleur déclare qu'à ce jour l'immeuble objet des présentes n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites ou autres insectes xylophages au sens des articles L.133-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

LHP 96

Lutte contre la présence de mэрule - Il résulte de l'article L.133-7 du Code de la construction et de l'habitation que l'occupant d'un immeuble bâti, dès qu'il a connaissance de la présence de mэрule, doit en faire la déclaration en mairie.

A titre d'information, sont ici rappelées les principales caractéristiques et conséquences de la présence de mэрule dans un immeuble bâti :

« La mэрule est un champignon qui s'attaque au bois. Elle se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide. Son aspect dépend de son environnement, elle présente généralement un aspect blanc et cotonneux dans l'obscurité mais en présence de lumière sa consistance augmente et sa couleur vire au marron. Les bâtiments infectés présentent notamment des traces d'humidité et de moisissure et les éléments en bois présentent des déformations et s'effritent. »

Conformément à cette obligation légale, le locataire s'engage à déclarer la présence de mэрule en mairie et à adresser une copie de cette déclaration au bailleur dans les trois jours ouvrés, en main propre ou par lettre recommandée avec avis de réception.

Risques naturels, miniers et technologiques - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, le bailleur déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone :

- couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé.
- NON couverte par un plan de prévention des risques miniers.
- NON couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.
- de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département du Nord.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques établi par le bailleur, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

De cet état, il résulte ce qui suit :

- INONDATION,
- MOUVEMENT DE TERRAIN,
- SEISME ZONE 2 (faible)

Le locataire reconnaît avoir été informé, tant par le notaire soussigné que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, 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 ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

LAP 96

Diagnostic de performance énergétique - L'immeuble entre dans le champ d'application des articles L.134-1 et suivants, spécialement l'article L.134-3, et des articles R.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément à ces dispositions, le bailleur a produit un diagnostic de performance énergétique établi le 27 Juillet 2016, par la société AXE DIAG, lequel est demeuré ci-annexé.

L'échelle des consommations énergétiques classe les immeubles de "A" (peu énergivore) à "G" (fortement énergivore). Les biens loués sont en catégorie "E".

L'échelle des émissions de gaz à effet de serre classe les immeubles de "A" (faibles émissions) à "G" (fortes émissions). Les biens loués sont en catégorie "C".

Information relative à la pollution des sols - Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné, tant par la lecture qui leur en a été faite que par les explications qui lui ont été données, des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement, ci-après littéralement reproduit :

"Sans préjudice de l'article L.514-20 et de l'article L.125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L.125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L.125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article."

Les informations obtenues auprès des bases de données informatiques BASIAS et BASOL permettant de déterminer les sites soumis à autorisation ou enregistrement, font l'objet d'un document ci-après annexé aux présentes.

Il en résulte ce qui suit :

- il n'existe pas sur la commune dans laquelle sont situés les locaux loués des installations soumises à autorisation ou à enregistrement, au titre de l'article L.514-20 du Code de l'environnement.
- il existe, à proximité des locaux loués, des sites répertoriés comme supportant ou ayant supporté une activité pouvant avoir entraîné un risque de pollution des sols.

Le bailleur déclare par ailleurs qu'à sa connaissance, les locaux loués n'ont fait l'objet d'aucune exploitation classée soumise à autorisation ou enregistrement et que la proximité de l'installation ci-dessus n'a, à ce jour, occasionné aucune nuisance.

[Signature]

LAS 96

Règlementation sur la prévention et la gestion des déchets - Le notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions essentielles des articles L.541-1 et suivants du Code de l'environnement relatifs à la prévention et à la gestion des déchets.

A ce sujet, il est ici précisé qu'un déchet, au sens de l'article L.541-1 susvisé, est toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se débarrasser ;

En outre, aux termes de l'article L.541-2 du même code :
 « Tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre.
 Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

Tout producteur ou détenteur de déchets s'assure que la personne à qui il les remet est autorisée à les prendre en charge. »

Le notaire soussigné a également rappelé aux parties les mesures auxquelles s'exposent les contrevenants à cette réglementation aux termes de l'article L.541-3 du même code.

Le bailleur déclare que des déchets, au sens de cette réglementation, ne sont pas stockés dans les locaux loués. Dans le cas contraire, leur élimination sera à sa charge exclusive.

De son côté, le preneur s'oblige à rendre les lieux exempts de tous déchets au terme convenu. Dans le cas contraire, leur élimination sera à sa charge exclusive.

INFORMATION DES PARTIES - DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR EN CAS DE VENTE DU LOCAL PAR LE BAILLEUR

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions de l'article L.145-46-1 du Code du commerce, ci-après littéralement reproduit, tant par la lecture qui leur en a été faite que par les explications qui leur ont été données :

« 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.

[Signature] *[Signature]* LMP 96

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.

CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS

Les loyers ne seront pas assujettis à la contribution sur les revenus locatifs prévue à l'article 234 nonies du Code général des impôts, le bailleur étant une personne physique.

LOIS ET USAGES

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

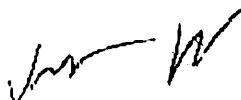
DATES DE NOTIFICATION

Il est ici précisé qu'en vertu des dispositions de l'article R. 145-38 du Code de commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception en application des articles L. 145-4, L. 145-10, L. 145-12, L. 145-18, L. 145-19, L. 145-47, L. 145-49 et L. 145-55 du même code, la date de notification à l'égard de celui qui y procède est celle de l'expédition de la lettre et, à l'égard de celui 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.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses 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.



LMP 96

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera délivrée au bailleur, sans frais pour lui.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sans aucune exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au bailleur, seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

Le preneur ou ses ayants droits devra, en outre, rembourser au bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

ENREGISTREMENT

Le présent acte est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :

- Le bailleur, en son domicile sus-indiqué.
- Le preneur, en son domicile sus-indiqué et, ensuite dans les lieux loués

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

[Signature]

LAP 4.6

CLAUDE DE CONFIDENTIALITE

Les parties déclarent être parfaitement informées du contenu des dispositions de l'article 1112-2 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, selon lequel : « Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. »

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

A titre d'information complémentaire, sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : « Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen. »

A ce sujet, les parties déclarent accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion des présentes leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail).

FORCE PROBANTE

A toutes fins utiles, le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

PROTECTION DES INFORMATIONS A CARACTERE NOMINATIF

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

En vertu de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant directement auprès de l'office notarial.

DONT ACTE, rédigé sur VINGT-SIX pages.

✓

W

LAP 96

Fait et passé.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par Monsieur Pierre GUFFROY, Clerc du Notaire soussigné, habilité à cet effet et assermenté par actes déposés aux minutes dudit Notaire le 25 Octobre 2000.

Les jour, mois et an susdits,

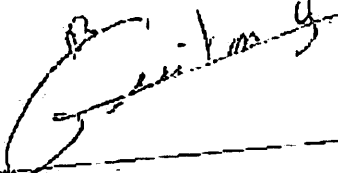
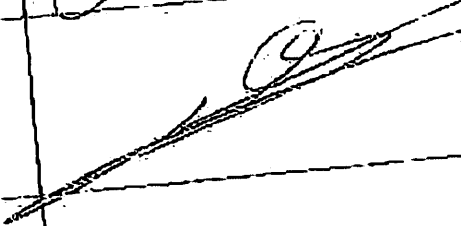
Lequel clerc habilité a également signé.

Et le Notaire a signé le même jour.

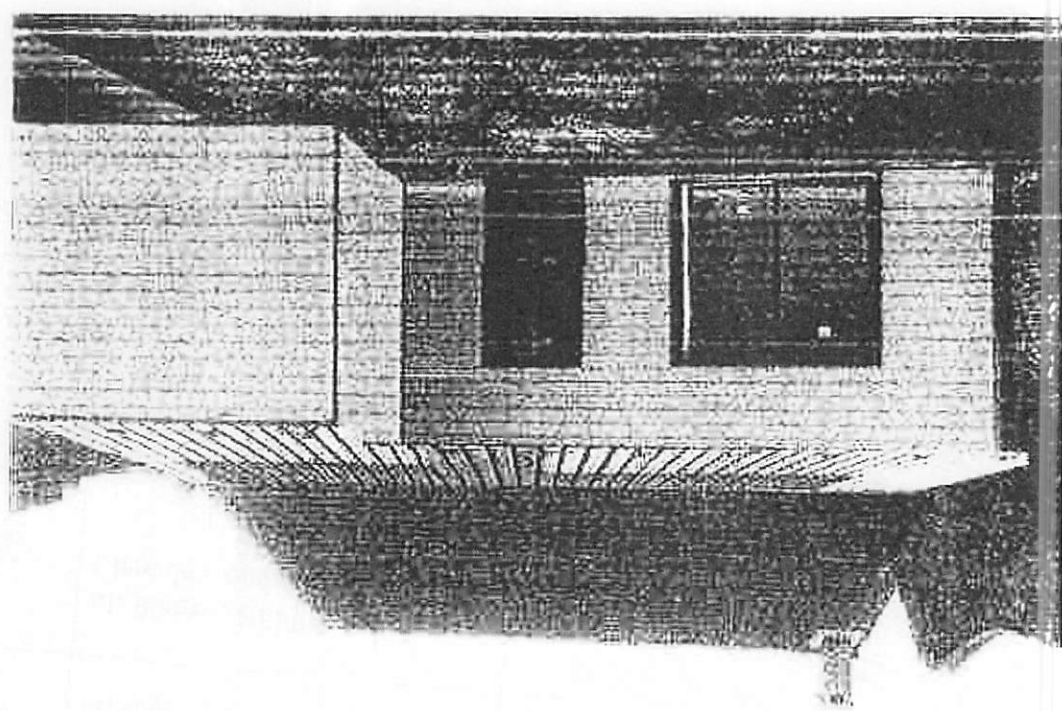
Le présent acte comprenant :

renvoi
mot nul
ligne nulle
blanc barré
chiffre rayé

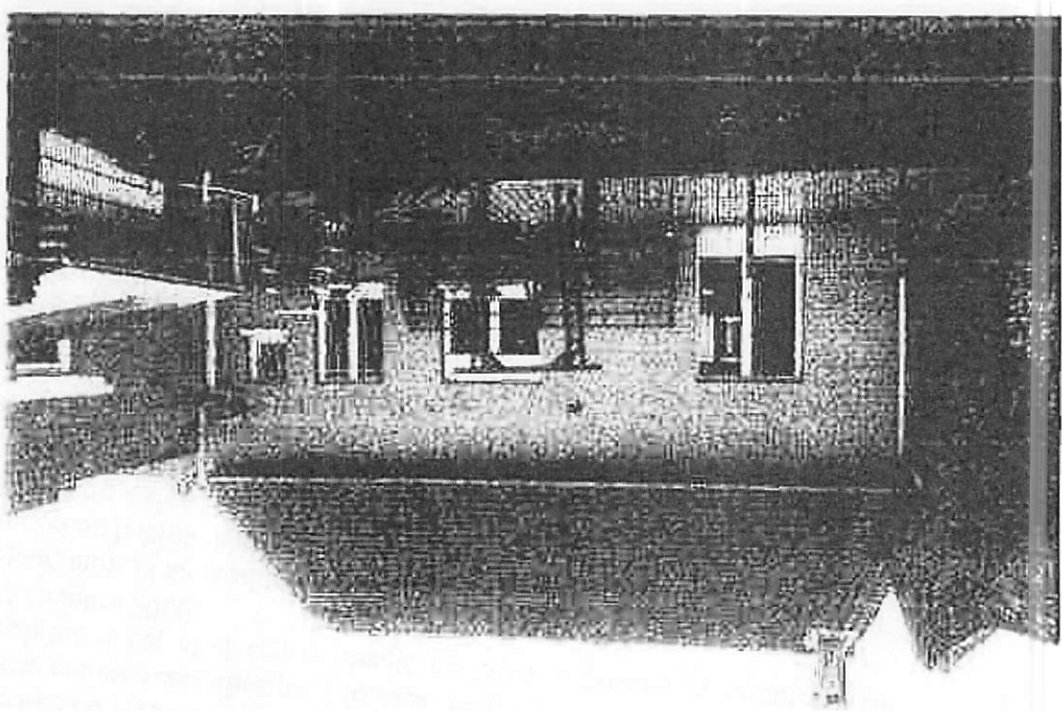
4-G. [✓] LMP

Paraphes	Nom et qualité des signataires	Signatures
LMP	Mme Marie-Pierre LACONTE Baillieur	
4-G	Monsieur Yoann GUITON, représentant la société ZECERS SUPERETTE. Preneur	
[✓]	Mr Pierre GUFFROY, Clerc du Notaire.	
[✓]	Maitre Françoise ANDRIES.	

Annexé à un acte reçu
 par Me FRAUOISE ANDRIES
 Notaire à Bourbourg, le 16 5 2005



ETAT APRÈS PROJET



ETAT AVANT PROJET



20185404
VD/VD/

**L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT,
LE QUATORZE MAI**

**A ARNEKE (Nord), 9 Place Saint Gohard, au bureau permanent de
l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Valérie DEBUYSER, membre de la Société Civile Professionnelle
"Eric PICQUOUT et Valérie DEBUYSER, Notaires associés", titulaire d'un Office
Notarial à CASSEL (Nord), 45, Grand'Place,**

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL.

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

**Monsieur Patrick Joseph Philippe BECUE, retraité, et Madame Chantal Inès
Cornélie ALLENDER, retraitée, son épouse, demeurant ensemble à
ZEGERSCAPPEL (59470) 3 Rue d'Ypres**

Monsieur est né à BOLLEZEELE (59470) le 10 décembre 1957,

Madame est née à ROSENDAEL (59240) le 14 avril 1958

**Mariés à la mairie de WARHEM (59380) le 19 septembre 1977 sous le régime
de la communauté de biens réduite aux acquêts régi par les articles 1400 et suivants
du Code civil, aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Michel BOGAERT
notaire à RUBROUCK (59285), le 9 septembre 1977**

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

Monsieur est de nationalité française

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

PRENEUR

**Monsieur Yoann Pierre GUITON, Gérant, demeurant à ZEGERSCAPPEL
(59470) 5 Rue d'Ypres.**

Né à DUNKERQUE (59140) le 13 février 1982

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité

De nationalité française

Résident au sens de la réglementation fiscale

PRESENCE - REPRESENTATION

**Monsieur Patrick BECUE et Madame Chantal ALLENDER, son épouse, sont
présents à l'acte.**

- Monsieur Yoann GUITON est présent à l'acte.

DECLARATIONS 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 de commerce 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**

CA
PB

36

5

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 :

Concernant le PRENEUR :

Ces documents ne revêtent aucun empêchement des parties à la signature des présentes

L'ensemble de ces pièces est annexé.

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination bailleur ou preneur, elles agissent 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, les locaux dont la désignation suit

DÉSIGNATION DES LIEUX LOUÉS

Immeuble article un

DÉSIGNATION

A ZEGERSCAPPEL (NORD) 69470 Rue d'ypres.

La moitié indivise de deux parcelles à usage de parking

Figurant ainsi au cadastre

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1800	Rue d'Ypres	00 ha 04 a 06 ca
B	1805	Rue d'Ypres	00 ha 03 a 56 ca

Total surface: 00 ha 07 a 62 ca

Division cadastrale

1) Première division cadastrale

La parcelle originellement cadastrée section B numéro 1799 lieudit 3 RUE D'YPRES pour une contenance de 9 ares 70 centiares a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes

- La parcelle Section B numéro 1803 d'une contenance de 8 ares 78 centiares
- La parcelle cadastrée section B numéro 1802 lieudit 3 RUE D'YPRES pour une contenance de 2 ares 39 centiares

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur Bruno GILLES géomètre expert à 59726 WORMHOUT 107 Rue de l'Holland, le 9 avril 2018 vérifié et numéroté par le Service des Impôts de DUNKERQUE le 9 avril 2018.

Une copie du plan de division du géomètre est annexée

CA-
PB- yg 5

Ce document d'arpentage a été annexé avec l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, à un acte de vente reçu par le notaire soussigné le 27 avril 2018. Lequel est en cours de publication au service de publicité foncière de DUNKERQUE.

2) Deuxième division cadastrale

La parcelle cadastrée section B numéro 1803 pour une contenance de 6 ares 78 centiares a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes:

- La parcelle Section B N°1804 d'une contenance de 3 ares 23 centiares
- La parcelle Section B N°1805 d'une contenance de 3 ares 56 centiares

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur Bruno GILLES géomètre expert à 58726 WORMHOUT 107 Rue de l'Holland, le 20 avril 2018, vérifié et numéroté par le Service des Impôts de DUNKERQUE le 20 avril 2018.

Une copie du plan de division du géomètre est annexée.

Ce document d'arpentage a été annexé avec l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, à un acte de vente reçu par le notaire soussigné le 27 avril 2018. Lequel est en cours de publication au service de publicité foncière de DUNKERQUE.

Immeuble article deux

DESIGNATION

A ZEGERSCAPPEL (NORD) 59470 Rue d'Ypres,

Un hangar et son terrain y attaché
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
B	1801	Rue d'Ypres	00 ha 15 a 78 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Division cadastrale

La parcelle originellement cadastrée section B numéro 1008 lieudit Rue d'Ypres pour une contenance de 20 ares 29 centiares a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes:

- La parcelle cadastrée section B numéro 1800 lieudit "le village" pour une contenance de 4a 06ca, faisant de la partie indivise de moitié du parking ci-dessus désignée
- La parcelle cadastrée section B numéro 1801 lieudit Rue d'Ypres pour une contenance de 15 ares 78 centiares, objet des présentes

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur Bruno GILLES géomètre expert à 58726 WORMHOUT 107 Rue de l'Holland, le 9 avril 2018, vérifié et numéroté par le Service des Impôts de DUNKERQUE le 9 avril 2018.

Une copie du plan de division du géomètre est annexée.

Ce document d'arpentage est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aïssances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il

CA
PE 36

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

CONDITIONS PARTICULIERES

Il est précisé que les parcelles indivises de moitié cadastrées section B numéros 1805 et 1808 constituant l'assiette foncière du parking appartiennent désormais entre le bailleur et la SCI dénommée SCI QFL Société civile Immobilière au capital de 1000 €, dont le siège est à ZEGERSCÄPPEL (59470) 16 Rue du Général de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 835055674 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DUNKERQUE

Aux termes de la vente entre le bailleur et la SCI QFL, suivant acte reçu par le Notaire soussigné le 27 avril 2018, il a été précisé que l'accès au parking fera l'objet d'une entrée commune dont les frais seront partagés à hauteur de moitié entre les indivisaires.

Le BAILLEUR a informé également la SCI QFL qu'actuellement l'éclairage du parking et le hangar situé sur la parcelle cadastrée initialement section B n°1008 est alimenté par un compteur commun situé dans la partie magasin (cadastré section B numéro 1804). Il y aura donc la pose d'un décompteur EDF à la charge de la SCI QFL (pour la partie hangar)

Pour être opposable, il est précisé que les présentes seront notifiées au propriétaire indivis, la SCI QFL ci-dessus nommée.

DUREE

Le bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui ont commencé à courir rétroactivement le 1er avril 2018, pour se terminer le 31 mars 2027

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 (reprise pour construire ou reconstruire) L 145-21 (reprise temporaire pour surélévation de l'immeuble), L 145-23-1 (reprise des locaux accessoires d'habitation non affectés à cet usage), L 145-24 (reprise d'un terrain loué nu).

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

PA
PB 56 5

A 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.

A 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

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.

Le bailleur déclare que le diagnostic établi par DIAG IMO.fr a révélé la présence d'amiante.

Le bailleur déclare que le permis de construire de l'immeuble a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Le bailleur a fourni au preneur, qui le reconnaît, un diagnostic technique établi par DIAG IMO le 9 mai 2017. Lequel diagnostic demeurera joint et annexé aux présentes après mention.

URBANISME

CERTIFICAT D'URBANISME

Un certificat d'urbanisme demandé au titre de l'article L 410-1 du Code de l'urbanisme a été délivré le 26 janvier 2018 par la commune de Zegerscappel sous le numéro CUa 059 886 18 A 0004.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables au terrain.
- Les limitations administratives au droit de propriété affectant le terrain.
- Les équipements publics existants et prévus.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- La mention indiquant si le terrain est situé sur un site répertorié sur la carte des anciens sites industriels et activités de services mentionnée à l'article L 125-6 du Code de l'environnement ou dans un ancien site industriel ou de service dont le service instructeur a connaissance.
- La mention indiquant si le terrain est situé sur un secteur d'information sur les sols prévu à l'article L 125-6 du Code de l'environnement.
- La mention que le terrain peut être utilisé pour l'opération mentionnée dans la demande, ou si le terrain ne peut pas être utilisé pour l'opération envisagée, les raisons qui justifient cette impossibilité.
- La mention précisant que le terrain est situé à l'intérieur d'une zone de préemption définie par le Code de l'urbanisme.

Il est précisé que la durée de validité de ce certificat est de dix-huit mois. Par suite, les dispositions, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat, à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique, ont vocation à s'appliquer à tout permis obtenu ou déclaration préalable faite à l'intérieur de cette durée de dix-huit mois.

PA
PB 13/11

Une copie dudit certificat d'urbanisme demeurera ci-joint et annexé aux présentes après mention.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des servitudes "risques" et d'information sur les sols

Un état des servitudes "risques" et d'information sur les sols est annexé.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de son activité de stockage et magasin à usage commercial à l'exclusion de toute autre même temporairement.

Toutefois, 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).

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

CHARGES ET CONDITIONS

- ETAT DES LIEUX - Les parties sont informées des dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire lors de la prise de possession des locaux par le locataire ainsi qu'au moment de leur restitution.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il devra être établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Il est fait observer que le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil aux termes duquel "s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire".

- 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, notamment les réfections et remplacements des glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le preneur devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

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, sauf à en être tenu responsable en cas de carence de sa part.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R. 146-35 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°.

CA

F.B

13/6

5

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

- **TRANSFORMATIONS**. - Le preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Dès à présent, le preneur peut effectuer à ses frais les travaux d'installation suivants : installation d'une porte vitre façade avant du hangar et une porte de garage pour la partie stockage

- **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 qu'à sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur 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 soumis préalablement pour avis à l'architecte du bailleur 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

Il est toutefois précisé que 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

- **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, même de simple amélioration, que le bailleur estimera nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il fera exécuter pendant

CA
PB 1/6

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 excède vingt et un jours. La location 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 deviendra inopérante dès lors que les travaux empêcheront purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1710 du Code civil impose au bailleur.

- 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 aux voisins. Néanmoins, il devra prendre toutes les précautions pour éviter tout trouble et nuisance aux autres occupants ou aux voisins. Il devra également à 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 présentées des risques ou des inconvénients qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou débâlage, même temporaire dans l'enceinte 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 à mobilité réduite (personne âgée, personne avec handicap, etc.) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec handicap, etc.). 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.

Catégorie	Seuil d'accueil de l'ERP
1ère	Plus de 1500 personnes
2ème	De 701 à 1500 personnes
3ème	De 301 à 700 personnes
4ème	Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)
5ème	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'accueil.
	Les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.

CA
PB
J

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 qui se posent 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 est fixée par le décret numéro 1987-713 du 28 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. 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 surcharges d'assurance, le preneur serait tenu de prendre en charge le montant de la surcharge et de garantir le bailleur contre toutes réclamations des tiers.

CA
PD 36 5

Le preneur assurera pendant la durée du bail contre l'incendie, l'explosion, le tonnerre, 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 locaux.

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 tout 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.

- CESSIION - 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 ou sous-locataire 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 sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, et ce pendant trois années à compter de la cession. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce (sauvegarde), de l'article L631-14 alinéa premier (redressement judiciaire), de l'article L641-12 alinéa cinquième du même code, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

En outre, toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, en présence du bailleur. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la remise de l'acte de cession.

- 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 sa résiliation totale du bail.

- 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.

CA-
PE 96

- 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 foncière, 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 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.

A 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 maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de cinquante euros (50,00 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 de Grande Instance territorialement compétent.

CLAUSE D'EXCLUSIVITE

Le bailleur s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement un commerce similaire à celui du preneur. Il s'interdit également de louer ou mettre à disposition au profit de qui que ce soit tout ou partie d'un immeuble pour l'exploitation d'un tel commerce.

Cette interdiction s'exerce à compter du jour de l'entrée en jouissance dans un rayon de 10 kilomètres du lieu d'exploitation du local loué et ce pendant 5 années.

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.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le bailleur ne garantit pas le preneur et, par conséquent, decline 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

CA
PB 46 5

ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents, réparations ou mises en conformité, soit de tous cas de force majeure

- 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

CONDITIONS PARTICULIERES

Indépendamment des charges et conditions qui précèdent, le bail a lieu sous les conditions particulières suivantes :

LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de DOUZE MILLE EUROS (12 000,00 EUR) que le preneur s'oblige à payer au domicile ou siège du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, en 12 termes égaux de MILLE EUROS (1 000,00 EUR) chacun

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors charges

Les parties sont averties que le décalonnement du loyer s'applique si, 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).

La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à dix pour cent du loyer acquitté au cours de l'année précédente

Ce loyer sera payable à terme échu les premiers de chaque mois et pour la première fois le 1er avril 2018

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, conformément aux dispositions de l'article L 145-38 du Code de commerce, tous les trois ans à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, 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 4ème trimestre de l'année 2017 soit 111,33

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

CA
PC 96

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 de grande instance, 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 - ABSENCE

Les parties déclarent ne convenir d'aucun dépôt de garantie.

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 honoraires 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, 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 de grande instance compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte de 50 Euros 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 renouvellements, la somme due ou payée à titre de garantie par le preneur restera en totalité acquise au bailleur à titre d'indemnité, et sans exclusion 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,

PA
PE YF

DECLARATIONS

DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR

DROIT LEGAL DE PREFERENCE DU PREMIER

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

१४

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article G3-7 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 Mœurs, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation au bail et du droit à l'indemnité d'éviction.

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 deux commerçants même en l'absence d'immatriculation de ses co-preneurs non exploitants. En cas de pluralité de preneurs exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

Pour des époux commerçants 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, 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.

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 résolution d'un bail commercial pour inobservation de ses clauses, l'action en paiement des loyers, la demande du bailleur en exécution d'un contrat 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

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 engage.

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

PROMESSE DE VENTE

LE PROMETTANT BAILLEUR s'oblige personnellement et en obligation solidairement ses ayant-droits et représentants, fussent-ils le cas échéant mineurs ou incapables majeurs, à consentir une promesse unilatérale de vente du bien immatriculé faisant l'objet du présent bail, pour une durée de trois années à compter de l'entrée en jouissance au profit du BÉNÉFICIAIRE PRENEUR.

Le « preneur » pourra demander la réalisation de la présente promesse de vente à tout moment dans le délai de trois années, à charge de faire connaître son intention par lettre recommandée.

La réalisation de la vente devra intervenir au plus tard dans les trois mois de la réception par le « bailleur » de la lettre recommandée.

14
PB
y6
5

La présente promesse de vente sera nulle et non avenue dans le cas où une résiliation interviendrait, pour quelque cause que ce soit, au cours du bail ou de ses renouvellements.

La vente, si elle est demandée, aura lieu sous les conditions suivantes :

Prix : DEUX CENT DIX MILLE EUROS (210 000,00 EUR)

La promesse de vente pourra être prorogée de convention entre les parties et ce au-delà de ce délai de trois années.

En cas de levée d'option au-delà des trois années, les conditions de la promesse de vente seront revues.

En cas de levée d'option, il est ici précisé que les loyers versés par le preneur seront déduits du prix de vente.

La réalisation de la vente sera reçue par la SCP Enc FICQUOIT & Valérie DEBUYSER, dont le siège est à CASSEL, 45 Grand Place.

Enfin, les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge de l'ACQUEREUR.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile savoir :

- Le bailleur à ZEGERSCAPPEL 3 Rue d'Ypres.
- Le preneur à ZEGERSCAPPEL, 5 Rue d'Ypres.

USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE

Aux termes des dispositions de l'article R 145-36 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.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

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 LEGALE D'INFORMATION

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités,
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés.

PA
PE 96 5

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrits dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités)
- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner) le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant Informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : Etude de Maîtres Eric PICQUJOUT et Valérie DEBUYSER, Notaires associés à CASSEL (Nord), 45 Grand Place

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

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

CA
P.R. y G 3

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

PONT ACTE sur dix-huit pages

Paraphes

Comprenant
- renvoi approuvé : *je*
- blanc barre : *je*
- ligne entière rayée : *je*
- nombre rayé : *je*
- mot rayé : *je*

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

PARAPHES	NOMS	SIGNATURES
14	Madame Chantal BECUE ALLENDER	<i>[Signature]</i>
13	Monsieur Patrick BECUE	<i>[Signature]</i>
16	Monsieur Yoon GILTON	<i>[Signature]</i>
17	Mairie Valérie DIERUYSER Notaire	<i>[Signature]</i>

MINISTÈRE GÉNÉRAL DES FINANCES PUBLIQUES

6506 NM

SERVICE CADASTRE

CDIP DUNKERQUE
CDIP DE DUNKERQUE
27 RUE SAINT MATTHEU
B.P. 6 532
59386 DUNKERQUE CEDEX 1

DECHET/PATRICK JOSEPH PHILIPPE

TEL : 09 28 22 66 10
LUN A VS 8130 A 12H 19H30
A 16H OU SUR RENDEZ-VOUS

3 RUE D YPRES

59470 ZEGERSCAPPEL

Réception sur rendez-vous

Adressé selon le

DÉPARTEMENT
NORDCOMMUNE
ZEGERSCAPPEL

DUNKERQUE le 18 04.2018

MONSIEUR

Le service du Cadastre est habilité à constater d'office, pour la tenue de sa documentation, les changements de toute nature n'affectant pas la situation juridique des immeubles (décret du 30 avril 1955 - voir ci-dessous).

En conséquence, les désignations cadastrales des biens pour lesquels vous êtes redevable des taxes foncières ont été modifiées, conformément aux indications du tableau ci-dessous

DÉCRET DU 30 AVRIL 1955

Art. 33. - Le service du Cadastre est habilité à constater d'office, pour la tenue des documents dont il a la charge, les changements de toute nature n'affectant pas la situation juridique des immeubles.

SITUATION ANCIENNE		SITUATION NOUVELLE	
Numéro	Commune	Numéro	Commune
1803	D YPRES	B 1803	D 23
		B 1805	D 56

Je vous prie d'agréer, MONSIEUR,

l'expression de ma considération distinguée.

Le responsable de l'arrêté

Nom du signataire

Carmelle DAVIC
Technicien
Cadastral
du
Cadastre

/ 11

MINISTÈRE DU BUDGET
DES COMPTES PUBLICS
ET DE LA RÉFORME DE L'ÉTAT

Article 4

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 19 janvier 2007 au bénéfice de la commune.

Article 5

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

Taxe d'aménagement Communale

Taxe Aménagement Départementale

Redevance d'archéologie préventive

Article 6

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération : Néant

Fait à Zegerscappel, le 28 janvier 2018

Le maire.

Le présent document est annexé au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur(s) peut (peuvent) contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés émis au nom de l'Etat. Cette dernière procédure prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année à la création d'urbanisme les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande au papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui consacre le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui se y appliquent. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération prévue.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

CHAMBRE D'AGRICULTURE DE FRANCE

8506 NHI

SERVICE D'ORDONNANCE

GIEF DUNKERQUE
CIVIL DE DUNKERQUE
37 RUE SAINT MATTHEU
R.P. 6 592
59786 DUNKERQUE CEDEX 1

CHAMBRE D'AGRICULTURE DE FRANCE

TEL : 03 28 22 66 10
DU A VE 8H30 A 12H 13H30
A 16H OU SUR RENDEZ-VOUS

RUE D'YPERES

59470 ZEIGERSCAPPEL

Réception aux rendez-vous

Adresse

DÉPARTEMENT
NORD

COMMUNE
ZEIGERSCAPPEL

DA 555

du 30.03.2018

Monsieur

Le service du Cadastre est habilité à constater d'office, pour la tenue de sa documentation, les changements de toute nature affectant pas la situation juridique de l'immeuble (décret du 30 avril 1955 - voir ci-dessous).

En conséquence, les désignations cadastrales des biens pour lesquels vous êtes redevable des taxes foncières ont été modifiées, conformément aux indications du tableau ci-dessous :

DÉCRET DU 30 AVRIL 1955

Art. 10. Le service du Cadastre est habilité à constater d'office, pour la tenue des documents, dont il a la charge, les changements de toute nature affectant pas la situation juridique des immeubles.

Commune	Section	Parcelle	Contenance
YPERES	B 1799	9 70	2 39
YPERES	B 1802	2 39	
YPERES	B 1802	2 39	

Je vous prie d'agréer, Monsieur,

l'assurance de mes considérations distinguées.

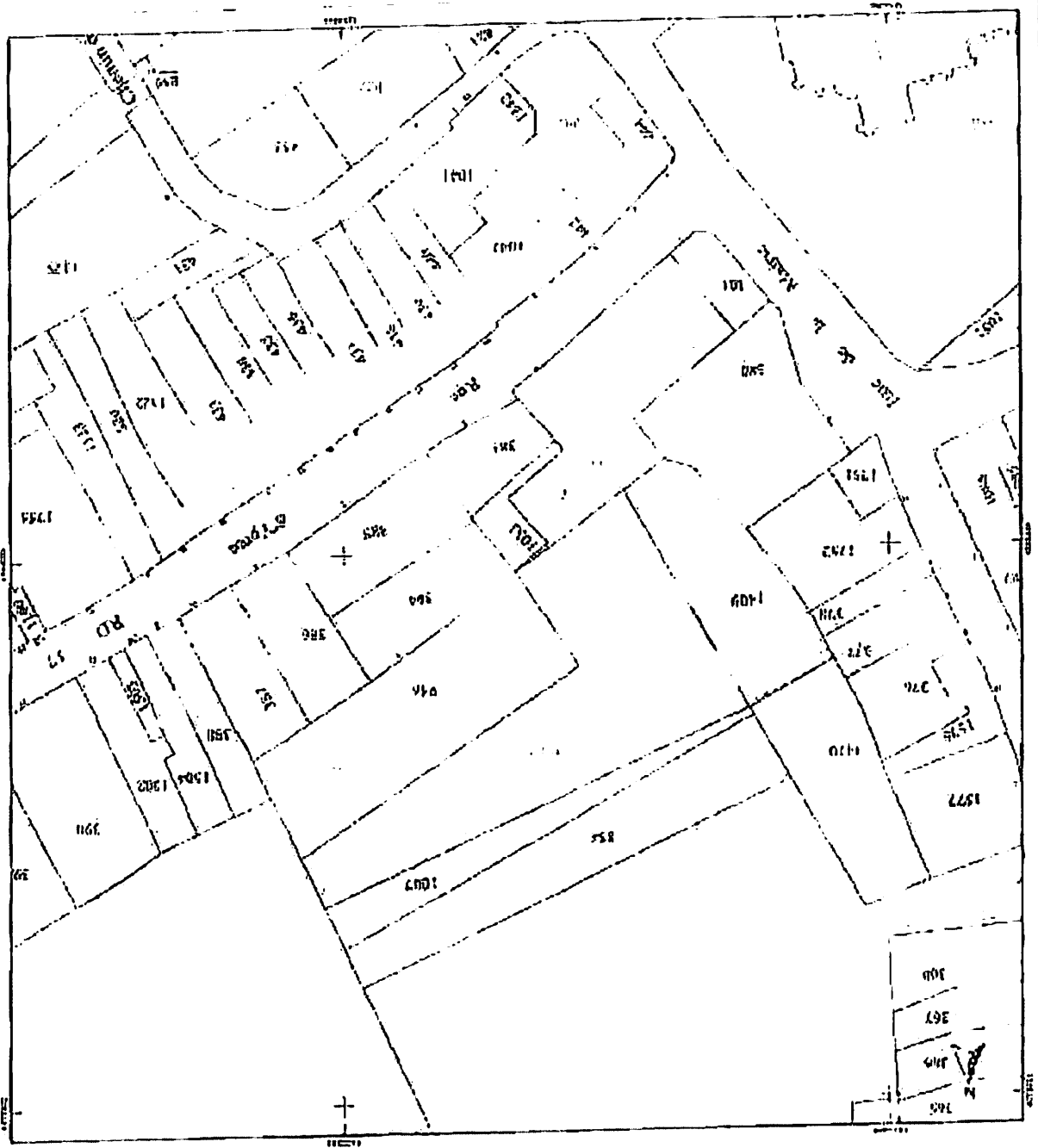
Le responsable de Centre

Nom du signataire

Cécile DAVID
Technicien
Géomètre
du
Cadastre

2 D

CHAMBRE D'AGRICULTURE DE FRANCE
DES CHAMPS DE FRANCE
27 rue de la République - 59000 Lille



1. The land is situated in the commune of ... 2. The land is situated in the canton of ... 3. The land is situated in the arrondissement of ... 4. The land is situated in the department of ... 5. The land is situated in the region of ...		6. The land is situated in the commune of ... 7. The land is situated in the canton of ... 8. The land is situated in the arrondissement of ... 9. The land is situated in the department of ... 10. The land is situated in the region of ...
11. The land is situated in the commune of ... 12. The land is situated in the canton of ... 13. The land is situated in the arrondissement of ... 14. The land is situated in the department of ... 15. The land is situated in the region of ...		16. The land is situated in the commune of ... 17. The land is situated in the canton of ... 18. The land is situated in the arrondissement of ... 19. The land is situated in the department of ... 20. The land is situated in the region of ...

DIAG

Diagnostic Amiante

Réalisation du repérage :

DATE DU REPERAGE :

20/04/2017

DOCUMENTS REMIS PAR LE DONNEUR D'ORDRE :

NEANT

REPRESENTANT DU PROPRIETAIRE (ACCOMPAGNATEUR) :

M. ET MME BECQUE (PROPRIETAIRES)

LISTE DES PIECES VISITEES :

L'ENSEMBLE DU BIEN

PIECES OU PARTIES DE L'IMMEUBLE NON VISITEES :

NEANT

Méthodologie du repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante :

L'opérateur de repérage recherche les matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique, accessibles sans travaux destructifs puis recense et identifie les matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante (matériau ou produit ayant intégré de l'amiante pendant certaines périodes de leur fabrication) entrant dans le cadre de la présente mission.

A cette fin, il examine de façon exhaustive toutes les différentes parties de l'immeuble bâti qui constituent le bâtiment. Lorsque certains locaux ne sont pas accessibles, l'opérateur de repérage le précise et en mentionne les motifs.

L'inspection visuelle peut être complétée par des investigations approfondies et des sondages qui permettent de s'assurer de la composition interne d'un ouvrage ou d'un volume.

L'inspection visuelle, les sondages et les prélèvements sont réalisés selon les prescriptions décrites à l'annexe A de la Norme NF X 46 020 de décembre 2008.

En cas de doute sur la présence d'amiante, il détermine les matériaux ou produits dont il convient de prélever et d'analyser un ou des échantillons pour pouvoir conclure quant à la présence d'amiante.

Conformément aux prescriptions de l'article R. 1334-24 du code de la santé publique, les analyses de ces échantillons de ces matériaux ou produits sont réalisées par un organisme accrédité.

Les prélèvements sont effectués sur toute l'épaisseur du matériau.

Conformément aux prescriptions de l'annexe B de la norme NF X 46-020 de décembre 2008 :

les prélèvements sont réalisés dans des conditions conduisant à une pollution minimale des lieux.

pour éviter tout risque de contamination croisée :

- les outils sont à usage unique ou sont soigneusement nettoyés après chaque prélèvement
- les prélèvements sont conditionnés individuellement en double emballage étanche.

Pour assurer une parfaite traçabilité des échantillons prélevés, l'identification est portée de manière indélébile sur l'emballage et si possible sur l'échantillon. Une fiche d'accompagnement, reprenant l'identification est transmise au laboratoire.

Pour les matériaux de la liste A, l'opérateur conclut définitivement à l'absence ou la présence d'amiante pour chaque matériau ou produit repéré. Dans sa conclusion, il précise le critère (marquage du matériau, document consulté, résultat d'analyse de matériau ou produit) qui lui a permis de conclure quant à la présence ou à l'absence d'amiante.

Pour les matériaux de la liste B, l'opérateur conclut définitivement à l'absence ou la présence d'amiante pour chaque matériau ou produit repéré. Dans sa conclusion, il précise le critère (marquage du matériau, document consulté, résultat d'analyse de matériau ou produit) qui lui a permis de conclure quant à la présence ou à l'absence d'amiante. Pour chacun des matériaux ou produits repérés, en fonction de sa connaissance des matériaux et produits utilisés, il atteste, le cas échéant, de la présence d'amiante. Dans ce cas, il précise dans sa conclusion que le critère qui lui a permis de conclure est son jugement personnel.

Fait à Hoyville, le 09/05/2017

Par : DEVOS Clément

Signature

Cochet

diagimo.fr

1 rue des Jardiés

59492 - HOYMILLE

Tél 03 28 620 620 - Fax 03 28 622 845

E-mail : contact@diagimo.fr

RCS 488212005 - APE 741Z - TVA FR140899213



Diagnostic Amiante

Liste des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante pour lesquels des investigations et/ou des analyses ultérieures devront être effectuées :

Répond :

Obligations réglementaires pour les matériaux de la liste A contenant de l'amiante :

Répond :

Mesures d'ordre général pour les matériaux liste B et hors listes A et B contenant de l'amiante :

Description	Localisation	Protection Physique	Etat de conservation		Risque de dégradation	Type de recommandation
			Etat de	Etendue de		
			dégradation	la dégradation		
367m ² de couverture en amiante ciment	Hangar	ABS	ND	S/O	DEG FAIBLE	EP
Couverture en amiante ciment (partiel)	Versants arrières des Bureaux	ABS	ND	S/O	DEG FAIBLE	EP

LEGENDE :

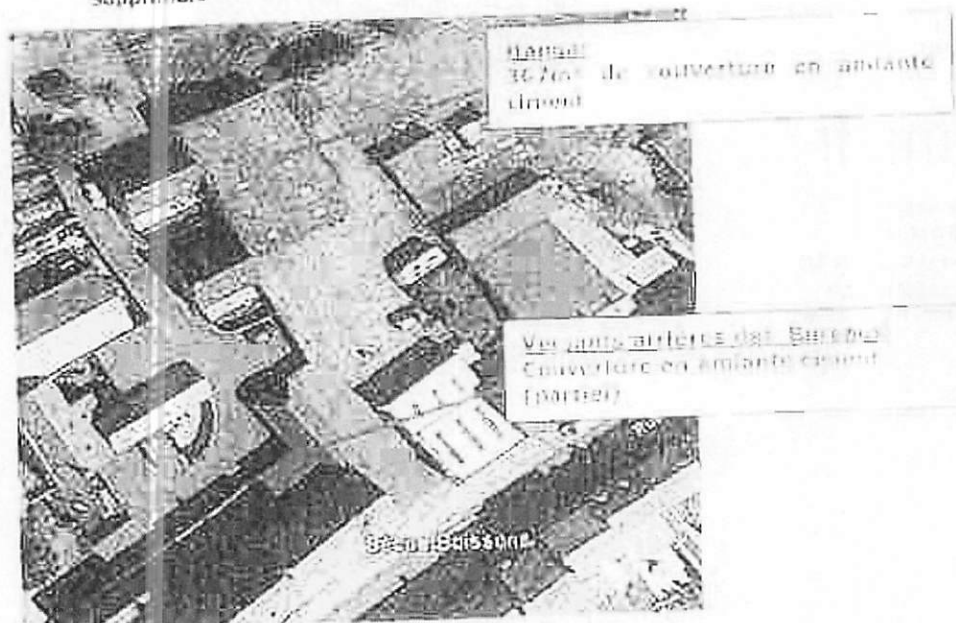
ETANCHE	non physique assés	ND : matériaux non dégradés
NON ETANCHE	protection physique non étanche	DEG FAIBLE : risque de dégradation faible et à l'état
ABS : absence de	protection physique	S/O : sans objet

Les recommandations listées ci-dessous ne préjugent pas d'une hiérarchisation éventuelle des actions à mettre en œuvre dont la responsabilité est du ressort du propriétaire.

Pour les matériaux et produits ayant une recommandation EP

Le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations ou la présence et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit. L'évaluation périodique consiste à :

- Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas, et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;
- Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.



DIAG**Diagnostic Amiante**

Liste A de l'annexe 13-9 du code de la santé publique

Composant à sonder ou à vérifier
Fincages
Calorifugeages
Faux plafonds

Liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique

Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
1- Parois verticales intérieures	
Murs et cloisons • en dur • et poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuisierie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), pannes et coffres	Enduits projetés, panneaux de cloisons
2- Planchers et plafonds	
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3- Conduits, canalisation et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...)	Conduits, enveloppes de calorifuges
Clapets/volets coupe-feu	Clapets, volets, rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses, bandes)
Vide-ordures	Conduits
4 - Eléments extérieurs	
Toitures	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduits en amiante-ciment, eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée

Conclusions du rapport :

DANS LE CADRE DE LA MISSION DECRIT EN TETE DE RAPPORT, IL A ETE REPERE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE.

Liste des matériaux et/ou produits contenant de l'amiante :Sur décision de l'opérateur de repérage :

Liste B

Description	Localisation	Type de recommandation	Recommandations*
357m ² de couverture en amiante-ciment	Hangar	EP	Evaluation périodique
Couverture en amiante-ciment (partiel)	Versant arrière des bureaux	LI	Evaluation périodique

Après analyse en laboratoire : Néant

Liste A

Description	Localisation	Prélèvement	Etat de conservation	Préconisations*
-------------	--------------	-------------	----------------------	-----------------

DIAG
DIAGNOSTIC AMIANTE

1 rue des Bouches - 59470 ZIEGERSCHAPPEL
Tel. 03 20 41 11 50

0320 41 11 50
L'assurance d'assurance - 0320 41 11 50

Diagnostic amiante

Norme n° 2011 629 du 3 juin 2011 applicable au



RAPPORT DE REPERAGE 17096C1 AMIANTE ETABLI EN UN EXEMPLAIRE ORIGINAL LE 09/05/2017
RAPPORT DE MISSION DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE POUR
L'ETABLISSEMENT DU CONSTAT ETABLI A L'OCCASION DE LA VENTE D'UN IMMEUBLE BATI

Ce rapport comporte 4 pages

Objet de la mission :

La présente mission consiste à établir le rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante pour l'établissement du constat établi à l'occasion de la vente d'immeubles d'habitation comportant un seul logement ou des parties privatives de tout ou partie d'immeubles collectifs d'habitation.

Le rapport constitue l'état marquant la présence ou l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du code de la santé publique.

Le repérage a pour objectif de rechercher, identifier, localiser et évaluer l'état de conservation des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-2 du code de la santé publique (cf. § 1.6) susceptibles sans moyens destructifs. Pour les matériaux de la liste B, leur risque de dégradation lié à l'environnement est également évalué.

Désignation du client :

Nom :

M. et Mme BECUE

Adresse :

3 rue d'Ypres - Commerce - 59470 ZIEGERSCHAPPEL

Bien objet de la mission :

Adresse :

3 rue d'Ypres - Commerce - 59470 ZIEGERSCHAPPEL

Description :

Commerce (référence cadastrale 000H1034) + Hangar (référence cadastrale 000H1008)

Désignation de l'opérateur de repérage :

Nom :

DEVOS Clément

Certificat de compétence :

Certifié par CESA 30 rue de Cambourne 75015 PARIS. Le N° du certificat est 001-00247 délivré le 21/08/2014 et expirant le 20/08/2019.

Désignation du laboratoire d'analyse :

Nom :

Eurofirm Ascal Bâiment Nord SAS

Adresse :

557 route de Noyelles - PA du Pommier - F-62110 Hénin-Beaumont

Laboratoire titulaire d'une accréditation en cours de validité référencée sous le n°1-1751

Avertissement :

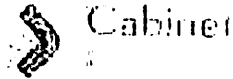
L'attention du propriétaire est attirée sur le fait que la recherche des matériaux et produits contenant de l'amiante s'applique aux seuls matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-2 du code de la santé publique susceptibles sans moyens destructifs.

La responsabilité de l'opérateur de repérage ne pourrait échoir en cas de présence d'amiante

- Dans des zones inaccessibles,
- Dans des zones couvertes du chaos mais non matérialisées par lui,
- Dans des zones non indiquées sur les documents relative à l'immeuble visité,
- Dans des zones accessibles uniquement après démontage.

Les résultats de la présente mission ne peuvent être utilisés comme un repérage préalable à la réalisation de travaux.

Amiante



ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE

Nous soussignés, Cabinet CONDORGET, 2 Rue Gngnan - 13006 Marseille, attestons par la présente que la Société

DIAGIMO
1 RUE DES JARDINS
59492 HOYMILLE

a souscrit auprès de la compagnie ALLIANZ, 1 cours Michelet, CS 38051, 92076 Paris La Défense Cedex, un contrat d'assurances « Responsabilité civile professionnelle Diagnostiqueur Immobilier », sous le numéro N° 80810332

ACTIVITES DECLAREES PAR L'ASSURE : DIAGNOSTIC IMMOBILIER:

Assainissement autonome - collectif	ORIP- Diagnostic de risque d'intoxication au plomb
Contrôle périodique amiante	Etat de l'installation intérieure de l'électricité
Diagnostic Accessibilité	Etat des lieux
Diagnostic amiante avant travaux / démolition	Etat parasitaire
Diagnostic amiante avant vente	Exposition au plomb (CREP)
Diagnostic de performance énergétique	Loi Boutin
Diagnostic gaz	Loi Carrez
Diagnostic monoxyde de carbone	Milimètres
Diagnostic radon	Prêt conventionné - normes d'habitabilité
Diagnostic sécurité piscine	Recherche de métaux lourds
Diagnostic Technique SRU	Recherche de plomb avant travaux
Diagnostic termites	Risques naturels et technologiques
Dossier technique amiante	

La garantie du contrat porte exclusivement :

Sur les diagnostics et expertises immobiliers désignés ci-dessus,
Et à condition qu'ils et elles soient réalisés par des personnes possédant toutes les certifications correspondantes exigées par la réglementation

Période de validité : du 01/10/2016 au 30/09/2017

L'attestation est valable sous réserve du paiement des cotisations.

La Société ALLIANZ garantit l'Adhérent dans les termes et limites des conditions générales n° 41128-01-2013, des conventions spéciales n° 41323-01-2013 et des conditions particulières (feuille d'adhésion 80810332), établies sur les bases des déclarations de l'adhérent. Les garanties sont subordonnées au paiement des cotisations d'assurances pour la période de la présente attestation.

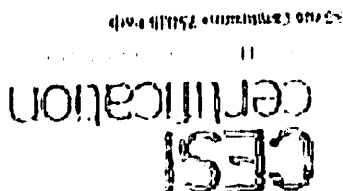
CERTIFICAT
N° ODI-00247
Version 03
Mieux attention que :
DEVOS Clément
M(e) le : 07/06/1985 A : MALO LES BAINS

Répond aux exigences de certification de personnes « Opérateurs en
Diagnostic Immobilier » pour les données techniques suivantes :

Validité du Certificat
DPE individuel
Numb CREF sans mention
Électrifié
Gaz
Amiante
Du 08/07/2014 au 07/07/2019
Du 08/07/2014 au 07/07/2019
Du 22/07/2014 au 21/07/2019
Du 21/07/2014 au 20/07/2019
Du 23/08/2014 au 20/08/2019

Les évaluateurs des opérateurs en diagnostics immobiliers sont notifiés
conformément aux dispositions définies dans les règlements de certification.

Le présent certificat est délivré pour valoir et servir
En foi de quoi ce certificat est délivré, pour valoir et servir
Le 21/08/2014
Ecrit à Paris.
Sebastien MAUWILLI
Le Directeur



3. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité en application de l'article R 563-4 du code de l'environnement.

La commune est située dans une zone de sismicité

Forte	Moyenne	Moderée	Faible	Très faible
zone 5	zone 4	zone 3	zone 2 X	Zone 1 *

* Il n'existe aucune obligation réglementaire pour le niveau 1 de sismicité

Le document de référence mentionné à l'article R125-24 du Code de l'environnement est :

Article D 563-8-1 du Code de l'environnement sur la répartition des communes entre les cinq zones de sismicité

<https://www.legifrance.gouv.fr/>

consultable sur Internet X

4. Cartographie

4. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus en application de l'article R125-26 du Code de l'environnement

5. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique à la date du l'édition de la présente fiche communale

! La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.orim.net dans la rubrique : Ma commune face aux risques

catastrophes naturelles

nombre

catastrophes technologiques

nombre

site*

www.nord.gouv.fr

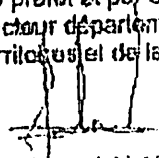
Le préfet du Nord

Article 2- L'annexe au 24 juillet 2015 relatif à l'état des risques naturels et technologiques majeurs de biens immobiliers saisis sur la commune de Zegerscappel est abrogé

Article 3- Une copie du présent arrêté et de son annexe est adressée au maire de Zegerscappel et à la chambre départementale des notaires. Le présent arrêté sera affiché au maire de Zegerscappel.

Article 4- Le Directeur de cabinet de la préfecture du Nord, le Maire de la Commune de Zegerscappel, le Sous-préfet de Dunkerque, le Chef du service sécurité, risques et crises de la Direction départementale des territoires et de la mer du Nord, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Nord.

Fait à Lille, le 21 mars 2016
Pour le préfet et par délégation
Le Directeur départemental des
territoires et de la mer


Philippe LALART

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Figure 2 *Effect of the concentration of the polymer on the swelling ratio of the hydrogel.*

2025 100

2000 2001

Only DISSEMINATE

Dr. C. M. Smith

3. ALLIANCE BETWEEN THE UNITED STATES AND THE UNITED KINGDOM

1992

5974: HUMPHREY, CRANE.

RECEIVED: JANUARY 10, 1955-11 5:17 PM

FEL : 03 28 22 65 10

LD A. W. 8210 2 121 1345

A 1629 GO BIRD IDENTICAL - WOODS

3 RUB 0.75¢

03/10 2025 11:51 AM

1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 26

$$A^{\dagger} \psi_A = 0, \quad \psi_A =$$

DEPARTEMENT
NORD

COMMIUNE :
ZIGERSCHAPPEL.

Di 55

DUNKERQUE

.. 30.09.2018

MONSIEUR

Le mariage de Gaudasine ne pouvait élever à considérer l'homme pour la forme de sa documentation les dangers de son même colloque, pas la situation juridique des hommes (1960-1965) voir ci-dessous.

En conséquence, les désignations cadastrales des lieux pour lesquels vous êtes redevable des taxes foncières ont été modifiées conformément aux indications du tableau ci-dessous :

DÉCRET DU 30 AVRIL 1955

Des 28. Le service de l'Education des handicapés est constant et efficace, pour le moins des établissements dont il a la charge, les enfants sont, de plus en plus, affectés par le système judiciaire des établissements.

91500 2015 01 01

1008

20 25

L. VILLAGE

200

22

p. 1691

15 79

16 වැනි මස : 1995 ඔක්තෝබර්

የጋራው ጥራት ለማረጋገጥ የሚያስፈልጉትን ምርመራዎች ያድርጉ።

Le responsable du Centre.

407. 15 21074111.73

1991年12月1日
 1991年12月1日
 1991年12月1日

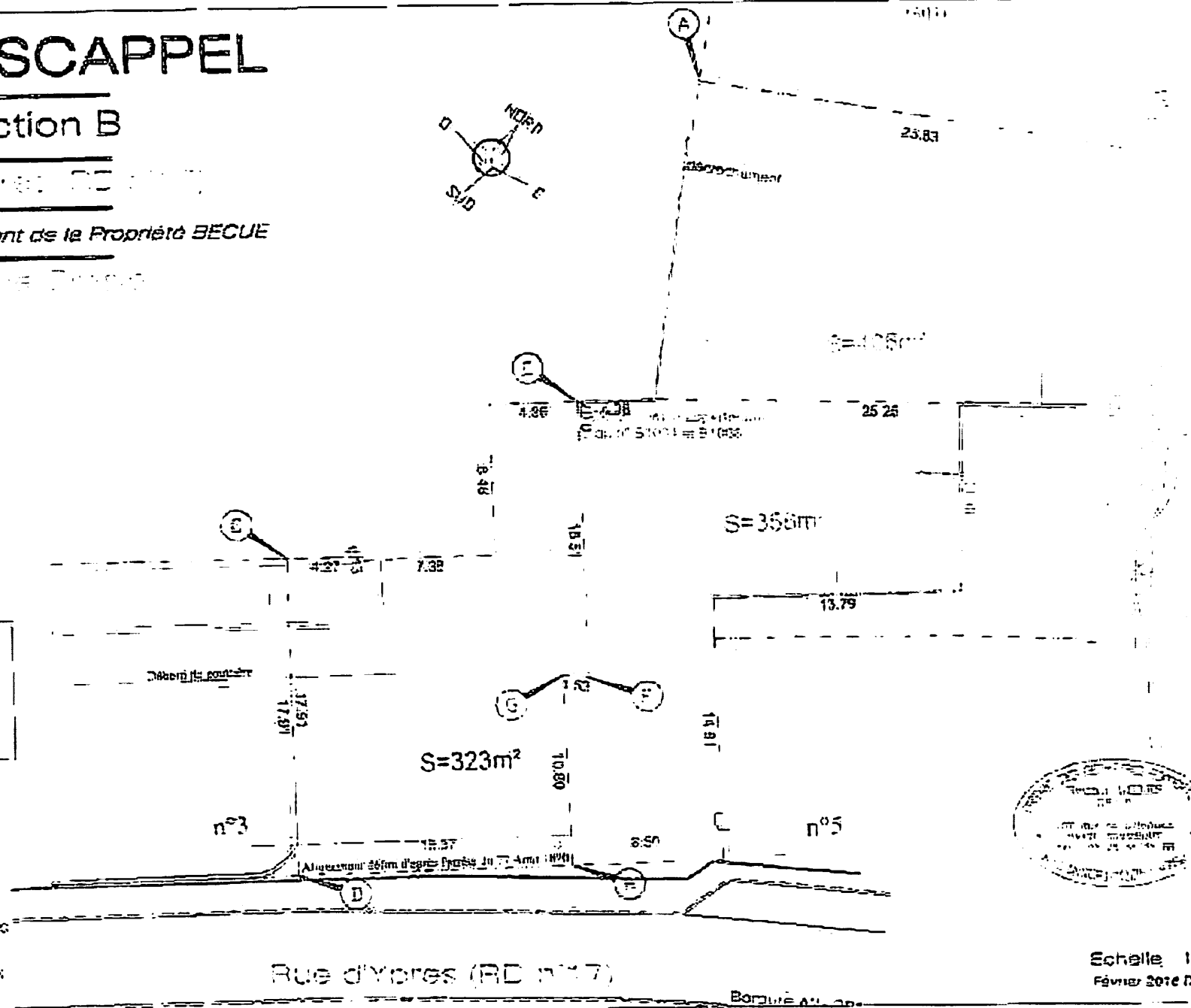
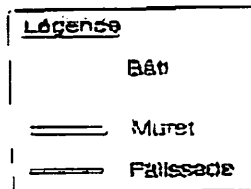
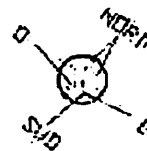
ZEGERSCAPPEL

Section B

— 1960 —

Nouvel Agencement de la Propriété SECUE

... ..



Urologie par Bruno GILLES
GECMETHE - EXPERT C.P.C.
107 - Ln de l'Hyland
BP 10008
92726 - WORMHOUT CEDX
Tél : 01.21.85.83.68
Fax : 01.21.85.83.14

Echelle: 1/200,
Février 2016 DAME



Conseil départemental du Nord
Département du Nord

CRISTO 11/01/2015

Direction départementale
du Territoire,
de la Mer et du Nord

Service technique
du Territoire

Arrêté relatif à l'état des risques naturels, technologiques et miniers de biens immobiliers situés sur la commune de Zegeracappel

Le Directeur départemental des territoires et de la mer du Nord

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27, L.515-15 à L.515-28 et R.515-39 à R.515-50, L.562-1 à L.562-9 et R.562-1 à R.562-10, L.563-1 et R.563-1 à R.563-8-1 ;

Vu le code nouveau minier et notamment son article L.174-5 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 21 mars 2016 fixant la liste des communes du département du Nord concernées par l'obligation d'information sur les risques naturels, technologiques et miniers modifiant l'arrêté préfectoral du 15 février 2006 modifié par les arrêtés des 4 décembre 2007, 13 octobre 2008, 19 avril 2011 et du 24 juillet 2015 ;

Vu l'arrêté du 19 mars 2013 modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques ;

Vu l'arrêté préfectoral du 26 août 2015 abrogeant l'arrêté du 13 février 2001 portant prescription d'un plan de prévention du risque « mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse » au titre des catastrophes naturelles ;

Vu l'arrêté préfectoral du 1er janvier 2016 accordant délégation de signature à M. Philippe LALART, Directeur départemental des territoires et de la mer du Nord ;

Sur proposition du Chef du service sécurité, risques et crises.

ARRÊTÉ

Article 1^{er} – Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires des biens immobiliers situés sur la commune de Zegeracappel sont consignés dans le dossier d'information annexé au présent arrêté.

Ce dossier comprend :

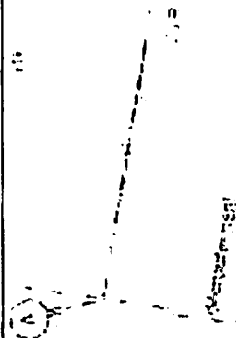
- la mention des risques naturels, technologiques et miniers pris en compte,
- la cartographie des zones exposées,
- l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer,
- le niveau de sismicité réglementaire attaché à la commune.

Ce dossier et les documents de référence sont librement consultables en mairie de Zegeracappel, préfecture et sous-préfecture de Dunkerque et sur le site des services départementaux de l'Etat à l'adresse suivante : www.nord.gouv.fr.

ZEGERSCAPPEL

Section B

Nouvel Agencement de la Propriété SECUE



100



1. Propriété	2. Propriété	3. Propriété
4. Propriété	5. Propriété	6. Propriété

100

100

100

Rue d'Yver (RD 404)

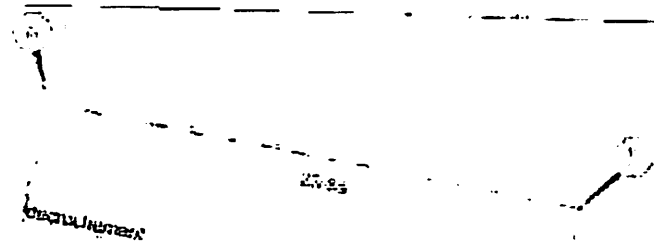
100

100

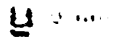
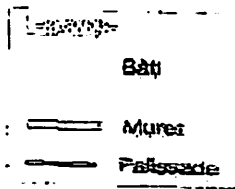
ZEGERSCAPPEL

Section B

Nouvel Agencement de la Propriété RECUE

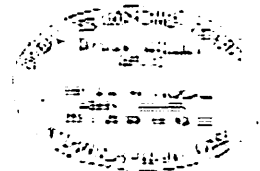


2-10571-



CITIZEN FOR BILLY GILES
GEOMETRIC - EXPERT U.P.M.

FILE COPY 100-100000

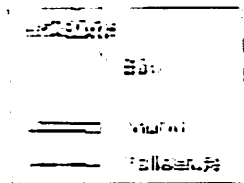
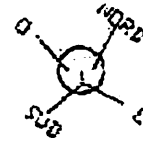


Estelle - 1/200
 1/200 1/200 1/200

ZEGERSCAPPEL

Section B

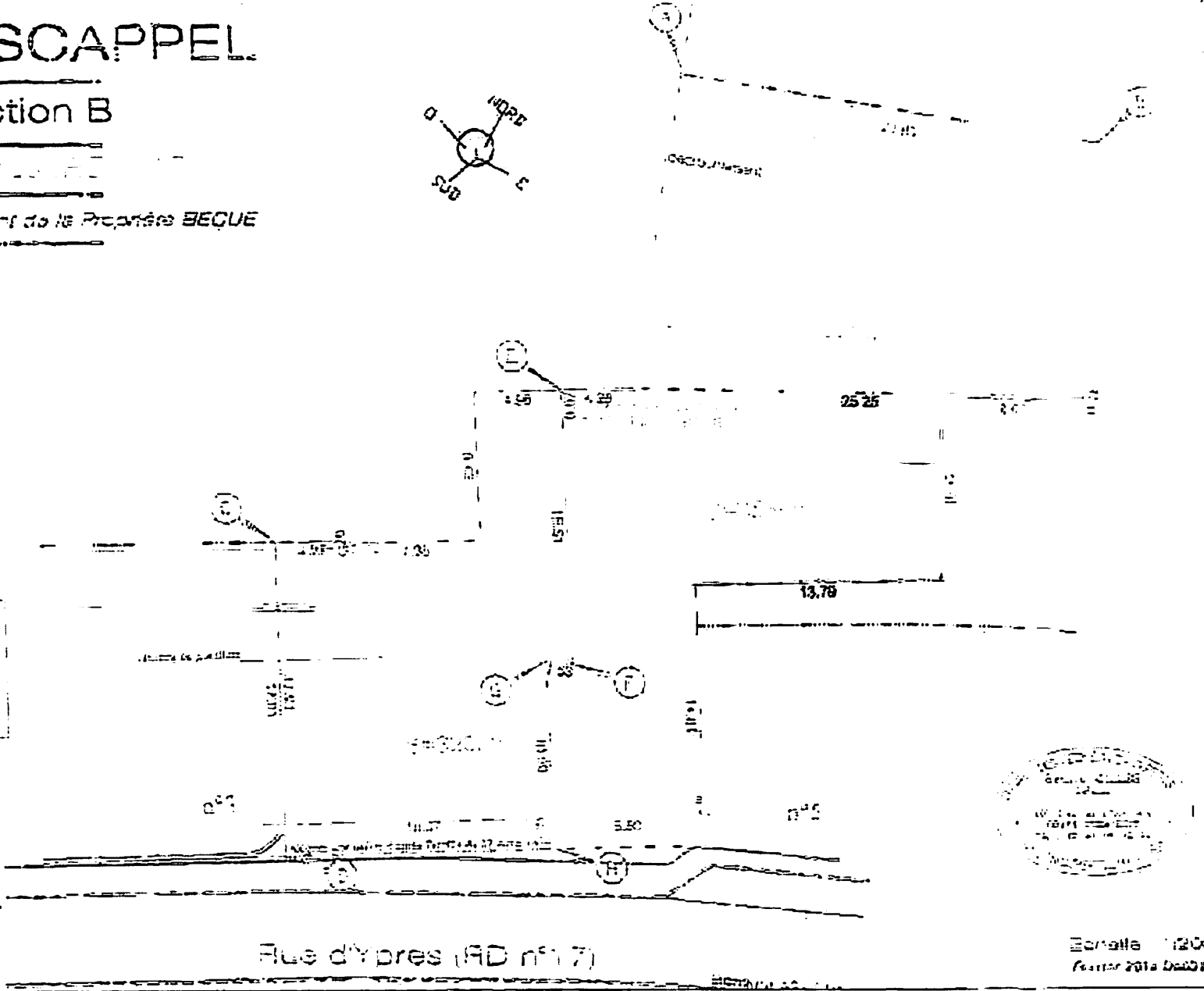
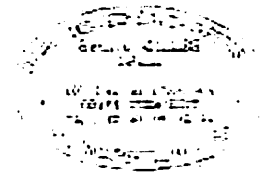
Vue d'ensemble de la Propriété BEQUE



LES PROPRIETAIRES
S'ENGAGENT A GARANTIR
LA VENTE DE LA PROPRIÉTÉ
EN 1900
SANS AUCUN ENGAGEMENT
RELATIF A LA PROPRIÉTÉ
NATURELLE DE LA PROPRIÉTÉ

Rue d'Ypres (RD n° 7)

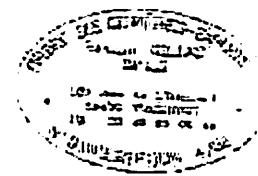
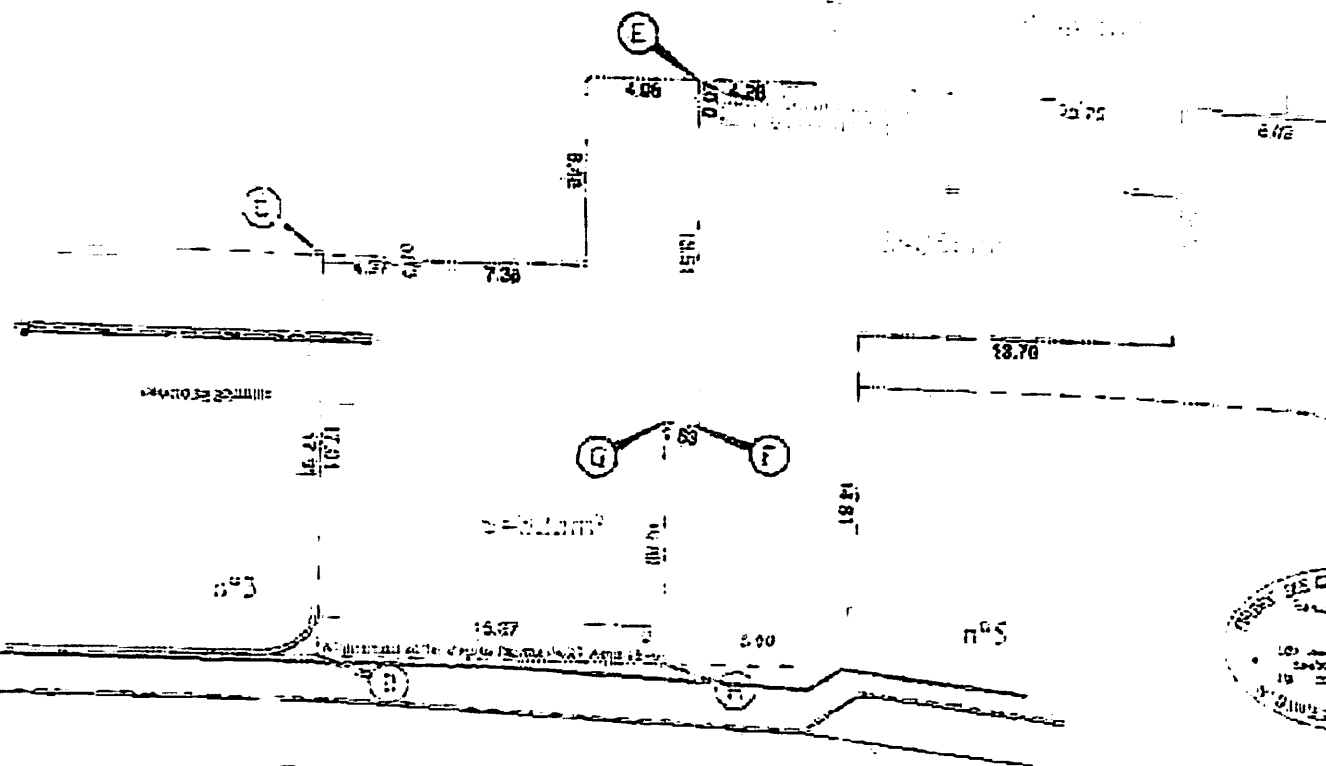
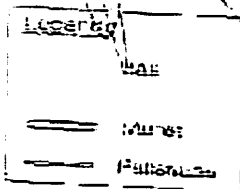
Échelle 1:200
Feuille 201a de 200



ZEGERSCAPPEL

Section B

Nouvel Agencement de la Propriété SECUE



ALE d'Ypres (RD n°17)

Echelle : 1/200
Date : 2012-12-20

101902501
VDE/SN

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF.

LE QUINZE MAI

A WORMHOUT, 4 Bis route d'Esquelbecq.

Maitre Vincent DELVART, soussigné, notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Nathalie SAINT-MAXIN, Chimène POTTIEZ, Valérie DROUART, Vincent DELVART » titulaire d'un office notarial dont le siège est à Dunkerque, 22 Place Charles Valentin,

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

La commune d'ESQUELBECQ, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Nord, dont l'adresse est à ESQUELBECQ (59470), 1 rue Gabriel Dablock, identifiée au SIREN sous le numéro 215902107

PRENEUR

La Société dénommée ZEGERS SUPERETTE, Société par actions simplifiée au capital de 3000,00 euros € dont le siège est à ZEGERSCAPPEL (59470), 5 Rue d'Ypres identifiée au SIREN sous le numéro 824112031 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DUNKERQUE

PRESENCE - REPRESENTATION

- La commune d'ESQUELBECQ est représentée à l'acte par Monsieur Didier ROUSSEL Maire de la commune, autorisé à l'effet des présentes aux termes d'une délibération générale prise par le conseil municipal le 18 novembre 2015, conformément à l'article L 2122-22 du code général des collectivités territoriales, dont un extrait demeure ci-joint et annexé après mention.

- La Société dénommée ZEGERS SUPERETTE est représentée à l'acte par Monsieur Yoann GUITON, demeurant à ZEGERSCAPPEL (59470), 5 Rue d'Ypres président et associé unique, ayant tous pouvoirs aux termes des statuts.

DECLARATIONS 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 de commerce 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

Le bailleur déclare 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

Les présentes ont été lues par ASSEMBLÉE
intéressant toutes substitutions ou additions
sont signées à la dernière page
Attestation du notaire n° 2015-073 du
10/05/2015

- 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 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement

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 PRENEUR :

- Extrait K bis
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr

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, les locaux dont la désignation suit

IDENTIFICATION DU BIEN

A ESQUELBECO (NORD) 59470 03 Place Alphonse Bergerot
Une maison à usage mixte de commerce et d'habitation.
Et les droits dans les murs mitoyens d'avec les fonds cadastrés
- section A n°741 pour 85ca
- section A n°742 pour 67ca
- section A n°743 pour 79ca
- section A n°744 pour 02a 38ca
Figurant ainsi au cadastre

Section	N°	Lieudit	Surface
A	745	3 PL ALPHONSE BERGEROT	00 ha 04 a 34 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve

Un extrait de plan cadastral est annexé.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Clotilde DEBERT, notaire à DUNKERQUE le 3 avril 2019 en cours de publication au service de la publicité foncière de DUNKERQUE

DUREE

Le bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1er septembre 2019 pour se terminer le 31 août 2028.

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

us une
ement,
exercice
s dans
et de

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.

A 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.

A 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

AMIANTE

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné 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 1234-29-5 du Code de la santé publique.

En outre, dans cette hypothèse, une fiche récapitulative de ce dossier technique doit être communiqué par le bailleur.

Le bailleur déclare avoir fait établir un contrôle amiante en date du 21 décembre 2018 par la société DIAGIMO dont une copie demeure ci-jointe et annexée après mention :

Il en résulte qu'il a été repéré des produits et matériaux contenant de l'amiante

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par la société DIAGIMO le 21 décembre 2018, 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);

Il est précisé que le proneur ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans ce diagnostic

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. 134-5-5 du Code de la construction et de l'habitation, en retour, elle reçoit le numéro d'identifiant du document

URBANISME

Le proneur reconnaît que, bien qu'averti par le notaire 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.

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 2016.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de son activité de commerce en alimentation générale et boissons alcoolisées, épicerie, droguerie, quincaillerie, vente de bouteilles de gaz et de jeux LA FRANCAISE DES JEUX, commerce en livres, journaux, papeterie, cuisson de produits de boulangerie, boucherie et charcuterie, traiteur, fromagerie à la coupe, commerce de détail d'autres équipements du foyer et livraison à domicile, vente de fleurs, 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 preneur 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 531-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ni à des dispositions réglementaires contractuelles pouvant exister.

INDIVISIBILITE DE LA LOCATION

Les locaux sus-désignés comportent une partie actuellement à usage d'habitation composée d'une salle à manger, d'une salle de bains, d'une cuisine, d'un WC, d'un dégagement, et de six chambres, destinée au logement des associés de la société preneuse et de sa famille ou de ses ayants droit, ou encore aux membres du personnel de la société preneuse.

Dans l'ensemble, les lieux loués forment une location indivisible à titre commercial pour le tout.

Les charges et conditions qui suivent sont inhérentes au bail commercial lui-même et ne sauraient dispenser le bailleur de l'obligation de délivrer un logement décent pour la partie d'habitation.

Le bailleur a fourni au preneur un dossier de diagnostic technique établi par la société DIAGIMO le 21 décembre 2016 comprenant :

- le diagnostic de performance énergétique ;
- le diagnostic sur l'amiante.
- L'état de l'installation électrique.

Le dossier de diagnostic technique est annexé

La notion de logement décent est posée par l'article 6 de la loi numéro 89-462 du 6 juillet 1989 :

« Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé et doit des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation »

Le notaire rappelle que les sanctions en cas de délivrance d'un logement non décent sont doubles : l'exécution des travaux de mise en conformité et les dommages-intérêts pour préjudice au titre du caractère non-décent.

Les parties déclarent avoir, dès avant la signature des présentes, vérifié que les locaux loués partiellement à usage d'habitation répondent aux normes de décence fixées par le décret numéro 2002-120 du 30 janvier 2002.

DETECTEUR AUTONOME AVERTISSEUR DE FUMÉE

Tout lieu d'habitation doit être équipé d'un ou plusieurs détecteurs autonomes avertisseurs de fumée en application des dispositions de l'article R 129-12 du Code de la construction et de l'habitation. L'obligation d'installation faite au propriétaire est satisfaite par la fourniture d'un ou plusieurs détecteurs au locataire ou, s'il le souhaite, par le remboursement à ce dernier de l'achat de ceux-ci. Lorsqu'un ou plusieurs détecteurs de fumée existent au moment de l'établissement de l'état des lieux, le bailleur doit s'assurer de leur bon fonctionnement.

L'article R 129-13 du Code de la construction et de l'habitation précise que leur entretien incombe à l'occupant du logement.

CHARGES ET CONDITIONS

- ETAT DES LIEUX - Les parties sont informées des dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire lors de la prise de possession des locaux par le locataire ainsi qu'au moment de leur restitution.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il devra être établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Il est fait observer que le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil aux termes duquel "s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels sauf la preuve contraire".

- 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, notamment les réfections et remplacements des glaces, vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le preneur devra maintenir en bon état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

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.

- **TRANSFORMATIONS.** - Le preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable du BAILLEUR.

Ces transformations ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle d'un professionnel dont les frais seront à la charge du preneur.

A compter du 20 mai 2019, le bailleur autorise le preneur à effectuer à ses frais et à ses risques et périls, les travaux d'installation suivants :

*"Branchement électrique spécifique au local commercial
Installation des rayonnages*

Pose de l'enseigne et plus généralement tout ce qui est nécessaire à la mise en service du commerce"

- **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 professionnel dont les frais 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.

- **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 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 deviendra 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.

Il est ici précisé que les parties ont convenu de la réalisation de certains travaux par le bailleur et à sa charge avant l'entrée en jouissance sur le bien objet de la location

Ainsi, les travaux suivants devront impérativement être réalisés avant l'entrée en jouissance du preneur

- Mise aux normes de l'assainissement et raccordement au réseau d'assainissement collectif (y compris vidange et comblement de la fosse)*
- Pose de volants roulants de sécurité en vitrine*
- Réfection totale de l'étanchéité de la toiture terrasse du local commercial*
- Séparation des circuits électriques entre la partie commerciale et la partie habitation*
- Modification des départs des compteurs d'eau commerce et logement*
- Création d'une arrivée d'eau dans le local commercial*
- Modification des tranchements pour machine à laver logement*
- Remplacement d'une fenêtre « chien assis » au 2^{ème} étage du logement*
- Condemnation du tuyau d'alimentation de la cuve passant sous le carrelage du bâtiment*

Les parties déclarent que c'est le preneur qui procédera lui-même aux travaux de peinture du local commercial loué.

- 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.

- 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 professionnel dont les frais seront à la charge du preneur.

cas de
le gaz

travaux
de 1719

certain
objet de

l'entrée

so)

est
de

et
étage

me aux

en se
aire qui
ique ou
prendre
tel que
ient aux
vailler a

stant
arge du
re faire
d'être
travaux

formant
porter
mplique
effet. Le
ou pour

mier du
autorité
de loue
éno de

ce et le

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, des lors qu'ils relèvent des grosses réparations sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières.

- 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.).

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 secondaires sont allégées	5ème

Le bailleur déclare que le BIEN est classé en établissement recevant du public.

Le bailleur précise également que le local répond aux normes actuelles relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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.

Par ailleurs, il est rappelé au preneur que 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.

- **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 ci-après fixé le preneur remboursera au bailleur sa quote-part des charges

- 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 locales

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

Etant ici précisé par les parties que la taxe foncière reste à la charge du bailleur

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.

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° 66-1290 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, au plus tard le jour de l'entrée en jouissance, 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.

garantie;

as, dans

sin des

l de la

i charge

r

able des

placer à

et taxes

idement

et avant

illeur sa

suble ou

ent des

is sur le

arge du

onnelles

ne soit

es des

ce, les

u décret

n' 86-

ssion à

fixant la

e. avec

diquées

de ces

bonne

jour de

ties.

pour le

lenu de

à toutes

Le preneur assurera pendant la durée du bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes, le dégât des eaux, la bris de glaces, la 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.

- CESSIION - 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.

Toutefois, il pourra également sous-louer la partie habitation uniquement aux associés de la société preneuse et à leur famille ou, ayants droit ou encore aux membres du personnel de la société preneuse.

Cette sous-location tout de même devra être autorisée par le bailleur.

Il est ici précisé que la sous location restera tout de même commerciale et que le sous locataire ne pourra pas revendiquer l'application de la législation relative aux baux d'habitation.

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.

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.

- 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 s'il le précède. La remise des clefs ou leur acceptation par le bailleur, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de repercuter 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 révélera un état des lieux "complémentaire" des après la

la durée
nent des
ours au
minute de
rchitecte

par lettre

par acte
raient la

et que la
accernant
lecte du
aux de
riagées
travaux
diant de
it à une
se et de
vie une
t de la

ince Le
oncerné
si prévu

ques ou
r de leur

es lieux
ar toute
s visites
fixes à
activité
teau ou

à tout
de tous

r rendra
ment si
portera
out des

tiel, de
entation
cité sur
années
loyer
gler au

de son

ombant
arés 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 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.

A 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 maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de cent euros (100,00 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 de Grande Instance territorialement compétent.

CLAUDE D'EXCLUSIVITE

Le bailleur s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement un commerce similaire à celui du preneur sur la commune d'ESQUELBECQ

Il s'interdit également de louer ou mettre à disposition au profit de qui que ce soit tout ou partie d'un immeuble pour l'exploitation d'un tel commerce "général"

Le bailleur pourra toutefois louer ou mettre à disposition un immeuble pour l'exploitation d'un commerce "particulier" comme par exemple, soit un commerce de droguerie, soit un commerce de quincaillerie, soit un commerce de vente de jeux LA FRANCAISE DES JEUX, soit un commerce de livres journaux et papeterie, soit une boulangerie, soit une boucherie charcuterie traiteur, soit une fromagerie, soit un primeur, soit un commerce de détail d'équipements du foyer soit de livraison à domicile etc... à la condition qu'il s'agisse d'une seule et unique activité spécialisée

A titre d'exemple il ne pourrait pas s'agir d'un commerce de fromagerie et de boucherie

Cette interdiction s'exerce à compter du jour de l'entrée en jouissance et ce pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements

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.

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 soit de gelée, soit de tous cas de force majeure,
- 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.

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 initial fixe de DIX SEPT MILLE QUATRE CENTS EUROS (17 400,00 EUR) que le preneur s'oblige à payer au siège du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, en 12 termes égaux de MILLE QUATRE CENT CINQUANTE EUROS (1.450,00 EUR) chacun.

Ce loyer est payable mensuellement et à terme échu, le 5 de chaque mois.

Ce loyer sera toutefois variable dès lors que le chiffre d'affaires annuel hors taxe du preneur dépassera six cent mille euros (600 000,00 eur).

En effet, le loyer annuel sera de DIX NEUF MILLE DEUX CENT EUROS (19.200,00 eur) si le chiffre d'affaires annuel hors taxe se situe entre six cent mille euros (600.000,00 eur) et sept cent mille euros (700.000,00 eur) payable en 12 termes égaux de MILLE SIX CENT EUROS (1.600,00 EUR) chacun.

Il sera de VINGT ET UN MILLE (21 000,00 eur) si le chiffre d'affaires annuel hors taxe se situe entre sept cent mille euros (700 000,00 eur) et huit cent mille euros (800 000,00 eur), payable en 12 termes égaux de MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (1.750,00 EUR) chacun.

Il sera de VINGT DEUX MILLE HUIT CENT EUROS (22 800,00 EUR) si le chiffre d'affaires annuel hors taxe est supérieur à huit cent mille euros (800 000 00 eur), payable en 12 termes égaux de MILLE NEUF CENT EUROS (1 900,00 EUR) chacun.

Ce loyer s'entend hors droits, taxes et charges. La TVA incombera au preneur et sera facturée en sus.

Le chiffre d'affaires tel qu'il est défini ci-après sera calculé pour la première fois sur une période de 12 mois à compter du 1er septembre 2019 (date de début d'activité du locataire) jusqu'au 31 août 2020 et par la suite à l'issue de chaque période de 12 mois (de début septembre à fin août).

Le preneur devra toutefois verser, dans l'attente de la détermination du premier chiffre d'affaires, le loyer initial convenu.

Le loyer variable sera seul appliqué si le chiffre d'affaires annuel excède 600.000,00 €, et ce pour les années à venir.

En effet, le chiffre d'affaires de l'année N-1 déterminera le loyer de l'année N.

Aucune régularisation ne sera effectuée pour les années précédentes, sauf pour le mois au cours duquel le preneur devra communiquer au bailleur son chiffre d'affaires annuel (septembre).

Définition du chiffre d'affaires utilisé pour le calcul du loyer

Le chiffre d'affaires qui servira de base pour le calcul du loyer sera constitué par toutes les recettes réalisées pendant une année calculée à compter de la prise d'effet du présent bail et résultant de la ou des activités pour lesquelles la présente location a été consentie, exercée dans ou à partir des lieux loués, qu'il s'agisse

- de prestations de service.

- de vente de produits ou de marchandises réalisées dans les locaux mêmes ou en dehors d'eux (vente à domicile, vente à l'exportation, etc.)

Toutefois, ne seront pas pris en considération pour la détermination du chiffre d'affaires du preneur

- les frais d'emballage ou de port factures au client
- les rabais, ristournes, remises ou les avantages directs ou indirects consentis à la clientèle (par exemple, les intérêts afférents aux ventes à crédit prises en charge par le preneur)
- les commandes annulées ou les marchandises refusées

Cession de bail

En cas de cession du présent bail, le chiffre d'affaires pris en considération pour le calcul du loyer sera celui réalisé par le cedant, sur la base duquel est fixé le loyer en vigueur. Le chiffre d'affaires du cessionnaire ne sera pris en compte qu'à partir du moment où ce dernier aura réalisé une année complète d'exploitation.

Contrôle du chiffre d'affaires

1) Le preneur s'oblige à tenir les livres, registres et documents comptables exigés par la législation en vigueur et les usages de la branche considérée de manière que le chiffre d'affaires réalisé, tel qu'il a été défini plus haut puisse être aisément reconstitué.

Il s'engage à les communiquer au bailleur ou au mandataire désigné par lui à sa demande. Cette communication se fera sur place, dans les locaux du preneur ou ceux de son comptable. Le bailleur pourra obtenir copie de toutes les pièces qui lui paraîtraient utiles au frais du preneur. Les documents comptables devront être conservés par le preneur pour faire éventuellement l'objet d'une communication au bailleur dans les conditions sus-indiquées pendant un délai de trois ans à compter de l'expiration de chaque année.

2) Le preneur devra utiliser des caisses enregistreuses pour permettre le calcul du chiffre d'affaires afférent au lieu loué. Il s'interdit d'utiliser des installations ou équipements qui ne permettraient pas l'enregistrement ou le relevé exact des recettes effectuées. Par exemple des distributeurs automatiques ou des appareils fonctionnant avec des pièces de monnaie ou des jetons.

3) Dans les jours suivant l'expiration de chaque période annuelle, le preneur devra communiquer au bailleur dans les conditions indiquées ci-dessus (sous le 1) le montant du chiffre d'affaires réalisé au cours de l'année écoulée, déterminé selon les critères ci-dessus fixés, certifié par un expert-comptable ou un commissaire aux comptes. Il devra également remettre au bailleur une copie certifiée conforme des déclarations du chiffre d'affaires adressées par lui à l'administration fiscale pour la période considérée.

4) À défaut par le preneur de respecter les diverses obligations qui lui sont imposées ci-dessus afin de permettre au bailleur d'avoir communication de ces documents comptables, il pourra y être contraint par simple ordonnance de référé du Président du tribunal de grande instance territorialement compétent à peine d'une astreinte conventionnellement fixée à la somme de 50 € par jour de retard, courant dans les huit jours de la réception de la mise en demeure (par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier) qui lui sera adressée par le bailleur, à moins que ce dernier ne préfère mettre en œuvre la clause résolutoire de plein droit ci-après stipulée.

5) Si, à la suite des vérifications effectuées par le bailleur, il s'avère que le chiffre d'affaires déclaré par le preneur est inexact, il sera redevable d'une indemnité égale à 10 % des loyers restant dus sans préjudice d'un intérêt au taux de 12 % l'an, calculé à compter du jour où ces loyers auraient normalement dû être versés au bailleur. Le preneur sera également redevable de l'intégralité des frais (de contrôle,

d'expertise, etc.) exposés par le bailleur pour opérer le rétablissement du chiffre d'affaires réellement effectué

Caractère intangible de la clause recettes

Les parties entendent que la fixation du loyer au bail échappe à l'ensemble des règles fixées par le statut des baux commerciaux (C. com. art L 145-33 ; L. 145-36) et qu'elle ne saill régir que par la présente clause, sauf la révision légale du loyer prévue ci-dessous

Il est expressément indiqué que la clause recettes s'appliquera tant lors du premier renouvellement qui suivra la conclusion du présent bail que lors de ses renouvellements successifs.

TAXE A LA VALEUR AJOUTÉE

Le bailleur déclare, en vertu des dispositions de l'article 260 2° du Code général des impôts, vouloir assujettir le bail à la taxe sur la valeur ajoutée qui sera à la charge du preneur en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du bailleur en même temps que chaque règlement ce que le preneur accepte en tant que de besoin.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation de souscrire auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1 et 2 du Code général des impôts. L'option à la taxe sur la valeur ajoutée prend effet le premier jour du mois au cours duquel elle est formulée au service des impôts

L'assujettissement du bail à la taxe sur la valeur ajoutée dispense du paiement de la contribution sur les revenus locaux

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, conformément aux dispositions de l'article L 145-38 du Code de commerce, tous les trois ans à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, 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 4ème trimestre de l'année 2018 qui s'élève à 114,06

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 de grande instance, 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

échec 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 et des charges ci-dessus énumérées et de l'exécution des conditions du bail, le preneur remettra au plus tard, le jour de l'entrée en jouissance, hors de la comptabilité de l'office notarial, au bailleur une somme de MILLE SEPT CENT QUARANTE EUROS (1740,00 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 récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le preneur pourra 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 supports 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.

Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts dans la mesure où il n'exède pas deux tiers de loyer, et ce en application de l'article L 145-40 du Code de commerce, à défaut il portera intérêt au profit du preneur au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres pour les sommes excédant les deux tiers.

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.

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 locaux d'ouverture pouvant être imputés par une réglementation ou un cahier des charges, de son obligation d'assurance de la sécurité de son personnel et des tiers, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécution en 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 (à) de régulariser sa situation. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le bailleur d'usage du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au preneur pour régulariser la situation.

Si le preneur refuse d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourra avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent exécutoire par provision. De plus, il encourra une astreinte de cent euros (100,00 eur) par jour de retard. Il sera 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%).

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 renouvellements, la somme due ou payée à titre de garantie par le preneur restera en totalité acquise au bailleur à titre d'indemnité et sans exclusion pour autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement du loyer 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 déroge à la présente clause résolutoire, le preneur s'engage formellement, en cas de non

ou chiffré,

ensemble

145-33

la loi n.

3 de se

du Code

et sera à la

moins de

le en tant

gation de

à l'art. 145-40

ur ajoutée

service des

banque de

Code de

du loyer

Code de

banque, n.

ver indic

l'immobili

de l'indice

le ou pa

infinie des

le plus di

ne peut

acquies

faits et

chiffres et

un expert

laissant et

pas de

regles

paiement des loyers, des charges et des prestations à régler tous les frais 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 la décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, 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, 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. Etant 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 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 d'immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers, charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, ce demandeur 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 en toute hypothèse un mois après avoir obtenu préalablement un commandement de payer.

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 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 sera payé par ceux à qui elles seraient faites.

CAUTIONNEMENT

Pour garantir au bailleur ou à toute personne qui se substituerait à lui le paiement régulier et exact des loyers ci-dessus stipulés ainsi que l'exécution des présentes, et à la demande de ce dernier :

Monsieur Yoann Pierre **GUITON**, Chef d'entreprise, demeurant **ZEGERSCAPPEL (59470) 5 Rue d'Ypres.**

Né à **DUNKERQUE (59140)** le 13 février 1982

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

Intervient aux présentes sous la dénomination la "caution" pour déclarer :

- avoir connaissance des présentes par la lecture effectuée par le notaire soussigné, et avoir parfaite conscience de la portée de son engagement ;
moyen des explications fournies

- se rendre et constituer caution solidaire du preneur envers le bailleur ou toute personne qui se substituerait à lui pour l'exécution de chacune des conditions du bail ;
- renoncer à se prévaloir des bénéfices de discussion et de division ;

Les parties conviennent expressément qu'au cas de disparition de Monsieur GUITON avant l'extinction de l'obligation cautionnée, ses ayants droit ne seront tenus à son engagement.

Le cautionnement porte sur le paiement des loyers, charges, accessoires, intérêts, dommages-intérêts, indemnités dues à titre de stipulation de pénalité, indemnité d'occupation, et sur toutes les sommes dues en cas de condamnation judiciaire, dommages-intérêts, indemnités d'occupation, ainsi que sur la garantie de bonne exécution des différentes clauses et conditions du bail, notamment en matière de réparations.

Cet engagement vaut pour la durée des présentes, leur reconduction tacite ou leur renouvellement, et au maximum pour une durée de 16 ans.

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.

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 : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux, du droit au renouvellement du bail et du droit à l'indemnité d'éviction.

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 co-preneurs 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, 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.

PRESCRIPTION

Par application des dispositions de l'article L145-60 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 au 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.