

PARKING



30/07/2019

BAIL COMMERCIAL
CONSORTS CAHAGNE / SAS L'ESCALE

**Eric CABOT – Anne BERNARD
Benoît LAMY**

Notaires Associés

2, Avenue de Verdun

76190 YVETOT

Téléphone : 02 35 95 08 01 - Télécopie : 02 35 95 17 08

Mail : cabot.bernard.lamy@notaires.fr

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF

LE TRENTE JUILLET

Maître Eric CABOT soussigné, Membre de la Société "Eric CABOT, Anne BERNARD et Benoît LAMY", Notaires associés, Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial ayant son siège à YVETOT (Seine Maritime), 2 Avenue de Verdun.

Avec la participation de Maître Anne-Cécile DEMARES, notaire à YERVILLE, assistant le preneur,

A reçu le présent acte authentique sur support électronique contenant **BAIL COMMERCIAL**, à la requête des personnes ci-après nommées :

Au cours des présentes certains termes auront une acception spéciale savoir :

- "BAILLEUR" désignera le ou les propriétaires.

- "PRENEUR" désignera le ou les preneurs.

En cas de pluralité de l'un ou de l'autre, ils contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité ne soit rappelée à chaque fois.

- "IMMEUBLE" désignera les biens objets du présent bail.

BAILLEUR

1°) Madame Marie-Madeleine, Marie, Huguette LEFEBVRE, retraitée, veuve de Monsieur Jean CAHAGNE, demeurant à CRIQUETOT SUR OUVILLE (76760), 1449 rue de la grotte.

N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.

Née à CRIQUETOT SUR OUVILLE (76760), le 10 septembre 1950.

De nationalité Française.

2°) Madame Katia, Gilberte, Ginette CAHAGNE, secrétaire, célibataire majeure, demeurant à YERVILLE (76760), 345 rue des Champs.

N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.

Née à YVETOT (76190), le 7 juin 1972.

De nationalité Française.

3°) Monsieur Jocelyn, Maurice, Marcel CAHAGNE, Technicien, célibataire majeur, ayant conclu un pacte civil de solidarité avec Madame Sandra, Vanessa FROMONT, demeurant à YERVILLE (76760), 386 rue du Moulin à Vent.

Né à YVETOT (76190), le 30 octobre 1974.

De nationalité Française.

Lequel pacte civil de solidarité a fait l'objet d'une déclaration conjointe au greffe du tribunal d'instance de ROUEN le 28 octobre 2015 et est non modifié depuis ainsi qu'il le déclare.

PRENEUR

La société dénommée L'ESCALE, société par actions simplifiée, au capital de 1 000,00 EUR, dont le siège social est à YERVILLE (76760), 843 avenue Charles de Gaulle, identifiée sous le numéro SIREN 851 426 593 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de ROUEN.

Un extrait K bis de la société est ci-annexé.

PRESENCE - REPRESENTATION

Toutes les parties ci-dessus désignées sont présentes à l'acte, à l'exception de :

- Madame Katia CAHAGNE, qui est représentée par Madame Marie-Madeleine CAHAGNE en vertu d'une procuration sous seing privé dont une copie est ci-annexée.
- Monsieur Jocelyn CAHAGNE, qui est représenté par Madame Marie-Madeleine CAHAGNE en vertu d'une procuration sous seing privé dont une copie est ci-annexée.

Le PRENEUR est représenté par Monsieur Daniel VANEL, directeur général de la société, et par Madame Noëlle VANEL née CATELAIN, présidente de la société.

EXPOSE

I - Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre LALOUX, notaire à MONTIVILLIERS, les 29 juillet et 26 septembre 1986, les conjoints CAHAGNE, bailleurs aux présentes, ont consenti un bail commercial portant sur le bien ci-après désigné, au profit de Monsieur et Madame Christian DELAHAYE, pour une durée de 9 ans à compter rétroactivement du 20 septembre 1985.

Le bail commercial s'est tacitement renouvelé jusqu'au 20 septembre 1994.

Au cours de l'année 1999, Monsieur et Madame DELAHAYE ont cédé leur fonds de commerce comprenant notamment le droit au bail ci-dessus visé, au profit de Monsieur et Madame BENOIT.

II - Le bail s'est tacitement renouvelé à deux reprises, en 2003 et en 2012.

III - Les conjoints BENOIT ont, par acte d'huissier de justice du 11 avril 2019 dont une copie est ci-annexée, demandé le renouvellement du bail commercial, aux charges et conditions initiales.

IV - Les conjoints BENOIT ont, préalablement au renouvellement dudit bail commercial, cédé leur fonds de commerce au profit de la société dénommée L'ESCALE, preneur aux présentes, suivant acte sous seing privé du 28 juin 2019.

V - PRENEUR et BAILLEUR sont convenus de résilier purement et simplement, sans indemnité de part ni d'autre, ledit bail commercial, afin d'établir entre eux un nouveau bail commercial.

Cela exposé :

1ent - RESILIATION DU BAIL COMMERCIAL

D'un commun accord, les conjoints CAHAGNE et le gérant de la société preneuse sont convenus de résilier purement, simplement et définitivement le bail commercial en cours à compter du 28 juin 2019.

Cette résiliation est consentie et acceptée sans indemnité de part et d'autre. Le PRENEUR déclare renoncer expressément, en tant que de besoin, au paiement de toute indemnité d'éviction.

Le BAILLEUR dispense le PRENEUR d'avoir à respecter les délais de préavis conventionnels ou légaux, et les dispense du paiement du loyer pendant cette même période de préavis.

Le PRENEUR et le BAILLEUR se donnent mutuellement quitus définitif de toutes sommes au titre de la location.

Ceci exposé, il est procédé à la conclusion du nouveau bail commercial objet des présentes.

2-ent BAIL COMMERCIAL

Le BAILLEUR loue à titre commercial, au PRENEUR qui accepte, l'IMMEUBLE ci-après désigné pour y exercer l'activité de parking :

Le BAILLEUR précise que cette location ne porte pas sur un local clos et couvert au sens du Code de commerce, mais que les parties décident, d'un commun accord, de soumettre leur contrat de bail aux dispositions des articles L145-1 et suivants du code commerce concernant les baux commerciaux.

Le PRENEUR bénéficiera d'une complète autonomie de gestion et aura sa propre clientèle.

Le PRENEUR pourra revendiquer le bénéfice de la "propriété commerciale" si toutes les autres conditions requises sont par ailleurs remplies.

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUE

Commune de YERVILLE (76760)

Une parcelle de terrain à usage de parking poids lourds lié à l'exploitation d'un restaurant, située 9073, Rue du moulin à vent

A l'angle de la rue du moulin à vent et l'avenue Charles de Gaulle.

D'une contenance d'environ 2400 m² dépendant d'une parcelle de plus grande superficie

Cadastrée :

Section	N°	Lieudit ou voie	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
AK	1	9073 rue du moulin à vent	Terre Sol	0	48	10

Un extrait de plan cadastral délimitant la partie louée est demeuré ci-annexé.

Le PRENEUR déclare parfaitement connaître l'IMMEUBLE pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes.

ACTIVITES AUTORISEES

Le PRENEUR ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage commercial et pour l'exercice de l'activité de parking pour véhicule lourds et légers comme annexe d'un commerce de restaurant.

Les lieux loués ne pourront être affectés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

DUREE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter rétroactivement du 28 juin 2019 pour se terminer le 27 juin 2028.

Congé par LE PRENEUR

LE PRENEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par exploit d'huissier. Ce congé doit être adressé au BAILLEUR au moins six mois avant la fin de la période triennale.

Le présent bail n'entrant pas dans le cadre des exceptions prévues à la 2ème phrase du 2ème alinéa de l'article L 145-4 du Code de commerce, aucune clause du bail ne peut y déroger.

LE PRENEUR a également la faculté de donner congé à tout moment mais dans les formes et délais prévus à l'article L.145-4 du Code de commerce, lorsqu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou qu'il est admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social. Il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du preneur.

Congé par LE BAILLEUR

LE BAILLEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du

Code de commerce, afin de construire, de reconstruire ou surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière ou en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel HORS TAXES de CINQ CENT SOIXANTE-SEIZE EUROS ET SOIXANTE CENTIMES (576,60 €), soit un loyer annuel HORS TAXES de SIX MILLE NEUF CENT DIX-NEUF EUROS ET VINGT CENTIMES (6.919,20 €).

CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

Le loyer convenu variera automatiquement tous les ans sans que le BAILLEUR ou le PRENEUR ait à formuler de demande particulière à cette fin.

Cette variation annuelle et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice des loyers commerciaux, publié par l'INSEE.

L'indice pris pour base sera celui du premier trimestre 2019 (114,64).

La première révision interviendra automatiquement au début de la deuxième année du bail, soit le 28 juin 2020, avec application de l'indice l'année de 2019.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou disparaîtrait avant la fin du bail, les parties conviennent ce qui suit :

1 - les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu et en utilisant les coefficients de raccordement officiels ou officieux fournis par l'INSEE.

2 - A défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties s'entendront sur le choix d'un nouvel indice.

3 - A défaut d'accord l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente, par le Président du Tribunal de grande instance compétent.

En cas de retard dans la publication de l'indice devant servir à la révision, le loyer continuera à être payé sur l'ancienne base et le réajustement et le rappel se feront au moment de la parution de l'indice.

Si, pour un motif quelconque, le loyer en question n'était pas définitivement fixé lors de l'échéance du terme qui suivra la demande en révision, le PRENEUR ne pourrait pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser, dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différent venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisionnel différent, notamment à la demande de l'une ou l'autre des parties.

En tout cas, le paiement sera accepté à titre de provision, sans qu'il puisse en résulter pour les parties une renonciation à la demande en révision faite dans les formes légales.

Toutefois 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.

RAPPEL DES CHARGES NON IMPUTABLES AU PRENEUR

Conformément à l'article R. 145-35 du Code de commerce, le notaire rappelle aux parties que ne peuvent pas être imputés au PRENEUR :

- 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 l'IMMEUBLE, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

- les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le BAILLEUR ; à l'exception toutefois des taxes foncières et 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 ;

- les honoraires du BAILLEUR liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;

- dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

INVENTAIRE DES CHARGES, IMPOTS, TAXES et REDEVANCES - REGLEMENTS

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, les catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail sont inventoriées dans le tableau ci-après, avec l'indication de leur répartition entre le bailleur et le preneur.

Précision faite que d'une manière générale, les catégories comprennent tous les frais nécessaires pour chacune des fonctions qu'elles recouvrent et notamment les frais de personnel, de contrats, les matériels et fournitures, les équipements de personnels, l'électricité, le carburant pour les machines, l'eau, les redevances, impôts et taxes et les dépenses d'amortissement, de renouvellement ou d'acquisition de matériels (éventuellement en leasing ou crédit-bail).

CATEGORIES	A la charge du Preneur	A la charge du Bailleur
<i>Les charges et les travaux d'entretien et de réparations relatifs aux parties communes et/ou privatives.</i>		
<i>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 ; Et 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 ci-dessus. (Toutefois, ne sont pas comprises dans ces dépenses celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique).</i>		X
<i>Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil, ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.</i>	X	
<i>Les dépenses locatives et d'entretien, de fonctionnement, d'amélioration et d'embellissement, de maintenance, de décoration, les menues réparations et rénovations de toute nature des parties, installations, réseaux, et équipements communs dont bénéficie directement ou indirectement le preneur (à l'exception des dépenses à la charge du bailleur ci-dessus visées) : mails, espaces extérieurs (parkings, voies de circulation...), remontées mécaniques, décorations, végétaux et espaces verts (y compris l'arrosage), mobilier (bancs, abris...), matériel et des installations de sonorisation et communication, etc...</i> <i>Il en est de même des coûts des contrôles et</i>	X	

<i>vérifications périodiques.</i>		
<i>Les dépenses liées au personnel assurant l'entretien et le nettoyage des parties privatives, installations, réseaux, et équipements communs, en ce compris les salaires et contrats de prestation de service.</i>	X	
<i>Le coût d'acquisition, d'amortissement, de location et d'entretien du matériel de nettoyage ;</i>	X	
<i>Les frais de nettoyage, l'enlèvement, le traitement et l'élimination des déchets des parties privatives.</i>	X	

<i>Les travaux de mises aux normes :</i>		
<i>Travaux de mise en conformité des lieux loués avec la réglementation future, notamment en matière de sécurité, d'accessibilité</i>	X	
<i>Modification d'arrivée des branchements du Preneur, remplacement de ses compteurs d'eau, de gaz, d'électricité et de télécommunication.</i>	X	

<i>Les charges et les travaux liés à la sécurité des parties communes et/ou privatives :</i>		
<i>Notamment si elles sont applicables au présent bail :</i>		
<i>Les dépenses de contrôle destinées à assurer la sécurité, engagées en application des lois et règlements, ou découlant des contrats d'assurance (tels que les contrôles du réseau d'extinction automatique : sprinklers) ou d'autres nécessités (service d'incendie et service d'ordre), ou des accords intervenus avec la commune ou tout autre organisme habilité ou mandaté.</i>	X	
<i>Les frais de gardiennage et/ou de télésurveillance, le preneur étant informé que des mesures de sécurité renforcée pourront être prises et ce en raison d'éventuelles situations particulières telles Vigipirate.</i> <i>Ces frais comprennent les salaires, les coûts des contrats de prestation de service, les uniformes et le matériel.</i>	X	

<i>Les impôts et les taxes, présents et futurs, afférents aux parties communes et/ou privatives :</i>		
<i>La contribution économique territoriale attachée à l'activité du bailleur comprenant la cotisation foncière des entreprises (CFE) et la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE).</i>	X	
<i>Les impôts, contributions et taxes à la charge personnelle du preneur dont la contribution économique territoriale attachée à l'activité du preneur.</i>	X	
<i>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 des parties communes ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement : taxe de voirie, d'enlèvement des ordures</i>		

ménagères, de balayage...	X	
<i>D'un commun accord entre le preneur et le bailleur, il est convenu que le preneur remboursera au bailleur le montant de la taxe foncière inhérent au bien loué.</i>		
<i>TVA et toutes autres charges sur les loyers et les charges</i>	X	

En cours de bail, le bailleur informera le preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Règlement des impôts, taxes et redevances :

Le PRENEUR acquittera tous impôts, contributions, taxes et redevances fiscales ou parafiscales auxquelles il est et sera assujéti personnellement. Il devra justifier au BAILLEUR de l'acquit de ces impôts, contributions ou taxes à toute réquisition de ce dernier et notamment à l'expiration du bail avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

IMPOTS – TAXES FONCIERES

D'un commun accord entre le preneur et le bailleur, il est convenu que le preneur remboursera au bailleur le montant de la taxe foncière inhérente au bien loué.

COMMUNICATION AU PRENEUR

Le BAILLEUR communiquera au PRENEUR, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

En cours de bail, le BAILLEUR informe le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Le BAILLEUR communiquera tous les trois ans au PRENEUR :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputé au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, le BAILLEUR est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

MODALITES DE PAIEMENT

Le loyer ainsi qu'éventuellement la provision sur charges et la contribution sur les revenus locatifs seront payable mensuellement, en douze termes égaux, les premiers de chaque mois, par virement sur le compte du BAILLEUR ou du mandataire qu'il désignera. A cette fin le BAILLEUR remet ce jour au PRENEUR un relevé d'identité bancaire. De son côté, le PRENEUR sollicitera sans délai auprès de sa banque une demande de prélèvement automatique des sommes dues et de la maintenir pendant toute la durée du bail.

Le premier paiement a eu lieu le 1^{er} juillet 2019.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le PRENEUR ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le BAILLEUR percevra de plein droit sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable ainsi que les parties en conviennent, une indemnité de retard sur la base de 10% du montant du loyer par mois, tout mois commencé étant dû.

IMPUTATION DES PAIEMENTS EFFECTUES PAR LE PRENEUR

Les parties conviennent que les paiements effectués par le PRENEUR au BAILLEUR s'imputeront prioritairement sur les frais et honoraires de recouvrement, de procédure et de justice, sur les intérêts, dommages et intérêts, ajustement de l'avance de la provision pour charges, dépôt de garantie, réajustement du dépôt de garantie, éventuelle indemnité d'occupation, puis seulement sur les loyers.

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge du PRENEUR, ce dernier a versé au BAILLEUR qui le reconnaît et ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné, une somme de CINQ CENT SOIXANTE SEIZE EUROS SOIXANTE représentant la moitié du dépôt de garantie d'un montant total de MILLE CENT CINQUANTE-TROIS EUROS ET VINGT CENTIMES (1.153,20 €), ce qui correspond à deux mois de loyer.

De laquelle somme de 576,60 €, LE BAILLEUR donne quittance sans réserve au PRENEUR.

DONT QUITTANCE

Quant au solde du dépôt de garantie, soit la somme de 576,60 €, le locataire s'oblige à le régler au bailleur avec le loyer du mois de septembre, soit, au plus tard, le 1^{er} septembre 2019.

Cette somme est ainsi remise au BAILLEUR à titre de nantissement.

Ce dépôt de garantie ne sera jamais productif d'intérêts.

Cette somme restera entre les mains du BAILLEUR jusqu'à l'expiration du bail et justifications par LE PRENEUR, tant du paiement du loyer principal que des charges ainsi que des impôts dont les propriétaires pourraient être tenus responsables bien que mis en recouvrement à l'encontre du PRENEUR.

LE BAILLEUR s'engage à restituer le présent dépôt de garantie au PRENEUR déduction faite, le cas échéant, des sommes qui pourraient lui être dues en application des dispositions du présent contrat, à l'expiration du bail et au plus tard lorsque LE PRENEUR aura fourni les justifications ci-dessus définies.

En cas de résiliation du présent bail par le jeu de la clause résolutoire ci-après prévue, ce dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR sans préjudice du paiement des loyers dus et de tous autres droits et actions

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE**ETAT DES LIEUX LOUES**

Si l'état des lieux ne peut être établi amiablement, il le sera par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Le notaire soussigné rappelle aux parties qu'à défaut d'établissement d'un état des lieux, le BAILLEUR ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1731 du code civil selon lesquelles le PRENEUR est présumé, sauf preuve contraire, avoir reçu l'IMMEUBLE en bon état de réparations locatives.

Lors de la restitution des clés, de la cession du droit au bail ou du fonds, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté. A défaut, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

USAGE ET COMMERCIALITE DU BIEN LOUE AU REGARD DES REGLES D'URBANISME

Le BAILLEUR déclare que l'IMMEUBLE loué est régulièrement à usage commercial, au regard des lois et règlements.

Le PRENEUR déclare que l'IMMEUBLE est parfaitement adapté à l'activité de parking qu'il entend exercer sur ce terrain.

LE PRENEUR s'oblige à respecter toute prescription légale ou administrative et à obtenir toutes les autorisations administratives, de sécurité ou autres, nécessaires à l'exercice de ses activités dans l'IMMEUBLE.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

L'immeuble objet des présentes est situé dans :

- une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques miniers,
- dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat,
- dans un secteur d'information sur les sols,
- dans une « zone à potentiel radon » définie par voie réglementaire.

En conséquence, un état des risques datant de moins de six mois, a été établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Cet état accompagné des extraits de documents et de dossiers, permettant la localisation de l'immeuble objet des présentes au regard des risques encourus, est ci-annexé.

Il en résulte :

Concernant les risques naturels

- Que l'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prescrit, le 23 mai 2001, concernant les risques d'inondation.
- Qu'il ne fait pas l'objet de prescription de travaux.

Concernant les risques miniers

- Que l'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Concernant les risques technologiques

- Que l'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Concernant les risques sismiques

L'immeuble est situé dans une commune soumise à risque sismique, classée en zone 1 très faible, conformément aux dispositions de l'article R. 563-4 du Code de l'environnement.

Concernant le radon

L'immeuble est situé dans une zone définie par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français, comme à potentiel radon, classée en Zone 1 : zones à potentiel radon faible conformément aux dispositions de l'article R.1333-29 du Code de la santé publique.

ABSENCE D'INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le BAILLEUR indique que l'IMMEUBLE n'a pas été le siège d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), ce qui est confirmé par la consultation de la Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement (DRIRE), et des bases informatiques BASOL et BASIAS.

Il confirme par ailleurs ne pas avoir connaissance d'une pollution du sol ou du sous-sol.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le BAILLEUR déclare n'avoir consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre l'IMMEUBLE.

URBANISME

Les parties requièrent formellement le notaire soussigné de passer outre à la production d'une note ou d'un certificat d'urbanisme et le somment de recevoir le présent acte à la date de ce jour.

Elles déclarent faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété, sans aucun recours contre le notaire soussigné.

SERVITUDES

Le BAILLEUR déclare que l'IMMEUBLE loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme, à l'exception de celle-ci-après relatée :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Pierre LALOUX, notaire à MONTIVILIER et Maître FURON, notaire à LUNERAY, les 29 juillet, 13 août et 26 septembre 1986, contenant bail commercial par les consorts CAHAGNE à Monsieur et Madame ANSSELIN, d'un immeuble contigu à celui faisant l'objet des présentes, aujourd'hui loué au profit de la SA CREAVER, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

« CREATION DE SERVITUDES

1° Pour permettre à Monsieur et Madame ANSSELIN (aujourd'hui la SA CREAVER), d'accéder à l'immeuble faisant l'objet des présentes, à partir de la voie communale 3, les consorts CAHAGNE créent au profit de Monsieur et Madame ANSSELIN, leurs successeurs, ayants-droit et ayants cause, à titre de servitude réelle et perpétuelle et sans indemnité quelconque, sur le surplus dudit immeuble restant leur appartenir devant être donné à titre de bail commercial par acte en suite des présentes à Monsieur et Madame DELAHAYE, un droit de passage qui s'exercera sur une bande de terrain de six mètres de largeur, parallèle à la Route Nationale numéro 29, le long de la propriété voisine avec création d'un plan coupé comme indique le plan numéro UN ci-joint.

L'assiette de ce droit de passage figure également sur ce plan numéro UN sous teinte verte.

2° Pour permettre à Monsieur et Madame ANSSELIN de circuler le long du bâtiment, compte tenu du fait que la limite séparative entre l'immeuble à eux loué et celui devant l'être à Monsieur et Madame DELAHAYE est constituée par l'un des pignons de ce bâtiment, les consorts CAHAGNE créent au profit de Monsieur et Madame ANSSELIN, leurs successeurs, ayants-droit et ayants-cause, à titre de servitude et sans indemnité, sur le surplus dudit immeuble leur appartenant devant être loué à Monsieur et Madame DELAHAYE, un droit de passage qui s'exercera sur une bande terrain de cinq mètres de largeur, parallèle à la voie communale numéro 3, le long de ladite limite séparative de la propriété voisine jusqu'au droit de la façade du bâtiment donnant sur la route nationale.

L'assiette de ce droit de passage figure sous teinte verte sur le plan numéro UN précité.

Ces droits de passage s'exerceront en tout temps et à toute heure du jour et de la nuit, à pied, à cheval et en voiture et d'une façon générale avec tous engins quelconques, par qui bon semblera à Monsieur et Madame ANSSELIN, leurs successeurs, ayants-cause et ayants-droits.

Pour l'exercice de ces droits de passage, les consorts CAHAGNE d'une part et Monsieur et Madame ANSSELIN, d'autre part s'obligent expressément et obligent aussi respectivement leurs successeurs, ayants-cause et ayants-droit, savoir :

1/ à laisser toujours libre de toute occupation quelconque, les bandes de terrain ci-dessous précisées et sur lesquelles s'exerceront les droits de passages dont s'agit.

2/ et à ne jamais poser de clôture quelconque, ces bandes de terrain dépendant du surplus de l'immeuble devant faire l'objet du bail commercial profitant à Monsieur et Madame DELAHAYE ainsi qu'il vient d'être dit qui pourront par conséquent les utiliser également.

Il demeure expressément convenu entre les parties que les bandes de terrain grevées de la servitude de passage seront entretenues par les Consorts CAHAGNE pour les trois/quarts et par Monsieur et Madame ANSSELIN pour un/quart.

CLOTURES

Sur la limite séparative de l'immeuble faisant l'objet des présentes et de celui devant faire l'objet du bail commercial à Monsieur et Madame DELAHAYE, c'est-à-dire de part et d'autre du pignon du bâtiment comme indiqué sur le plan précité, il sera établi par Monsieur et Madame ANSSELIN ou leurs ayants-droits, une clôture de la nature de leur choix, dont ils supporteront seuls les frais d'installation et d'entretien.

Monsieur et Madame ANSSELIN pourront poser une barrière en face de la parcelle de terrain servant d'assiette au droit de passage créé sous l'alinéa 1^{er} du précédent paragraphe mais dans cette hypothèse, celle-ci devra ouvrir sur l'immeuble présentement loué.

Les frais d'installation et d'entretien de cette barrière seront à la charge exclusive de Monsieur et Madame ANSSELIN ou de leurs ayants-droit.

CONVENTIONS PARTICULIERES

Au cours de la discussion ayant précédé l'établissement des présentes et du bail profitant à Monsieur et Madame DELAHAYE, Monsieur et Madame ANSSELIN et Monsieur et Madame DELAHAYE sont convenus, avec l'accord de Madame CAHAGNE, que tant qu'ils seraient eux-mêmes titulaires de ces baux, les modalités d'exercice de ces servitudes seraient modifiées ainsi qu'il suit :

A l'instant sont intervenus :

Monsieur Christian Jacques Marcel DELAHAYE, commerçant et Madame Huguette Marguerite Mariette LOISEL, son épouse, demeurant ensemble à YERVILLE route d'Yvetot,

Nés savoir : le mari à Limésy le 10 septembre 1947 et la femme à Fécamp le 17 juillet 1947,

Mariés en premières noces et soumis au régime de la communauté légale de biens acquis à défaut de contrat de mariage, préalable à leur union célébrée à la mairie de Pavilly le 11 octobre 1969.

Lequel régime matrimonial n'a pas été modifié depuis ;

Monsieur et Madame ANSSELIN et Monsieur et Madame DELAHAYE conviennent :

a/ que le droit de passage défini à l'alinéa 1^o du paragraphe « CREATION DE SERVITUDES », s'exercerait sur une bande de terrain de six mètres de largeur parallèle à la route nationale numéro 29 en face et de manière à aboutir au rideau métallique existant sur le pignon du bâtiment, cette bande figurant sous teinte bleue sur le plan numéro DEUX ci-joint et annexé.

b/ que pour permettre à Monsieur et Madame ANSSELIN de circuler autour du bâtiment, Monsieur et Madame DELAHAYE d'une part s'interdisent d'exiger de Monsieur et Madame ANSSELIN tant qu'ils seront eux-mêmes titulaires du bail commercial leur profitant sur le surplus de l'immeuble faisant l'objet des présentes la clôture en limite séparative dont il a été question au paragraphe précédent, et d'autre part acceptent que la servitude de passage s'exerce sur la bande de cinq mètres de largeur de la propriété voisine jusqu'au droit de la façade du bâtiment, soit prolongée temporairement jusqu'à la route nationale numéro 29 comme indiqué sur le plan numéro DEUX précité.

Les Consorts CAHAGNE donnent leur plein et entier accord aux conventions particulières ci-dessus aux conditions ci-après :

Que Monsieur et Madame ANSSELIN, d'une part et Monsieur et Madame DELAHAYE, d'autre part, fassent mentionner dans leurs contrats d'assurance respectifs ce mode d'utilisation temporaire convenu entre eux afin de couvrir les risques d'accident et leur responsabilité civile ;

Qu'ils les informent sans délai de tout sinistre et de toute dégradation se produisant, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent.

En outre, Monsieur et Madame ANSSELIN et Monsieur et Madame DELAHAYE renoncent dès à présent à tout recours en responsabilité contre les consorts CAHAGNE et s'obligent respectivement à assurer de leur propre chef la garantie des risques correspondant avec renonciation à tous recours contre les consorts CAHAGNE dans la police d'assurance.

a/ en cas de vol, cambriolage, ou tout autre fait délictueux ou criminel dont ils pourraient être victimes dans les lieux loués.

b/ en cas d'accidents matériels ou corporels pouvant survenir dans les lieux loués,

c/ en cas d'interruption dans le service de l'eau ou de l'électricité. »

CHARGES ET CONDITIONS

Ce bail est consenti et accepté sous les charges et conditions usuelles en pareille matière que les parties s'obligent à bien et fidèlement exécuter.

PRISE DE POSSESSION - GARANTIE

Le PRENEUR prendra l'IMMEUBLE dans l'état où il se trouve.

Il ne pourra exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques.

Les parties conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour adapter l'IMMEUBLE ou le mettre en conformité avec la réglementation concernant l'environnement, la législation du travail, la sécurité, la salubrité et l'accessibilité, sera exclusivement supportée par le PRENEUR, même si elle vient à se modifier à l'avenir.

ENTRETIEN - REPARATIONS INCOMBANT AU PRENEUR

Le PRENEUR assumera toutes les réparations locatives et d'entretien, comme étant utiles au bon état de l'IMMEUBLE. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté. Il devra restituer l'IMMEUBLE en bon état en fin de bail.

TRAVAUX INCOMBANT AU BAILLEUR

Le BAILLEUR supportera la charge de toutes les réparations ou réfections autres que les réparations locatives ou d'entretien concernant l'IMMEUBLE ou les équipements compris dans la location.

Ne peuvent pas être imputées au PRENEUR les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté dès lors qu'ils relèvent de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil.

Le notaire soussigné rappelle que l'article R. 145-35, 1° et 2° du Code de commerce fait peser sur le BAILLEUR la charge des « grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil » ainsi que « 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 à l'alinéa précédent ».

Travaux à effectuer par le BAILLEUR

Le PRENEUR souffrira, sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'IMMEUBLE. Il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette dernière excéderait vingt et un jours.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aura faites et dont l'enlèvement serait nécessaire pour tous travaux à réaliser.

Travaux soumis à autorisation du BAILLEUR

Le PRENEUR ne pourra :

- effectuer, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, aucun travail concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos et au couvert ainsi qu'à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du BAILLEUR et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du BAILLEUR seront à la charge du PRENEUR ;

- faire dans les locaux loués aucun changement de distribution sans le consentement préalable et par écrit du BAILLEUR.

DEVENIR DES AMELIORATIONS EFFECTUEES PAR LE PRENEUR

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail 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, et ce aux frais du PRENEUR.

Le notaire soussigné rappelle au BAILLEUR à toutes fins utiles que les travaux dont il profitera sans indemnité devront faire l'objet d'une déclaration dans les revenus fonciers.

ENSEIGNE

Le PRENEUR pourra, sous réserve d'avoir obtenu les autorisations qui pourraient s'avérer nécessaires, installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce.

Il ne devra faire aucune installation d'enseigne lumineuse sans le consentement du BAILLEUR.

Il veillera à ce que les enseignes qu'il aurait placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents qui résultent de leur existence.

En fin de bail, il aura le droit d'indiquer son changement de domicile par une affiche apposée sur la façade de la boutique, pendant un délai maximum de deux mois.

Le bailleur autorise dès à présent le preneur à poser sur le terrain loué un panneau en bois sur piquets en bois indiquant « parking réservé à la clientèle du restaurant ».

JOUISSANCE

Exercice de l'activité

Le PRENEUR devra prendre toutes précautions pour que l'exercice de son activité n'entraîne pour les autres occupants ou pour les voisins aucun trouble de voisinage et ce, paisiblement.

Il devra notamment éviter, bruit, odeurs et fumées. Il empêchera l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles.

Le PRENEUR ne devra pas faire supporter au plancher des charges supérieures à celles usuelles sans s'être assuré préalablement de leur résistance.

Charges de ville

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, dont les preneurs sont ordinairement tenus, de manière que LE BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Installations extérieures

Le PRENEUR ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires.

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

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

Environnement - Etablissement non classé

Le PRENEUR prendra toutes les mesures nécessaires ou celles prescrites en la matière par la loi et les règlements en vigueur afin de préserver l'IMMEUBLE, à tout moment de toute forme de pollution de l'environnement.

Si l'IMMEUBLE était pollué le PRENEUR en sera tenu responsable et il fera exécuter à ses frais tous les travaux nécessaires afin de mettre un terme à cette pollution et afin d'en éliminer toutes les conséquences.

A cette fin le BAILLEUR pourra exiger du PRENEUR l'établissement d'un diagnostic de pollution.

VISITE DES LIEUX

En cours de bail

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs ou ouvriers, pénétrer dans l'IMMEUBLE et le visiter pour constater son état toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins 24 heures à l'avance.

Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par le BAILLEUR ou les PROPRIETAIRES voisins.

En cas de vente et en fin de bail

En cas de mise en vente des locaux dans les six derniers mois qui précèdent l'expiration du bail, le PRENEUR devra laisser visiter l'IMMEUBLE. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'une seule fois par semaine et seulement de 9 heures à 20 heures.

Il devra, pendant ce temps, laisser le BAILLEUR apposer sur la boutique, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à louer ainsi que le nom et l'adresse de la personne chargée de la location.

Dans ces divers cas, les visites pourront avoir lieu par toutes personnes munies d'une autorisation du BAILLEUR ou de son représentant.

CESSION - SOUS-LOCATION

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail, ni sous-louer, en tout ou en partie les locaux en dépendant, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR si ce n'est à son successeur dans le commerce.

Toute cession ou sous-location devra avoir lieu par acte notarié auquel le BAILLEUR sera appelé.

Les cessionnaires et sous-preneurs devront s'obliger solidairement avec le PRENEUR, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Quant au PRENEUR, il restera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs ultérieurs du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou de sous-location devra être remise au BAILLEUR, sans frais à sa charge, pour lui servir de titre exécutoire.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail ou sous-preneurs, demeureront tenus envers le BAILLEUR, solidairement entre eux et avec le PRENEUR, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux-mêmes cédés leurs droits.

B. - Sous-location

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites.

Autorisation de sous-location au profit d'une filiale. - Toutefois, le preneur pourra sous-louer à l'une de ses filiales ou à une société faisant partie du même groupe, mais avec l'agrément préalable et par écrit du bailleur. Il est précisé en tant que de besoin que dans la commune intention des parties les lieux loués forment un tout indivisible.

En cas de sous-location à une filiale ou à une société faisant partie du même groupe le bailleur devra être appelé à concourir à l'acte par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui devra être reçue par lui au moins quinze jours avant la date prévue. S'il ne se rend pas à cette convocation et qu'il ait par ailleurs agréé la sous-location, il sera passé outre.

La sous-location devra être obligatoirement effectuée par acte notarié.

Le projet d'acte devra être signifié au bailleur en même temps que la convocation dont il est ci-dessus parlé.

Une copie de l'acte de sous-location devra être remise au bailleur sans frais pour lui dans le mois de la signature de l'acte.

IMMATRICULATION - CHANGEMENT DE SITUATION

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 et du droit au renouvellement du bail.

En cas de co-preneurs, la même obligation d'immatriculation existe pour chacun d'entre eux, et si certains copreneurs copropriétaires du fonds de commerce ne l'exploitent pas, ils doivent néanmoins s'immatriculer en qualité de propriétaire non exploitant, sous peine de se voir opposer la même sanction que ci-dessus.

La règle fondamentale d'inscription obligatoire supporte deux exceptions :

- dans le cas d'un fonds recueilli par succession par plusieurs héritiers, il suffit que le coïndivisaire exploitant le fonds soit inscrit ;
- lorsque le fonds dépend d'une communauté entre époux, l'inscription de l'époux exploitant suffit.

CHANGEMENT D'ETAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU LOCATAIRE

Le changement d'état du locataire ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au BAILLEUR, dans le mois de l'événement.

En cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), elle devra signifier au BAILLEUR dans le mois de la modification, le changement intervenu.

ASSURANCES

Le PRENEUR devra faire assurer auprès des compagnies d'assurances françaises notoirement solvables contre l'incendie, les risques professionnels de son commerce, ses objets mobiliers, matériel et marchandises, les risques locatifs, recours des voisins, dégâts des eaux, explosion du gaz, bris de glaces et généralement tous autres risques.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier de tout à toute réquisition du BAILLEUR.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait, soit pour le BAILLEUR, soit pour les voisins, une majoration des primes d'assurances, celui-ci devrait rembourser cette majoration à chacun des intéressés, le tout à peine de la résiliation de plein droit des présentes.

INTERRUPTION DES SERVICES DES INSTALLATIONS DE L'IMMEUBLE

Dans le cas d'interruption dans le service des diverses installations des locaux, le PRENEUR ne pourra réclamer aucune indemnité au BAILLEUR qu'elles que soient la cause et la durée de l'interruption. Mais le BAILLEUR, de son côté, devra faire le nécessaire pour limiter cette interruption au minimum à moins qu'il ne soit en son pouvoir de la faire cesser.

DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

Si les locaux, objet du bail, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du BAILLEUR, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le PRENEUR ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites.

Toutefois, si la destruction partielle rend impossible l'usage des locaux loués conformément à leur destination ou si les travaux ont un coût excessif, la destruction partielle sera assimilée à une destruction totale des locaux pouvant ainsi justifier la résiliation du bail de plein droit (C.cass 3e civ., 8 mars 2018, n° 17-11.439).

TOLERANCES - LOYER EN FIN DE BAIL

Si par erreur, pendant les trois mois suivant l'expiration du bail, une quittance de loyer était présentée et payée, il n'en résulterait pas pour autant que le présent bail a été prorogé ou s'est

trouvé renouvelé par tacite prolongation, sauf, bien entendu, l'effet de toutes dispositions légales en la matière.

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

LOIS ET USAGES LOCAUX

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

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR - VICES CACHES

Le BAILLEUR s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage mais sans que cette obligation déroge en quoi que ce soit à tout ce qui sera dit ci-dessous et notamment aux obligations mises à la charge du PRENEUR.

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

a) En cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement de troubles apportés par des tiers par voie de fait.

b) En cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus à l'article 12, dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure.

c) En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

d) En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets et marchandises s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, humidité ou refoulement des canalisations souterraines. Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du BAILLEUR.

Pour plus de sécurité, le PRENEUR devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du BAILLEUR soit entièrement déchargée.

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 renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

a) En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le PRENEUR pourrait être victime dans les locaux loués. Le PRENEUR renonce expressément au bénéfice de l'article 1719, alinéa 3 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. Le PRENEUR sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter.

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, le PRENEUR renonçant notamment à tous recours contre le BAILLEUR sur le fondement du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil.

f) En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge

entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du BAILLEUR, soit des tiers, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

g) En cas de vice ou défaut des locaux loués, le PRENEUR renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil.

En outre, il est expressément convenu

- que le PRENEUR fera son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;

- qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le PRENEUR ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous les droits dudit PRENEUR étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

CONCURRENCE EXERCÉE PAR LE BAILLEUR

Le BAILLEUR s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux objet du présent bail, ou de louer à qui que ce soit, dans le surplus dudit immeuble, pour y exploiter un commerce similaire à celui du PRENEUR ou susceptible de le concurrencer, à peine de tous dommages-intérêts envers le PRENEUR et sans préjudice du droit qu'aurait ce dernier de faire fermer l'établissement concurrent.

Il ne pourra être exercé aucune action contre le BAILLEUR dans le cas où un autre PRENEUR vendrait ou donnerait en prime, à titre accessoire, certains articles formant habituellement le commerce du PRENEUR.

Sous cette réserve, le PRENEUR se trouve ainsi avoir l'exclusivité pour l'exercice du commerce sus-indiqué, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués.

PACTE DE PREFERENCE (PRENEUR)

Le PRENEUR bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente par le BAILLEUR en application des dispositions de l'article L145-46-1 du Code de commerce ci-après littéralement reproduit :

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

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

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

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

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

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint. »

CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE

Est à l'instant intervenue la CAUTION ci-après dénommée :

Monsieur Daniel, Jean VANEL, restaurateur, époux de Madame Noëlle, Evelynne CATELAIN, son épouse, demeurant à SAANE SAINT-JUST (76730) 52 Allée des Charmilles.

Né à CLUNY (71) le 7 novembre 1959

Marié sous le régime de la communauté légale à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la Mairie de LUNERAY (76) le 7 novembre 1994.

La CAUTION après avoir pris connaissance de toutes les clauses et stipulations du présent contrat par la remise d'une copie, a, par ces présentes, déclaré se rendre et porter caution et répondant solidaire du PRENEUR envers le BAILLEUR pour le paiement des sommes dues en vertu du présent acte en principal, intérêts, frais et accessoires, et l'exécution de toutes les obligations contractées par le PRENEUR, soit pour un montant global de SOIXANTE-DEUX MILLE DEUX CENT SOIXANTE-DOUZE EUROS ET QUATRE-VINGTS CENTIMES (62.272,80 €).

En conséquence, en cas de manquement du PRENEUR aux obligations ci-dessus contractées, la CAUTION déclarant bien connaître la portée de son engagement, sera tenue de payer en ses lieu et place les sommes dues et d'exécuter toutes les obligations contractées par le PRENEUR sans exception, le tout sans formalités autres qu'une mise en demeure préalable du BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant trente jours, sauf ce qui est dit ci-après dans le rappel des articles L. 331-1, L. 332-1 et L. 333-2 du Code de la consommation.

Ce cautionnement subsistera aussi longtemps que dureront les engagements du PRENEUR envers le BAILLEUR, tels que ces engagements résultent du présent contrat. Il est convenu que la CAUTION ne sera déchargée ni par une prorogation de terme ni par des délais de paiement supplémentaires accordés par le BAILLEUR au PRENEUR.

La caution renonce à tous bénéfices de discussion et de division. En cas de décès de la CAUTION, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour toutes les obligations contractées par elle.

La CAUTION et le BAILLEUR déclarent conjointement avoir connaissance des dispositions de l'article L332-1 du Code de la Consommation reproduit comme suit :

Un créancier professionnel ne peut se prévaloir d'un contrat de cautionnement conclu par une personne physique dont l'engagement était, lors de sa conclusion, manifestement disproportionné à ses biens et revenus, à moins que le patrimoine de cette caution, au moment où celle-ci est appelée, ne lui permette de faire face à son obligation.

A ce sujet la CAUTION précise connaître la situation réelle du PRENEUR et avoir elle-même communiqué au BAILLEUR et au PRENEUR aux présentes son patrimoine et ses engagements de crédits.

Le BAILLEUR donne acte au notaire soussigné de lui avoir rappelé son obligation d'information dès le premier incident de paiement et son obligation d'information annuelle le tout ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article L331-1 du code de la consommation ici reproduit :

Sans préjudice des dispositions particulières, toute personne physique qui s'est portée caution est informée par le créancier professionnel de la défaillance du débiteur principal dès le premier incident de paiement non régularisé dans le mois de l'exigibilité de ce paiement.

Et de l'article L 333-2 du Code de la consommation également reproduit ici :

Le créancier professionnel fait connaître à la caution personne physique, au plus tard avant le 31 mars de chaque année, le montant du principal et des intérêts, commissions, frais et accessoires restant à courir au 31 décembre de l'année précédente au titre de l'obligation garantie, ainsi que le terme de cet engagement.

Si l'engagement est à durée indéterminée, il rappelle la faculté de révocation à tout moment et les conditions dans lesquelles celle-ci est exercée.

A ce sujet la CAUTION s'oblige à communiquer au BAILLEUR tout changement d'adresse.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

En cas de décès du PRENEUR, ou de l'un des preneurs en cas de pluralité, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants comme aussi entre le survivant des preneurs et les héritiers et représentants du prédécédé, pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les charges et conditions résultant du présent bail. En outre, les héritiers supporteront les frais de significations à leur faire en vertu de l'article 877 du Code civil.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le PRENEUR bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, sous réserve du respect des présentes, 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, exclusivement par voie d'huissier, 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, et ce exclusivement par voie d'huissier.

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.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par le PRENEUR d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, ou de payer exactement à son échéance un seul terme du loyer, le présent bail sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user de la présente clause et mentionnant ce délai, demeuré sans effet.

Si le PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent.

CLAUSE PENALE

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le PRENEUR 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 8 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 du dommage causé par cette résiliation. Le BAILLEUR se réserve de demander le remboursement de

tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

CONDITIONS PARTICULIERES

Les consorts CAHAGNE informent le preneur qu'un compteur à eau se trouve sur la parcelle de terrain dont il s'agit en bordure de la voie communale n°3 servant à alimenter le hangar industriel actuellement loué à la société anonyme dénommée CREAVER, ayant son siège social à QUINCAMPOIX (76230) 4000 route de Neufchâtel, et qu'une canalisation souterraine traverse ladite parcelle.

Le preneur reconnaît avoir été informé de cette servitude et s'oblige à la supporter et à prendre toutes précautions nécessaires pour que cette installation ne subisse aucun dommage.

De convention expresse entre les parties, s'il en était autrement, le preneur s'oblige et oblige ses ayants droit à réparer, à ses frais, les dommages qui pourraient être causés à cette installation, les consorts CAHAGNE n'entendant rien supporter de ce chef.

Le preneur devra laisser le passage pour l'entretien, la réparation et le remplacement éventuel des canalisations, du compteur à eau au profit de toute personne y ayant intérêt à charge pour l'utilisateur de remettre à ses frais le passage en état après chaque intervention.

DECLARATIONS

Le BAILLEUR déclare :

- qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de faire obstacle à la libre disposition de leurs biens ;

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de faillite personnelle, sauvegarde de justice, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement ;

- qu'il ne fait pas et n'est pas susceptible de faire l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

Le PRENEUR déclare :

- qu'il n'est pas et a jamais été en état de faillite personnelle, sauvegarde de justice, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

- qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

ENREGISTREMENT

En application du troisième alinéa de l'article 60 Annexe IV du Code général des impôts, le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au BAILLEUR.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût d'une copie exécutoire pour le BAILLEUR sont supportés et acquittés par le PRENEUR ainsi qu'il s'y oblige.

MEDIATION

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

Mention sur la protection des données personnelles

Conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945, vos données personnelles font l'objet d'un traitement par l'Office 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 notamment aux destinataires suivants :

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

- . les Offices notariaux participant à l'acte,

- . les établissements financiers concernés,

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

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

- . les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineurs ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, vous pouvez accéder aux données vous concernant directement auprès du Correspondant à la Protection des Données désigné par l'office : cpd-adsn@notaires.fr. Le cas échéant, vous pouvez également obtenir la rectification ou l'effacement des données vous concernant, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour motif légitime, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits.

Si vous pensez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

ELECTION DE DOMICILE

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

Le BAILLEUR en sa demeure ci-dessus indiquée.

Le PRENEUR dans les lieux loués.

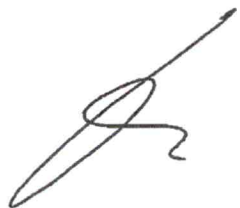
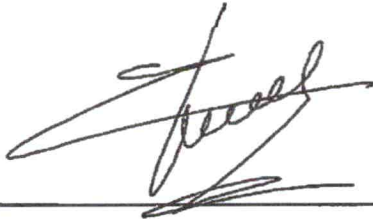
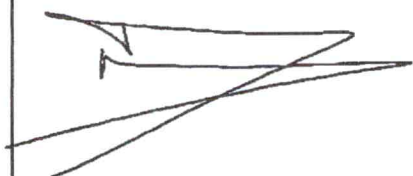
DONT ACTE

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire soussigné,

Fait et passé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé conforme à la réglementation au siège de l'office notarial dénommé en tête du présent acte,

A la date sus indiquée,

Et le notaire a signé le même jour.

Monsieur VANEL Daniel A l'Office Le 30 juillet 2019	
Madame LEFEBVRE Marie-Madeleine A l'Office Le 30 juillet 2019	
Madame VANEL Noëlle A l'Office Le 30 juillet 2019	
Maître DESMARES Anne-Cécile A l'Office Le 30 juillet 2019	
et le notaire Maître CABOT Eric A l'Office L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF LE TRENTE JUILLET	



N° de gestion 2019B00818

Extrait Kbis

EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS
à jour au 29 juillet 2019

IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	851 426 593 R.C.S. Rouen
<i>Date d'immatriculation</i>	13/06/2019
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	L'ESCALE
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Capital social</i>	1 000,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	843 avenue Charles de Gaulle 76760 Yerville
<i>Activités principales</i>	Exercice de la restauration sous toutes ses formes : café, bar, brasserie, restaurant, vente à emporter, self, pension, organisation de séminaires ou événements, négoce de tous produits alimentaires ou non et tout commerce se rattachant directement ou indirectement au tourisme
<i>Personne morale immatriculée sans exercer d'activité</i>	
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 12/06/2118
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	30 juin
<i>Date de clôture du 1er exercice social</i>	30/06/2020

GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES

<i>Président</i>	
<i>Nom, prénoms</i>	CATELAIN Noëlle, Evelyne
<i>Nom d'usage</i>	VANEL
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 21/12/1949 à Dieppe (76)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	52 allée des Charmilles 76730 Saâne Saint-Just

<i>Directeur général</i>	
<i>Nom, prénoms</i>	VANEL Daniel, Jean
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 07/11/1959 à Cluny (71)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	52 allée des Charmilles 76730 Saâne Saint-Just

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

- 1 -

**PROCURATION POUR
DONNER A BAIL COMMERCIAL**

PAR :

Monsieur Jocelyn, Maurice, Marcel CAHAGNE, Technicien, célibataire majeur, ayant conclu un pacte civil de solidarité avec Madame Sandra, Vanessa FROMONT, demeurant à CRIQUETOT SUR OUVILLE (76760), 520, Route d'Ouille.

Né à YVETOT (76190), le 30 octobre 1974.

De nationalité Française.

Lequel pacte civil de solidarité a fait l'objet d'une déclaration conjointe au greffe du tribunal d'instance de ROUEN le 28 octobre 2015 et est non modifié depuis ainsi qu'il le déclare.

Ci-après dénommé "Le MANDANT".

AU PROFIT DE :

Madame Marie-Madeleine, Marie, Huguette LEFEBVRE, retraitée, veuve de Monsieur Jean CAHAGNE, demeurant à CRIQUETOT SUR OUVILLE (76760), 1449 rue de la grotte.

N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.

Née à CRIQUETOT SUR OUVILLE (76760), le 10 septembre 1950.

De nationalité Française.

Ou à défaut, tout collaborateur de l'étude de Maître Eric CABOT, notaire à YVETOT (76190) 2 Avenue de Verdun,

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément

Ci-après dénommé "Le MANDATAIRE".

A qui il donne pouvoir de, pour lui et en son nom :

RESILIER purement et simplement le bail commercial consenti au profit de Monsieur et Madame Alain BENOIT, et portant sur le bien ci-après désigné, sans indemnité de part ni d'autre avec effet au 28 juin 2019.

DONNER A BAIL à titre commercial, dans le cadre des dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, à :

La société dénommée L'ESCALE, société par actions simplifiée, au capital de 1000,00 EUR, dont le siège social est à YERVILLE (76760), 843 avenue Charles de Gaulle, identifiée sous le numéro SIREN 851 426 593 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de ROUEN.

Les biens immobiliers dont la désignation suit :

Commune d'YERVILLE (76760)

Une parcelle de terrain à usage de parking située 9073, Rue du moulin à vent

D'une superficie d'environ 2400 m2 dépendant d'une parcelle de plus grande importance

Cadastrée :

Section	N°	Lieu-dit ou voie	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
AK	1	9073 rue du moulin à vent	Terre Sol	0	48	10

EN CONSEQUENCE et notamment :

Etablir la désignation complète desdits biens ;

Consentir ce bail pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 28 juin 2019 et moyennant un loyer que le mandataire jugera convenable

Préciser que ledit bail est consenti au locataire pour exercer l'activité suivante : parking ;

Exiger tout dépôt de garantie ;

TS

Prévoir toutes clauses relatives à la révision du loyer ;

Stipuler toutes conditions que le mandataire jugera convenables, faire dresser tous états des lieux ;

Préciser que le mandant s'interdit expressément d'exploiter directement ou indirectement dans l'immeuble dont font partie les lieux loués un commerce de même nature que celui du locataire et qu'il s'interdit de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce similaire à celui du locataire ;

Stipuler que le locataire ne pourra sous aucun prétexte céder son droit au bail ni sous louer en tout ou partie les locaux loués sans l'accord exprès et par écrit du mandant, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans le commerce ;

Remettre toutes pièces, en retirer décharges ;

Donner ou retirer quittances et décharges de toutes sommes reçues ou payées ;

Préciser relativement à l'enregistrement l'option fiscale ;

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

DECHARGE DE MANDAT

Le MANDATAIRE sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura fait en vertu des présentes et des déclarations du MANDANT par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit des deux parties au contrat.

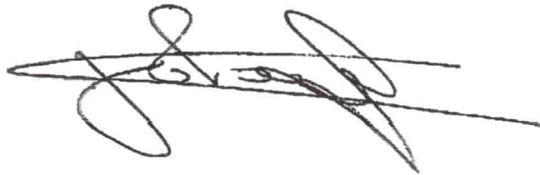
Fait à Yerville

Le 26/06/2013

Signature

Mention « Bon pour pouvoir »

Bon pour pouvoir



- 1 -

**PROCURATION POUR
DONNER A BAIL COMMERCIAL**

PAR :

Madame Katia, Gilberte, Ginette CAHAGNE, célibataire majeure, demeurant à YERVILLE (76760), 345 rue des Champs.
N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.
Née à YVETOT (76190), le 7 juin 1972.
De nationalité Française.

Ci-après dénommé "Le MANDANT".

AU PROFIT DE :

Madame Marie-Madeleine, Marie, Huguette LEFEBVRE, retraitée, veuve de Monsieur Jean CAHAGNE, demeurant à CRIQUETOT SUR OUVILLE (76760), 1449 rue de la grotte.
N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.
Née à CRIQUETOT SUR OUVILLE (76760), le 10 septembre 1950.
De nationalité Française.

Ou à défaut, tout collaborateur de l'étude de Maître Eric CABOT, notaire à YVETOT (76190) 2 Avenue de Verdun,
Avec faculté d'agir ensemble ou séparément

Ci-après dénommé "Le MANDATAIRE".

A qui il donne pouvoir de, pour lui et en son nom :

RESILIER purement et simplement le bail commercial consenti au profit de Monsieur et Madame Alain BENOIT, et portant sur le bien ci-après désigné, sans indemnité de part ni d'autre, avec effet au 28 juin 2019.

DONNER A BAIL, à titre commercial, dans le cadre des dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, à :

La société dénommée L'ESCALE, société par actions simplifiée, au capital de 1000,00 EUR, dont le siège social est à YERVILLE (76760), 843 avenue Charles de Gaulle, identifiée sous le numéro SIREN 851 426 593 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de ROUEN.

Les biens immobiliers dont la désignation suit :

Commune d'YERVILLE (76760)

Une parcelle de terrain à usage de parking située 9073, Rue du moulin à vent

D'une superficie d'environ 2400 m2 dépendant d'une parcelle de plus grande importance

Cadastrée :

Section	N°	Lieu-dit ou voie	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
AK	1	9073 rue du moulin à vent	Terre Sol	0	48	10

EN CONSEQUENCE et notamment :

Etablir la désignation complète desdits biens ;

Consentir ce bail pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 28 juin 2019 et moyennant un loyer que le mandataire jugera convenable

Préciser que ledit bail est consenti au locataire pour exercer l'activité suivante : parking ;

Exiger tout dépôt de garantie ;

Prévoir toutes clauses relatives à la révision du loyer ;

KC

Stipuler toutes conditions que le mandataire jugera convenables, faire dresser tous états des lieux ;

Préciser que le mandant s'interdit expressément d'exploiter directement ou indirectement dans l'immeuble dont font partie les lieux loués un commerce de même nature que celui du locataire et qu'il s'interdit de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce similaire à celui du locataire ;

Stipuler que le locataire ne pourra sous aucun prétexte céder son droit au bail ni sous louer en tout ou partie les locaux loués sans l'accord exprès et par écrit du mandant, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans le commerce ;

Remettre toutes pièces, en retirer décharges ;

Donner ou retirer quittances et décharges de toutes sommes reçues ou payées ;

Préciser relativement à l'enregistrement l'option fiscale ;

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

DECHARGE DE MANDAT

Le MANDATAIRE sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura fait en vertu des présentes et des déclarations du MANDANT par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit des deux parties au contrat.

Fait à

Yeuille

Le

9 juillet 2019

Signature

Mention « Bon pour pouvoir »

Bon pour pouvoir



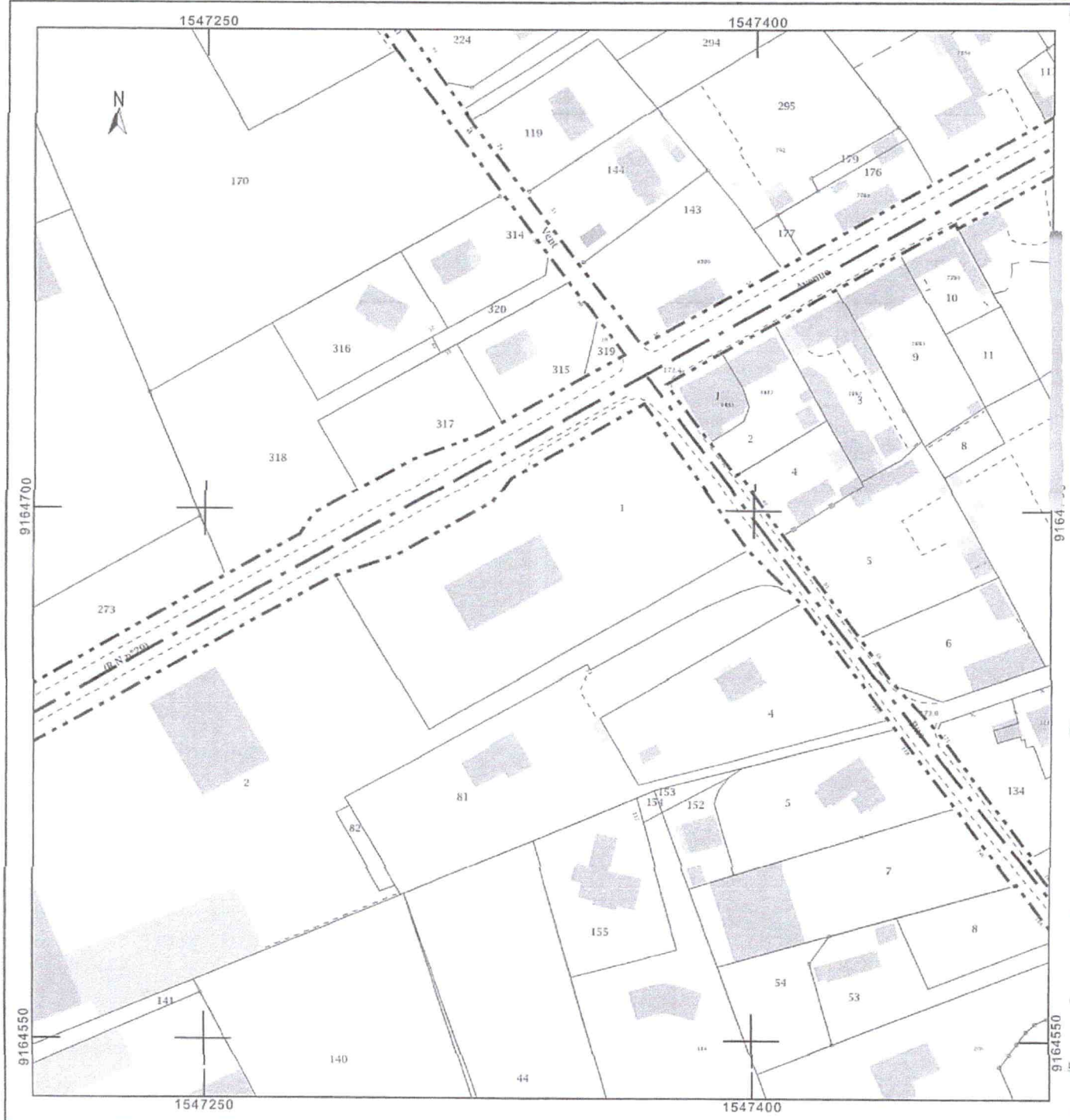
Département :
Seine MaritimeCommune :
YERVILLESection : AK
Feuille : 000 AK 01Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1500Date d'édition : 21/06/2019
(fuseau horaire de Paris)Coordonnées en projection : RGF93CC50
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
P.T.G.C. ROUEN
Pôle de Topographie et de Gestion
Cadastrale Cité administrative 76037
76037 ROUEN CEDEX 1
tél. 02 32 18 92 11 - fax
plgc.seine-
maritime@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



S.C.P.

Gilles CATHERINE
Guillaume PETIT

Huissiers de Justice associés

7 Avenue du Général Leclerc
BP 6

76191 YVETOT Cedex

☎ : 02.35.95.46.55

☎ : 02.35.95.22.82

scp.yvetot@huissier-justice.fr

Bureau secondaire

9 Cour N.D. du Bon Port - BP 7

76460 ST VALERY EN CAUX

☎ : 02.35.57.38.55

☎ : 02.35.97.34.55

guillaume.petit@huissier-justice.fr

CAISSE DES DEPOTS ET
CONSIGNATIONS

IBAN FR 91 40021 00001 03804222567 47

ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE

COPIE



Références : V - 24163

DEMANDE DE RENOUELEMENT DE BAIL COMMERCIAL

LE ONZE AVRIL

DEUX MILLE DIX NEUF

Société Civile Professionnelle Gilles CATHERINE et Guillaume PETIT, Huissiers de Justice associés, dont le siège social est 7, avenue du Général Leclerc, 76190 YVETOT, l'un d'eux soussigné,

A :

Madame Marie-Madeleine LEFEBVRE épouse CAHAGNE, née le 10/09/1950 à CRIQUETOT SUR OUVILLE, demeurant à (76760) CRIQUETOT-SUR-OUVILLE, 1449 Rue de la Grotte,

Madame Katia CAHAGNE, née le 07/06/1972 à YVETOT (76), demeurant à (76760) CRIQUETOT-SUR-OUVILLE, 470 Rue de la Campagne,

Monsieur Jocelyn CAHAGNE, né le 31/10/1974 à YVETOT (76), demeurant à (76740) YERVILLE, 388 Rue du Moulin à Vent.

Pour qui la copie du présent a été remise comme indiqué à la modalité de signification.

A LA DEMANDE DE :

Monsieur Alain, Rémy, Marie BENOIT, commerçant, né le 01/10/1955 à ROUEN (76), de nationalité française et Madame Florence, Germaine, Geneviève MIGNOT épouse BENOIT, commerçante, née le 07/06/1957 à SAINT-LAURENT-EN-CAUX (76), de nationalité française, demeurant ensemble à (76760) YERVILLE, 586 rue du Moulin à Vent, élisant domicile en mon Etude.

JE VOUS SIGNIFIE, DIS ET DECLARE QUE :

Monsieur et Madame Alain BENOIT, venant aux droits de Monsieur et Madame Christian DELAHAYE, occupent suivant acte en date des 29 juillet et 26 septembre 1986, contenant bail commercial, établi par Maître LALOUX, notaire à Montvilliers, une parcelle de terrain sise à YERVILLE lieudit "Plaine du Moulin à Vent", en nature de terrain nu situé à l'angle de la voie communale numéro 3 (rue du Moulin à Vent) et de la route nationale numéro 29 (avenue Charles de Gaulle), d'une contenance d'environ deux mille quatre cents mètres carrés, dépendant d'un immeuble plus important précédemment cadastré section C n° 808, devenu section AK n° 1, d'une contenance de quatre mille huit cent dix mètres carrés, à usage de parking pour véhicules lourds et légers comme annexe du fonds de commerce de café - restaurant qu'ils exploitent à l'enseigne « L'Escale ».

Ladite location a été consentie pour une durée de neuf années entières et consécutives, ayant commencé à courir du 20 septembre 1985 pour expirer le 19 septembre 1994.

A ce jour, Monsieur et Madame Alain BENOIT n'ont pas reçu de congé avec offre de renouvellement de bail commercial.

EN CONSEQUENCE

Monsieur et Madame Alain BENOIT vous notifient, par le présent acte, la demande de renouvellement du bail prévue par les dispositions de l'article L.145-10 du Code de commerce.

Vous déclarant que Monsieur et Madame Alain BENOIT demandent de renouveler leur bail aux charges et conditions initiales.

TRES IMPORTANT

Je vous rappelle les dispositions suivantes :

Article L.145-10 alinéa 4 du Code de commerce

"Dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent."

L'acte extrajudiciaire notifiant le refus de renouvellement doit, à peine de nullité, indiquer que le locataire qui entend, soit contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le Tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement. »

Article L. 145-10 alinéa 2 du Code de commerce

« La demande en renouvellement doit être notifiée au bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Sauf stipulations ou notifications contraires de la part de celui-ci, elle peut, aussi bien qu'à lui-même, lui être valablement adressée en la personne du gérant, lequel est réputé avoir qualité pour la recevoir. S'il y a plusieurs propriétaires, la demande adressée à l'un d'eux vaut, sauf stipulations ou notifications contraires, à l'égard de tous. »

S.C.P.

**Gilles CATHERINE
Guillaume PETIT**

Huissiers de Justice associés

7 Avenue du Général Leclerc
BP 6

76191 YVETOT Cedex

☎ : 02.35.95.46.55

☎ : 02.35.95.22.82

scp.yvetot@huissier-justice.fr

Bureau secondaire9 Cour N.D. du Bon Port - BP 7
76460 ST VALERY EN CAUX

☎ : 02.35.57.38.55

☎ : 02.35.97.34.55

guillaume.petit@huissier-justice.fr

CAISSE DES DEPOTS ET
CONSIGNATIONS

RIBAN FR 01 40031 00001 0000422287 47

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE**

COPIE

COUT DE L'ACTEDécret n°2016-230 du 26 février 2016
Arrêté du 26 février 2016 fixant les tarifs
réglementés des huissiers de justice

Emolument (Art R444-3 C. Com)	92,24
Frais de déplacement (Art A444-48)	7,57
Total HT	99,81
TVA (20,00 %)	19,98
Taxe forfaitaire (Art 302 bis du CGI)	14,89
Total hors affranchissement	134,78
Affranchissement (Art R444-3)	
Affranchissement LS	6,30
Total TTC	141,08

Acte soumis à la taxe



Références : Y - 24163

DOACTETUDE

MODALITE DE REMISE

Annexée à la copie de l'acte

L'acte objet de la présente annexe a été remis dans les conditions suivantes :

- ☐ Par l'huissier de justice ☒ Par un clerc assermenté dont les mentions seront visées par l'huissier de justice sur l'original, dans les conditions indiquées à la rubrique ci-dessous marquée d'une croix, et suivant les indications qui lui ont été données.

A Madame Marie-Madeleine LEFEBVRE épouse CAHAGNE, née le 10/09/1950 à CRIQUETOT SUR OUVILLE (76), de nationalité française, demeurant à (76760) CRIQUETOT-SUR-OUVILLE, 1449 Rue de la Grotte

REMISE A PERSONNE PHYSIQUE

- ☒ Au destinataire ainsi déclaré, ☒ Rencontré à son domicile ☐ Autres :

REMISE A PERSONNE MORALE

- ☐ A M
Qualité qui s'est déclaré(e) habilité(e) à recevoir la copie de l'acte

REMISE A DOMICILE ELU

- ☐ A M
Qualité qui a donné visa

La lettre prévue par l'article 658 du Code de procédure civile a été adressée avec une copie de l'acte le premier jour ouvrable suivant la date du présent acte.

REMISE AU DOMICILE, A RESIDENCE

Pour les circonstances ci-dessous décrites l'acte a été remis

- ☐ A une PERSONNE PRESENTE à son domicile :
M
Qualité
Qui a accepté de recevoir la copie de l'acte et qui m'a confirmé que le destinataire était toujours domicilié à cette adresse. Selon les déclarations qui me sont faites, la signification à personne s'avère impossible pour la ou les raisons suivantes : ☐ Raisons qui n'ont pu ou voulu m'être communiquées
☐ Lieu de travail inconnu
☐ Lieu de travail hors de ma compétence territoriale

DEPOT A L'ETUDE

- ☐ Pour les circonstances ci-dessous décrites la copie de l'acte a été déposée en mon Etude où elle doit être retirée dans les meilleurs délais (la copie de l'acte est conservée à l'Etude pendant trois mois, passé ce délai, l'huissier en est déchargé). La signification à personne, à domicile ou à résidence s'avère impossible pour la ou les raisons suivantes : ☐ Destinataire absent de son domicile
☐ La personne rencontrée au domicile a refusé de prendre la copie de l'acte

La signification n'ayant pas été faite à personne, la copie de l'acte a été mise sous enveloppe fermée, ne portant d'autres indications que, d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de l'acte et, de l'autre, le cachet de l'huissier de justice apposé sur la fermeture du pli. Un avis de passage a été laissé au domicile et la lettre prévue par l'article 658 du Code de procédure civile avec la copie de l'acte a été adressée le premier jour ouvrable suivant la date du présent acte.

DETAIL DES VERIFICATIONS

confirmant que le destinataire demeure bien à l'adresse de la signification

- ☐ Gardien ☐ Boîte aux lettres ☐ Porte de l'appartement ☐ Commerçant
☐ Voisin ☐ Sonnette ☐ Tableau occupants ☐

REMISE AU PARQUET

Le destinataire demeurant à l'étranger, deux copies de l'acte ont été remises :

- ☐ A Monsieur le Procureur de la République de DIEPPE Qui a visé l'acte

Conformément aux dispositions de l'article 686 du Code de procédure civile, une copie de l'acte certifiée conforme à l'original a été adressée au destinataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ce jour ou au plus tard le premier jour ouvrable suivant.

Le présent acte comporte 2 feuillets

Tous les paragraphes non marqués d'une croix sont réputés NON ECRITS, ainsi que les mots barrés.

Visées par l'huissier de justice soussigné, conformément à la Loi, les mentions relatives à la signification ci-dessus.

☒ Guillaume PETIT☐ Gilles CATHERINE

15

Mlle Française ENOU

Handwritten notes:
Vu *[Signature]*
~~Vu *[Signature]*~~
Vu *[Signature]*

ENOU
Mlle
Françoise

103.55

48.47

20.00

13.31

31.79

ENTREE

ROUTE
NATIONALE

N°29

Accident

45.00

50.00

Voie

COMMUNALE

N°3

à un acte reçu par
M. LALOUX, notaire ass. la
et domiciliés, le 26 Août 1986

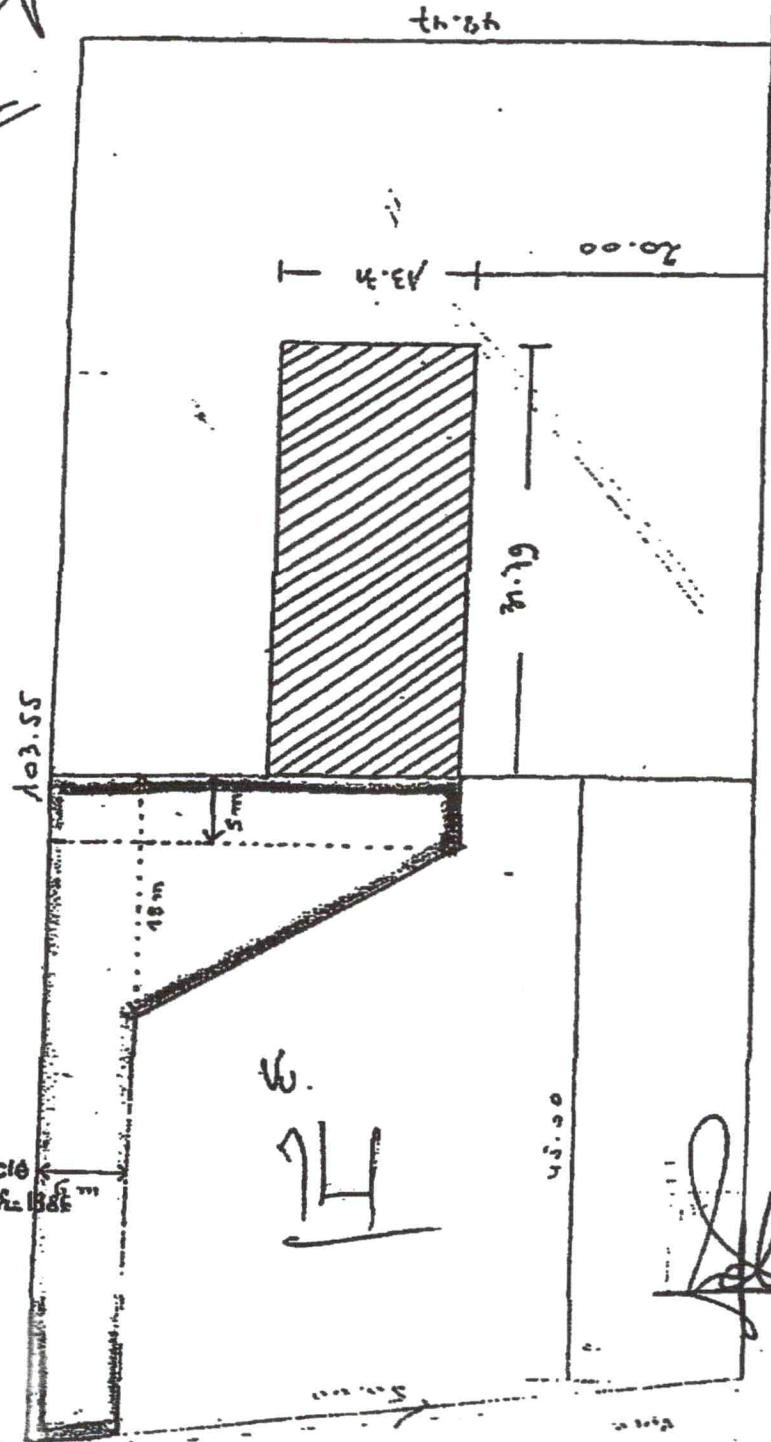
Handwritten signature: Laloux

DROIT DE TIMBRE PAYE SUR ÉTAT
Autorisation N° 5 du 16.12.1983

PLAN NUMERO UN

Mlle Françoise Enou

Vu *[Signature]*
Vu *[Signature]*
Vu *[Signature]*



n°29

NATIONALE

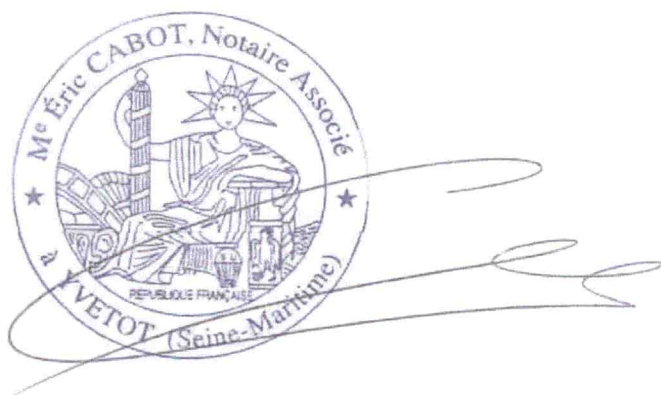
ANNEXE
à un acte reçu par
M^r LA LOUX, notaire associé
à Montivilliers, le 26 Août 1985

[Signature]

[Signature]

POUR COPIE AUTHENTIQUE D'UN ACTE AUTHENTIQUE SUR SUPPORT
ELECTRONIQUE

Certifiée conforme à l'original et établie sur 36 pages.



Les présentes reliées par ASSEMBLACT
empêchant toute substitution ou addition
sont signées à la dernière page.
Application du décret n° 2005-973 du
10.08.05 ART 14-34.