

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE  
L'ENREGISTREMENT

DUNKERQUE

Le 05/06/2023 Dossier 2023 00012021, référence 5914P04 2023 N 00557

Enregistrement : 4410 € Penalisé : 0 €

Total liquide : Quatre mille quatre cent dix Euros

Montant reçu : Quatre mille quatre cent dix Euros

102103305

JMR/CA/

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,

LE TRENTE ET UN MAI

A GRAVELINES (Nord), 16 rue Vanderghote, au bureau annexe de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Jean-Michel ROUSSEL, notaire soussigné,

Associé de la Société Civile Professionnelle « Jean-Michel ROUSSEL, Dorothée LENOIRE, Sébastien LEUCCI et Florian ALDERWEIRELD, Notaires, Associés d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un office notarial » ayant son siège à DUNKERQUE, 22 rue Dupouy, avec bureaux annexes à BERGUES, 3 place du Marché aux Poissons et à GRAVELINES, 16 rue Vanderghote,

Avec la participation de Maître Clotilde DEBERT-FOSSAERT, notaire à DUNKERQUE, assistant le cessionnaire,

Ici présent

A reçu le présent acte contenant :

**CESSION DE FONDS DE COMMERCE**

**PAR :**

La Société dénommée **LE STEGER**, Société à responsabilité limitée au capital de 7622,45 €, dont le siège est à SOCX (59380), 27 Route de Saint Omer, identifiée au SIREN sous le numéro 397997875 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DUNKERQUE.

Ci-après dénommée le "**CEDANT**" et agissant solidairement en cas de pluralité.

**D'UNE PART**

**AU PROFIT DE :**

La Société dénommée **SUITE & RESTAURANT**, Société par actions simplifiée au capital de 5000,00 €, dont le siège est à COUDEKERQUE-BRANCHE (59210), 35 rue Galilée, identifiée au SIREN sous le numéro 834740813 et

TP R ES M6  
mn

immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DUNKERQUE.

Ci-après dénommée le "**CESSIONNAIRE**" et agissant solidairement en cas de pluralité.

#### D'AUTRE PART

##### Intervenant

La Société dénommée **BANQUE CIC NORD OUEST**, Société anonyme au capital de 230 000 000 €, dont le siège est à LILLE (59800), 33 avenue Le Corbusier, identifiée au SIREN sous le numéro 455 502 096 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE.

#### PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée **LE STEGER** est représentée à l'acte par Monsieur Pascal PERSYN et Madame Martine DEVULDER épouse PERSYN, demeurant à SOCX, 3 allée des Bosquets, ses seuls associés.

- La Société dénommée **SUITE & RESTAURANT** est représentée à l'acte par Mademoiselle Jennifer ETHEVE, sa Présidente, demeurant à COUDEKERQUE-BRANCHE (59210), 35 rue Galilée, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des statuts de ladite société, ainsi déclaré.

- La Société dénommée **BANQUE CIC NORD OUEST** est représentée à l'acte par Madame Marine MESSIN, notaire stagiaire, suivant délégation de pouvoirs demeurée ci-annexée.

#### DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement à la cession de fonds, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à leur capacité de s'obliger par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.

Le **CEDANT** seul :

- Qu'il a la libre disposition du fonds vendu.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencement ou installation compris dans le fonds présentement cédé.

#### DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

##### **Concernant la société LE STEGER**

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

##### **Concernant la société SUITE & RESTAURANT**

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

PP R Et m LC  
MN

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

### IMMATRICULATION

Le notaire soussigné a informé le **CESSIONNAIRE** de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer par l'intermédiaire du guichet unique au registre national des entreprises ainsi que, le cas échéant, au registre du commerce et des sociétés. Le notaire lui rappelle les conséquences du défaut d'immatriculation telles que le risque de se voir refuser le bénéfice du statut des baux commerciaux, le droit au renouvellement du bail et le droit à l'indemnité d'éviction.

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

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

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

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

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

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

Entre les parties sus nommées,

### **IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

Par les présentes, le **CEDANT** cède au **CESSIONNAIRE** qui accepte, le fonds dont la désignation suit :

### DESIGNATION DU FONDS

Le fonds de commerce de CAFE, RESTAURANT, VENTES A EMPORTER, TRAITEUR, exploité à SOCX (59380), 27 Route de Saint Omer, et disposant d'un local technique à SOCX (59380), 8 Passage Fleuri, lui appartenant, connu sous le nom commercial AU STEGER, et pour lequel il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de DUNKERQUE, sous le numéro 397997875.

Ce fonds comprend :

#### Les éléments incorporels suivants :

- 1/ L'enseigne et le nom commercial sous lesquels il est exploité.
- 2/ La clientèle et l'achalandage y attachés.
- 3/ Le droit au bail des locaux où le fonds est exploité
- 4/ La licence de IV catégorie délivrée par l'administration et services fiscaux.
- 5/ - Le droit à la ligne téléphonique portant le numéro 03.28.68.20.49

#### Les éléments corporels suivants :

Les éléments mobiliers et matériel commerciaux et agencements servant à son exploitation, décrits et estimés article par article en un état certifié sincère et véritable par les parties joint aux présentes.

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir pu constater le bon état de fonctionnement des articles cédés.

NP R ES 76.  
MM

Tel que le fonds se poursuit et comporte dans son état actuel avec tous ses éléments sans exception ni réserve, le **CESSIONNAIRE** déclarant bien le connaître pour avoir eu connaissance de la comptabilité, livres de caisse, factures et autres documents permettant d'en établir la valeur.

#### ABSENCE DE REPRISE DES MARCHANDISES

Aucune marchandise n'est reprise par le cessionnaire dans le cadre de la présente cession.

#### LICENCE - DEBIT DE BOISSONS

Préalablement à ce qui suit, il est exposé que l'article 504 du Code général des impôts impose aux débits de boissons la rédaction d'un bail par acte authentique. En outre, le propriétaire des locaux est présumé être propriétaires des boissons qui y sont entreposées et en supporte donc la responsabilité en cas de recel de boissons frauduleux ou de boissons non déclarées ou interdites, seul le bail commercial authentique permettant d'écartier sa responsabilité.

Tout manquement peut engendrer l'application des sanctions fiscales définies à l'article 1791 du Code général des impôts.

Le **CEDANT** déclare :

- Que la licence de débit de boissons est de libre disposition entre ses mains.
- Qu'il s'est toujours conformé aux dispositions réglementaires et aux injonctions administratives ayant trait au commerce de débit de boissons ;
- Qu'il n'a jamais fait l'objet d'aucune décision de fermeture provisoire ou définitive et qu'il n'a pas été ni n'est actuellement sous le coup de poursuites ou condamnations, injonctions ou procès-verbaux émanant des autorités administratives ou judiciaire et pouvant entraîner la fermeture temporaire ou définitive du fonds présentement cédé ;
- Qu'il n'a jamais cessé pendant plus de trois ans d'exploiter le débit de boissons auquel est attachée la licence cédée avec le fonds, et qu'il n'a jamais encouru la déchéance de ladite licence.

A cet égard, est demeuré annexé :

\*un courriel de la sous-préfecture de DUNKERQUE en date du 22 Mai 2023 attestant que l'établissement n'a pas fait ni ne fait actuellement l'objet d'une procédure de fermeture administrative.

\*un courrier du Tribunal Judiciaire de DUNKERQUE attestant que l'établissement n'a pas fait ni ne fait actuellement l'objet d'une procédure de fermeture judiciaire.

\*Un certificat administratif délivré par la commune de SOCX précisant que le fonds de commerce cédé ne se trouve pas situé dans une zone super protégée.

De son côté, le **CESSIONNAIRE** déclare ne pas se trouver dans aucun des cas d'incapacité prévus par la loi pour l'exploitation d'une telle licence tels que prévus par l'article L 3336-2 Code de la santé publique.

Le **CESSIONNAIRE** doit, quinze jours au moins avant l'ouverture du débit de boissons, effectuer cette déclaration à la Mairie du lieu où se trouve le débit de boissons. Il déclare ne pas avoir à ce jour effectué cette formalité et en faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque.

Il reconnaît au surplus avoir parfaite connaissance du fait que l'exploitation d'une licence IV nécessite de disposer d'un permis d'exploitation dont il déclare disposer en la personne de sa Présidente.

NB R ES MM C. le.

### ETABLISSEMENT PRINCIPAL

Le **CEDANT** déclare que le fonds objet des présentes constitue un établissement principal et atteste ne pas posséder d'autre établissement ayant la même activité.

### ORIGINE DE PROPRIETE

Le fonds appartient au **CEDANT** pour l'avoir acquis de Madame Martine PERSYN, surnommée, suivant acte contenant résiliation de location-gérance et cession de fonds de commerce, reçu par Maître Michel BEYAERT, notaire à DUNKERQUE, le 17 septembre 2003.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CENT SIX MILLE SEPT CENT QUINZE EUROS (106 715.00 EUR), s'appliquant savoir :

- aux éléments incorporels pour CENT MILLE EUROS (100 000.00 EUR) ;
- au matériel pour SIX MILLE SEPT CENT QUINZE EUROS (6 715.00 EUR).

Les formalités de publicité ont été régulièrement accomplies.

### BAIL DES LOCAUX

Les locaux d'exploitation situés à SOCX (59380), 27 route de saint Omer et le local technique situé à SOCX (59380), 8 Passage Fleuri, sont l'objet de baux dont le **CESSIONNAIRE** dispense le notaire soussigné de reproduire les termes aux présentes comme lesdits baux devant être résiliés ce jour immédiatement à la suite du présent acte, de nouveaux baux devant être conclus dans les termes des projets ci-annexés.

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir parfaite connaissance desdits projets dont une copie est annexée aux présentes.

### INTERVENTION DES BAILLEURS

Madame Martine PERSYN, ès-qualités de **BAILLEUR** des locaux où est exploité le fonds de commerce présentement vendu, déclare :

- agréer la cession et accepter le **CESSIONNAIRE** comme successeur du **CEDANT** ;
- faire réserve de tous droits et recours contre le **CEDANT**, notamment pour les loyers et charges exigibles ;
- déclarer n'avoir à ce jour, à l'encontre du **CEDANT**, aucune instance relative à l'application des conditions des baux dont il s'agit ;
- prendre acte de la cession d'indemnité d'éviction si elle est stipulée ;
- s'engager à régulariser la résiliation des baux en cours ainsi que les baux dont le projet est annexé.

### PROPRIETE - JOUSSANCE

Le **CESSIONNAIRE** est propriétaire du fonds cédé à compter de ce jour et en a la jouissance par la prise de possession réelle et effective depuis le 22 mai 2023.

Il est précisé que le **CESSIONNAIRE**, dès l'entrée en jouissance, bénéficie de tous les droits et prérogatives attachés à l'exploitation du fonds dont il s'agit et a la faculté de prendre le titre de successeur du **CEDANT** dans ses relations avec les tiers.

### PRIX

La cession est consentie et acceptée moyennant le prix principal de CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (170 000,00 EUR), s'appliquant :

NP RES M li -  
MM

- aux éléments incorporels pour CENT QUARANTE ET UN MILLE SEPT CENT SOIXANTE-DEUX EUROS (141 762,00 EUR),
- au matériel pour VINGT-HUIT MILLE DEUX CENT TRENTE-HUIT EUROS (28 238,00 EUR).

#### PAIEMENT DU PRIX - DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS

La somme de CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (170.000,00 €) formant le prix de la présente cession a été payée comptant.

Le cessionnaire déclare avoir effectué ce paiement à hauteur de CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (170.000,00 €) au moyen des deniers lui provenant du prêt aux caractéristiques suivantes .

Nature du prêt : Prêt professionnel n° 30027 17070 00020531908

Prêteur : BANQUE CIC NORD OUEST

Montant du prêt en lettres : DEUX CENT QUINZE MILLE EUROS

Montant du prêt en chiffres : 215.000,00 €

Taux des intérêts : intérêts au taux de 4,240 % l'an

Modalités de remboursement : Remboursable en 7 années, par 78 mensualités constantes s'élevant chacune à 3.221,92 euros, la première à échéance du 15 janvier 2024

Date de dernière échéance : 15 juillet 2030

Qui lui a été consenti par le CIC NORD OUEST.

Le tout suivant acte reçu par Maître Clotilde DEBERT-FOSSAERT, notaire à DUNKERQUE, en date de ce jour.

Audit acte de prêt, le cessionnaire s'est engagé à utiliser tout ou partie de ladite somme, soit CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (170.000,00 €) au règlement du prix des présentes.

Lequel prix est payé comptant, sous condition de séquestration, à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial, par le CESSONNAIRE au CEDANT qui le reconnaît, en consent quittance et déclare se désister de tous droits de privilège et d'action résolutoire même pour sûreté des charges pouvant résulter des présentes.

#### DONT QUITTANCE

De convention expresse entre les parties, le prix de cession est séquestré ainsi qu'il sera dit ci-après aux fins de respect du délai légal d'opposition des créanciers du CEDANT à la remise du prix.

#### SUBROGATION DANS LE PRIVILEGE DU VENDEUR ET DANS LE BENEFICE DE L'ACTION RESOLUTOIRE

Le cessionnaire déclare que le paiement du prix a été effectué comme il est indiqué ci-dessus:

— de ses deniers personnels à concurrence de 65.000,00 €,

— du prêt qui lui a été consenti par la banque à concurrence de 215.000,00 €.

Il fait cette déclaration en exécution de l'engagement pris dans l'acte de prêt de subroger la BANQUE dans tous les droits, actions et priviléges du créancier/vendeur contre le débiteur/acquéreur, selon les dispositions de l'article 1346-2 du code civil.

Par suite de cette déclaration et du consentement exprès qui suit du vendeur, à la présente subrogation dans ses droits: la banque est subrogée, conformément aux dispositions de l'article précité, dans tous les droits, actions et priviléges du créancier et notamment dans le bénéfice de l'action résolutoire et du privilège de vendeur à concurrence de ladite somme de 170.000,00 € et des intérêts, frais et accessoires.

Le CEDANT déclare consentir expressément à la présente subrogation de la banque dans ses droits mais sans garantie de sa part, restitution de deniers, ni recours quelconque contre lui.

TP R ES MM

14.

A la sûreté du paiement de la somme de 170.000,00 € due à la banque, en principal sous réserve des intérêts, frais et accessoires, ainsi que de l'exécution des conditions du présent acte, le fonds de commerce présentement vendu demeurera affecté par le privilège expressément réservé indépendamment de l'action résolatoire qui est également réservée au profit de la BANQUE.

Cette inscription sera requise pour avoir effet jusqu'au 15 juillet 2031, soit un an au plus tard après la date de dernière échéance.

Les parties sont convenues d'évaluer le montant des frais et accessoires pour le bordereau d'inscription à 20 %, soit TRENTE-QUATRE MILLE EUROS (34.000,00 €).

Il est expressément convenu que l'inscription dudit privilège sera prise au profit de la banque.

#### PUBLICITE ET PURGE

En vertu des dispositions de l'article R. 123-212 du code de commerce, le cessionnaire du fonds de commerce devra requérir du greffier compétent la publication de l'avis concernant la présente cession dans un journal d'annonces légales ainsi qu'au bulletin des annonces civiles et commerciales (BODACC) et en justifier au vendeur.

Le vendeur, en application de l'article 201 du code général des impôts, devra fournir à l'administration fiscale les renseignements nécessaires pour l'établissement de l'impôt sur les bénéfices industriels et commerciaux, et ce dans un délai de quarante-cinq jours à compter de la publication de la cession dans un journal d'annonces légales.

#### NANTISSEMENT DE FONDS DE COMMERCE

A la garantie du remboursement de la somme de DEUX CENT QUINZE MILLE EUROS (215.000,00 €), montant en principal du prêt ci-dessus constaté, du service des intérêts ci-dessus stipulés ainsi que de toutes sommes pouvant être dues par lui en vertu ou en suite des présentes à titre de frais ou accessoires, et de l'exécution des charges et conditions, le cessionnaire affecte à titre de nantissement et constitue en garantie au profit du prêteur, ce qui est accepté par son représentant ès qualités, en application des articles L. 141-5 et suivants et L. 142-1 et suivants du Code de commerce, le fonds de commerce dont la désignation suit.

#### PAIEMENT DU PRIX

Lequel prix est payé comptant, sous condition de séquestration, à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'Office Notarial, par le **CESSIONNAIRE** au **CEDANT** qui le reconnaît, en consent quittance et déclare se désister de tous droits de privilège et d'action résolatoire même pour sûreté des charges pouvant résulter des présentes.

#### DONT QUITTANCE

De convention expresse entre les parties, le prix de cession est séquestré ainsi qu'il sera dit ci-après aux fins de respect du délai légal d'opposition des créanciers du **CEDANT** à la remise du prix.

#### BLOCAGE DU PRIX

Le prix est bloqué durant toute la période d'opposition des tiers et solidarité fiscale, ainsi que durant la période de purge des inscriptions.

#### Délai lié à la faculté d'opposition des créanciers

Formalités	Délais
- Publication dans un support d'annonces légales et au BODACC (bulletin officiel)	+ 15 jours de la cession.

TP RES 3 iu.  
MN

des annonces civiles et commerciales.	+ 10 jours suivant la dernière en date des publications.
- Article L 141-14 du Code de commerce : former opposition au paiement du prix au domicile élu.	

#### Délai lié à la solidarité fiscale

Il résulte des dispositions du premier alinéa de l'article 1684 du Code général des impôts que le **CESSIONNAIRE** d'une entreprise industrielle, commerciale, artisanale ou minière, peut être rendu responsable avec le **CEDANT** du paiement de certains impôts directs, à concurrence de la valeur du fonds et pendant un temps déterminé.

Cette responsabilité contraint, en pratique, le **CESSIONNAIRE** à ne pas verser immédiatement au **CEDANT** le prix de vente du fonds afin de réserver ce paiement au Trésor si le comptable des finances publiques lui en fait la demande.

La solidarité établie par le premier alinéa de l'article 1684 du Code général des impôts s'applique exclusivement aux impôts directs visés par ce texte : outre les cotisations d'impôt sur le revenu du **CEDANT**, le **CESSIONNAIRE** est responsable de l'impôt sur les sociétés et de la taxe d'apprentissage, restant dus par le **CEDANT**, conformément au troisième alinéa de cet article, qui étend la solidarité « dans les mêmes conditions en ce qui concerne l'impôt sur les sociétés et la taxe d'apprentissage ».

Formalités	Délais
- Publication dans un support d'annonces légales et au BODACC (bulletin officiel des annonces civiles et commerciales).	Dans les 15 jours de la cession,
- Déclaration de vente à l'administration fiscale (article 201-1 du Code général des impôts) : à établir par le notaire.	Dans les 45 jours de la publication dans le support d'annonces légales
- Déclaration des bénéfices réels accompagnée d'un résumé du compte de résultats à l'administration fiscale (à effectuer par le cabinet comptable).	Dans les 60 jours de la publication dans le support d'annonces légales. Cette notification ouvre une période de 90 jours de solidarité fiscale.
<b>Nota :</b> La période de solidarité fiscale peut-être réduite de quatre-vingt-dix jours à trente jours si trois conditions cumulatives sont respectées :	
- l'avis de cession du fonds de commerce a été adressé à l'administration fiscale dans les 45 jours suivant la publication de la vente dans un support d'annonces légales ;	
- la déclaration de résultats a été déposée dans les temps, c'est-à-dire dans les 60 jours suivant la publication de la vente dans un support d'annonces légales ;	
- au dernier jour du mois qui précède la vente, le vendeur est à jour de ses obligations fiscales déclaratives et de paiement.	

#### CONSTITUTION DE SEQUESTRE

Le **CEDANT** remet la totalité du prix versé à :

Monsieur Christophe LAURENS, caissier de l'office notarial rédacteur des présentes.

Intervenant qui, connaissance prise des présentes, accepte la mission de séquestre qui lui est confiée par les parties.

Cette somme sera détenue par l'office notarial afin de garantir le **CESSIONNAIRE** des créanciers du **CEDANT**.

En tout état de cause, le prix ne pourra être versé au **CEDANT** que conformément à la législation en vigueur, après l'expiration des délais d'opposition, de solidarité fiscale et de la période de purge des inscriptions, sur justificatif par le **CEDANT** :

- de la radiation des inscriptions qui pourraient grever le fonds de commerce ;

TP R 65

MM

~ 1c.

- de la mainlevée des oppositions qui auraient pu être pratiquées dans le délai et la forme prévus par la loi ;
- du paiement de toutes dettes fiscales réclamées pendant le délai de solidarité ;
- du paiement des créanciers inscrits, opposants ou saisissants.

Le tout de manière que le **CESSIONNAIRE** ne soit jamais l'objet d'aucune poursuite du chef des créanciers du **CEDANT** et ne subisse aucun trouble dans son exploitation. Tous pouvoirs nécessaires sont, dès maintenant, donnés au séquestre à cet effet.

Au cas où le montant des sommes dues tant en vertu des inscriptions existantes et des oppositions régulièrement faites qu'en vertu des sommes pouvant être dues au trésor public et au bailleur dépasserait le montant de la somme séquestrée, et à défaut d'accord amiable entre les créanciers obtenu dans le délai de cent cinq jours fixé par l'article L 143-21 du Code de commerce, le séquestre pourra, sans le concours et hors la présence des parties, après paiement des taxes et impôts privilégiés, saisir en référé le président du tribunal de commerce, en application des dispositions des articles 1281-1 à 1281-12 du Code de procédure civile, à l'effet de faire ouvrir une procédure de distribution.

Le séquestre pourra signer toute convention de placement de tout ou partie du prix dans la mesure où le capital ainsi séquestré ne soit pas entamé par le mode de placement.

Le séquestre est investi d'un mandat irrévocable d'effectuer les paiements.

Il pourra également, en cas de difficultés, déposer à la Caisse des dépôts et consignations la somme dont il est constitué séquestre, et ce dans le cadre de l'accomplissement de la procédure visée aux articles 1281-1 à 1281-12 du Code de procédure civile.

Le séquestre est, dès maintenant, autorisé à remettre au **CEDANT**, hors la présence et sans le concours du **CESSIONNAIRE**, soit l'intégralité de la somme qu'il détient s'il n'existe aucune opposition ou inscription, soit ce qui resterait disponible après paiement des créanciers révélés et des frais. Les honoraires de séquestre sont à la charge exclusive du **CEDANT**.

Il est fait observer qu'aux termes des dispositions des articles R 211-4 et R 211-5 du Code des procédures civiles d'exécution, le séquestre devra indiquer sans délai à l'huissier de justice qui pratique entre ses mains une saisie-attribution ou une saisie conservatoire des créances de sommes d'argent, l'étendue de ses obligations à l'égard du débiteur saisi, et s'il y a lieu, les cessions de créances, délégations, saisies antérieures ou oppositions. À défaut et en l'absence de motif légitime, il pourra être condamné à payer les sommes en question au créancier sans préjudice de son recours contre le débiteur. Il en sera de même en cas de réception d'une saisie administrative à tiers détenteur.

### CHARGES ET CONDITIONS

La cession est faite sous les charges et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'obligent à exécuter et accomplir, savoir :

#### A la charge du cessionnaire :

##### **État des lieux - impôts et charges**

Le **CESSIONNAIRE** prend le fonds avec tous les éléments corporels et incorporels en dépendant dans l'état où le tout se trouvait au jour de son entrée en jouissance sans recours contre le **CEDANT** pour quelque cause que ce soit.

Il paiera à compter de son entrée en jouissance, les contributions, impôts et taxes et, notamment la taxe sur les surfaces commerciales, la taxe locale sur la publicité extérieure, si elles sont dues, et la cotisation foncière des entreprises et autres charges de toute nature auxquelles le fonds vendu est et pourra être assujetti. Il remboursera au **CEDANT** la taxe sur les surfaces commerciales, la taxe locale sur la publicité extérieure, si elles sont dues, et la cotisation foncière des entreprises et

MP RES MM

^ 6-

plus généralement toute somme à lui payée sur charges, au prorata de son temps de jouissance, pendant l'année en cours.

#### Droit de terrasse - information

Si le **CEDANT** bénéficie dans le cadre de l'exploitation du fonds d'un droit de terrasse sur le domaine public, celui-ci est annulé de plein droit par la cession, par suite le **CESSIONNAIRE** devra alors faire son affaire personnelle de l'obtention d'une nouvelle autorisation.

#### Abonnements

Il fera son affaire personnelle à compter de l'entrée en jouissance de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements souscrits par le **CEDANT**, notamment, s'ils existent, pour le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, du téléphone, de manière que le **CEDANT** ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

*Le CEDANT s'interdit de demander la mutation de la ligne téléphonique, adresse courriel, ainsi que ligne de télécopie desservant les locaux où est exploité le fonds et utilisées pour son exploitation, il s'engage à en faciliter le transfert au profit du CESSONNAIRE, les frais de transfert étant supportés par ce dernier.*

#### Assurance-incendie

En application des dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances, le **CESSIONNAIRE** fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de toutes polices d'assurance contre les risques d'incendie couvrant le fonds. En cas de continuation, il en paiera les primes à leur échéance et profitera des primes payées d'avance par le **CEDANT**. En cas de résiliation, il supportera, seul, les indemnités qui pourraient être dues de ce fait aux compagnies d'assurance intéressées, sous déduction du prorata de primes restituables par les compagnies.

#### A la charge du cédant :

##### Garantie contre le risque d'éviction

Le **CEDANT** ne sera pas exonéré de la garantie contre le risque d'éviction si l'éviction résulte de sa faute ou de sa fraude. L'éviction pourra toujours se résoudre par des dommages et intérêts ou restitution du prix, au choix du **CESSIONNAIRE**.

##### Énonciations - Garantie

Le **CEDANT** s'oblige à garantir l'entièreté exactitude des énonciations du présent acte relatives à l'origine de propriété, aux charges et inscriptions grevant le fonds, aux chiffres d'affaires et résultats d'exploitation.

##### Dettes

Les dettes du **CEDANT** ne sont pas transmises au **CESSIONNAIRE**, sauf clause expresse contraire figurant aux présentes.

##### Mise au courant

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît que le **CEDANT** l'a mis au courant de ses affaires et l'a présenté comme son successeur à ses fournisseurs, ses prestataires de services et à sa clientèle.

#### INTERDICTION DE SE RETABLIR ET D'ETABLIR

À titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle le **CESSIONNAIRE** n'aurait pas contracté, le **CEDANT** s'interdit la faculté :

- de créer, acquérir, exploiter, prendre à bail ou faire valoir, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, aucun fonds similaire en tout ou partie au présent fonds ;
- de donner à bail pour une activité identique à l'activité principale objet de la cession ;

HP R ES 3 u.

MM

- de s'intéresser directement ou indirectement ou par personne interposée, et même en tant qu'associé ou actionnaire de droit ou de fait, même à titre de simple commanditaire, ou de gérant, dirigeant social, salarié ou préposé, fût-ce à titre accessoire, à une activité concurrente ou similaire en tout ou partie à celle exercée par lui dans le fonds objet des présentes.

Cette interdiction s'exerce à compter du jour de l'entrée en jouissance dans un rayon de DIX kilomètres du lieu d'exploitation du fonds objet des présentes et ce pendant CINQ ans.

En cas d'infraction, le **CEDANT** sera de plein droit redevable d'une indemnité forfaitaire de MILLE EUROS (1 000,00 EUR) par jour de contravention ; le **CESSIONNAIRE** se réservant en outre le droit de demander à la juridiction compétente d'ordonner la cessation immédiate de ladite infraction.

Les parties déclarent à ce sujet :

- le **CEDANT** : qu'aucune convention n'est intervenue entre lui et un précédent propriétaire du fonds dont il s'agit au sujet de l'interdiction de se rétablir ;
- le **CESSIONNAIRE** : qu'il n'est pas actuellement sous le coup d'une interdiction de se rétablir l'empêchant d'exercer en tout ou partie l'activité exercée dans le fonds.

Cette interdiction ne dispense pas le **CEDANT** du respect des exigences édictées par l'article 1628 du Code civil aux termes duquel "*Quoiqu'il soit dit que le vendeur ne sera soumis à aucune garantie, il demeure cependant tenu de celle qui résulte d'un fait qui lui est personnel : toute convention contraire est nulle*". Par suite, le **CEDANT** ne peut être déchargé de l'obligation légale de garantie qui est d'ordre public, les manœuvres permettant la reprise ou la conservation de la clientèle et amenant une concurrence déloyale ne pouvant être limitées dans le temps.

#### **Commandes - marchés et contrats**

Le **CEDANT** déclare n'avoir passé aucune commande ou marché méritant description ni souscrit aucun contrat d'exclusivité, de publicité ou de fourniture ou de crédit-bail pouvant être actuellement en cours. Il effectue cette déclaration afin que le **CESSIONNAIRE** ne soit ni inquiété ni recherché s'il survenait un conflit pour une cause antérieure aux présentes quant à l'exécution éventuelle de tels commandes, marchés et contrats.

#### **Hygiène et sécurité**

Le **CESSIONNAIRE** reconnaît être informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre à la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et aux injonctions de la commission de sécurité. Le **CEDANT** déclare de son côté n'être sous le coup d'aucune injonction particulière.

#### **Commission d'hygiène**

Une copie du dernier rapport de la commission d'hygiène en date du 17 Juin 2020 est demeurée annexée.

Le **CESSIONNAIRE** déclare en avoir parfaite connaissance et faire son affaire personnelle des conclusions dudit rapport.

#### **ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION**

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

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

MP R ED ~ Lu.  
MM

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

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

Le **CEDANT** déclare et garantit que le **BIEN** est classé en établissement recevant du public, catégorie 5.

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

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes :

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

Il s'engage à en faire son affaire personnelle sans recours d'aucune sorte contre le **CEDANT**, ni contre le **BAILLEUR**.

#### REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Les locaux commerciaux dans lesquels est exploité le fonds ci-dessus désigné entrent dans le champ d'application de la réglementation sur l'amiante.

Le **CEDANT** déclare que le bailleur lui a remis le diagnostic "amiante" qui a été établi.

Ce diagnostic ne révèle pas la présence d'amiante.  
Une copie de ce diagnostic est annexée.

#### DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Aucun diagnostic n'a été établi pour le local technique comme celui-ci ne disposant pas de moyen de chauffage.

Tf  
R E  
~ lc.  
MM

Un diagnostic de performance énergétique a été établi pour les locaux d'exploitation, conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par Pascal Novelle Control le 31 Janvier 2023, 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 économique) à « G » (bien énergivore).

Les conclusions du diagnostic sont les suivantes :

- Consommation énergétique : 383 kWhep/m<sup>2</sup>.an (classe F)
- Emissions de gaz à effet de serre : 28 kg éqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an (classe D)
- Numéro d'enregistrement ADEME : non défini

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

## DIAGNOSTICS

### 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/m<sup>3</sup>).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâties 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 :

TP PEG MM 3 16

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

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

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

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

#### Etat des risques

Un état des risques est annexé.

Le **CESSIONNAIRE** déclare en avoir pris connaissance préalablement aux présentes et faire son affaire personnelle des indications y étant portées.

#### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le **CEDANT** 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.

#### INFORMATIONS SUR LES DISPOSITIONS D'URBANISME

Le **CESSIONNAIRE** aux présentes s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées dans les documents ci-après énoncés et dont il avoir connaissance. Il reconnaît au surplus que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et limitations.

#### Enoncé des pièces obtenues

##### **Certificat d'urbanisme d'information**

Des certificats d'urbanisme d'information dont les originaux sont annexés ont été délivrés sous les numéros CU 05957023a0011 et CU 05957023A0012, le 18 Avril 2023.

Le contenu de ces certificats dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent.

Les parties :

- S'obligent à 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 qui sont mentionnées en ces documents au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance.
- Reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions.
- Déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

NP RES MM .....

**DROIT DE PREEMPTION DES ARTICLES L 214-1 ET SUIVANTS DU CODE DE  
L'URBANISME**

La cession ne donne pas ouverture au droit de préemption institué par les articles L 214-1 et suivants du Code de l'urbanisme, l'organe délibérant n'ayant pas adopté de périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat conformément à la procédure instituée par le décret numéro 2007-1827 du 26 décembre 2007.

**PERSONNEL DU FONDS**

Le **CEDANT** déclare :

- employer pour l'exploitation du fonds objet des présentes le personnel dont la liste est demeurée ci-jointe et annexée. Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir parfaite connaissance pour chaque membre du personnel du type de contrat, de la date d'entrée dans l'entreprise, du salaire mensuel, des horaires, avantages et aménagements éventuels dans le cadre du travail.
- appliquer la convention collective attachée à la profession. Il précise ne pas avoir de litiges en cours avec l'inspection du travail ;
- que les derniers mouvements au sein de son personnel ont été les suivants :  
 \*démission de Monsieur Patrick DERVYN  
 \* rupture conventionnelle pour Madame Martine PERSYN  
 \* rupture conventionnelle pour Madame Dany FRYSON

Il est précisé qu'en cas de déclaration inexacte ou incomplète aux présentes, les indemnités et salaires quelconques pouvant être dus aux salariés par le **CESSIONNAIRE** en vertu des dispositions du Code du travail seront mis à la charge du **CEDANT**, ainsi que ce dernier s'y oblige.

S'il existe des subventions attachées à un ou à des contrats de travail existant à ce jour, il est convenu dès à présent entre les parties qu'en cas de rupture d'un de ces contrats pour quelque cause que ce soit, le remboursement de la subvention versée dès avant ce jour sera à la charge du **CEDANT** et le remboursement de celle versée depuis ce jour à la charge du **CESSIONNAIRE**.

Le **CEDANT** a informé son personnel de son projet de cession et ce conformément aux dispositions de la loi numéro 2014-856 du 31 juillet 2014. Chacun des salariés lui a fait connaître son intention de ne pas présenter d'offre d'achat, ainsi qu'il est justifié par un document annexé.

Les parties reconnaissent qu'il leur a été donné connaissance des dispositions de l'article L 1224-1 du Code du travail relatif au maintien des contrats de travail en cours et de l'article L 1224-2 du même Code aux termes duquel le nouvel employeur est tenu à l'égard des salariés des obligations qui incombaient à l'ancien employeur au jour de la cessation d'exploitation.

Il est rappelé aux parties et notamment au **CESSIONNAIRE** que tout salarié non repris ne doit plus être dans l'entreprise au moment de la cession, à défaut le contrat de travail se trouverait automatiquement renouvelé et dans cette éventualité les charges afférentes sont transmises au **CESSIONNAIRE**.

Le **CESSIONNAIRE** est par ailleurs averti que, conformément aux dispositions de l'article L 1471-1 du Code du travail, toute action portant sur l'exécution du contrat de travail se prescrit par deux ans à compter du jour où celui qui l'exerce a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer son droit. Il est également averti que toute action portant sur la rupture du contrat de travail se prescrit par douze mois à compter de la notification de la rupture.

Le **CEDANT** a remis à l'instant même au **CESSIONNAIRE** les contrats de travail ainsi que le registre du personnel.

Le **CEDANT** déclare qu'aucune procédure n'est en cours devant le conseil des prud'hommes et être à jour de toute dette salariale à l'égard de son personnel.

Il déclare appliquer la convention collective en vigueur, et précise qu'aucun de ses salariés n'a, avant ce jour, fait valoir ses droits à la retraite.

PP      PES      ~ LC.  
MM

### Contrat d'apprentissage

Le **CEDANT** déclare que le formalisme réglementaire (règles de forme et de fond) applicable auxdits contrats a bien été intégralement respecté, ainsi qu'il résulte des documents suivants dont une copie a été fournie au **CESSIONNAIRE** qui le reconnaît :

- la déclaration de l'employeur à la Direction Départementale du Travail,
- contrats d'apprentissage,
- récépissés de la Chambre des Métiers.

Les contrats d'apprentissage sont maintenus en cas de changement d'employeur, le **CESSIONNAIRE** devra cependant faire une nouvelle déclaration à la Préfecture, laquelle déclaration sera notifiée à la Direction Départementale du Travail contre récépissé, et une copie adressée à la Chambre des Métiers.

Il est convenu entre **CEDANT** et **CESSIONNAIRE** que l'indemnité compensatrice forfaitaire versée par la région concernant les contrats d'apprentissage susvisés se répartira entre eux au prorata de la durée de formation qu'ils auront respectivement assurée.

### REGLEMENT GENERAL SUR LA PROTECTION DES DONNEES

Dans la mesure où l'activité exercée nécessite de récolter et rassembler des données personnelles de personnes physiques, données strictement nécessaires à cette activité, un registre de traitement des données personnelles doit être tenu. Ce registre rassemble :

- les coordonnées du responsable du traitement des données à caractère personnel ;
- celles des gestionnaires des données ;
- les finalités et objectifs de ce traitement (fins commerciales ou non, gestion du personnel, démarchage éventuel...) ;
- les catégories des personnes faisant l'objet du traitement (clients, salariés...) ;
- la possibilité de transférer les données et leur parcours, notamment si elles sont acheminées vers des pays ne relevant pas de la législation communautaire ;
- le délai avant la destruction des données à caractère personnel ;
- la description des moyens mis en œuvre pour la sécurisation des données et éviter que celles-ci ne puissent être dérobées par des tiers.

En l'espèce, l'activité pratiquée ne nécessite pas ce type de collecte de données, ainsi déclaré par le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE**.

### DECLARATIONS NECESSAIRES A L'INFORMATION DU CESSIONNAIRE

#### SUR LES INSCRIPTIONS

Le **CEDANT** déclare que le fonds est grevé des inscriptions suivantes :

- 1) Type d'inscription : Nantissement.
- Date de l'inscription : 13 février 2015.
- Nature et montant de la créance garantie : quinze mille soixante euros (15 060,00 eur).

NP RQ

~ 6c.

MM

- Créditeur : Banque CIC Nord Est SA dont le siège social se situe à STRASBOURG (67000) 31 rue Jean Wenger Valentin.

2) Type d'inscription : Nantissement

- Date de l'inscription : 25 mars 2015
- Nature et montant de la créance garantie : douze mille euros (12 000,00 eur)
- Créditeur : France Boissons Nord SA, 10 rue du chemin Saint Martin 59160 LOMME.

Ainsi qu'il en est justifié par un état délivré par le Greffe du Tribunal de commerce de DUNKERQUE en date du 29 mai 2023 ci-annexé.

Le **CEDANT** atteste qu'il n'existe pas d'autres inscriptions en cours et s'engage dès à présent à rapporter, dans les meilleurs délais, mainlevée de toutes les inscriptions révélées de son chef.

Un autre état sera demandé par le notaire soussigné dans un délai d'un mois des présentes.

#### SUR LES CHIFFRES D'AFFAIRES ET LES RESULTATS D'EXPLOITATION DES TROIS DERNIERS EXERCICES

Le **CEDANT** déclare que :

- Le montant du chiffre d'affaires hors taxe de chacun des trois derniers exercices s'est élevé à :

- Exercice 1<sup>er</sup> Avril 2019 au 31 Mars 2020, à cinq cent cinquante-sept mille vingt euros et soixante et onze centimes (557 020,71 eur),

- Exercice 1<sup>er</sup> Avril 2020 au 31 Mars 2021, à deux cent soixante-dix-sept mille six cent quatre-vingt-douze euros et quatre-vingt-douze centimes (277 692,92 eur),

- Exercice 1<sup>er</sup> Avril 2021 au 31 Mars 2022, à cinq cent trente-six mille cent dix-huit euros et quatre-vingt-dix centimes (536 118,90 eur)

- Exercice 1<sup>er</sup> Avril 2022 au 31 Mars 2023, à six cent cinquante-sept mille cinq cent quarante euros et cinquante centimes (657 540,50 eur).

- Et pour la partie d'exercice accomplie du 1<sup>er</sup> Avril 2023 au 22 Mai 2023 : cent un mille six cent quarante-deux euros (101 642,00 eur),

- que pour les périodes correspondantes, les résultats d'exploitation réalisés ont été les suivants :

- Exercice 1<sup>er</sup> Avril 2019 au 31 Mars 2020, de six mille six cent quarante-trois euros et quatre-vingt-six centimes (6 643,86 eur),

- Exercice 1<sup>er</sup> Avril 2020 au 31 Mars 2021, de dix-neuf mille neuf cent soixante euros et soixante-trois centimes (19 960,63 eur),

- Exercice 1<sup>er</sup> Avril 2021 au 31 Mars 2022, de mille trois cent quatre-vingt-seize euros et douze centimes (1 396,12 eur),

- Exercice 1<sup>er</sup> Avril 2022 au 31 Mars 2023 : Non déterminé à ce jour.  
Estimation : NEANT

- Et pour la partie d'exercice accomplie du 1<sup>er</sup> Avril 2023 à ce jour : Non déterminé à ce jour. Estimation : NEANT

Etant précisé que la notion d'exercice s'entend d'une période de douze mois.

- Le cabinet comptable du **CEDANT** est FIGAREX, 31 Place du Général de Gaulle 59470 WORMHOUT, depuis plusieurs années. Ce cabinet a fourni les chiffres et résultats sus-indiqués.

Le **CESSIONNAIRE** déclare s'être, par ses investigations personnelles, informé et rendu compte des potentialités du fonds vendu.

TP

RD

MM

~ LC ~

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir parfaite connaissance des jours et horaires d'ouverture ainsi que des périodes de fermeture pour congés.

Le **CEDANT** précise qu'au cours des exercices susvisés l'environnement commercial et concurrentiel n'a pas connu d'évolution particulière.

Le **CESSIONNAIRE** déclare avoir eu connaissance de ces éléments lors de la négociation des présentes, et être parfaitement éclairé sur le type et les caractéristiques de la clientèle du fonds ainsi que sur les méthodes commerciales appliquées par le **CEDANT**.

#### SUR LES LIVRES DE COMPTABILITE

Le **CEDANT** s'engage à mettre les livres de comptabilité qu'il a tenus durant les trois derniers exercices comptables à la disposition du **CESSIONNAIRE** pendant trois ans à compter de son entrée en jouissance, conformément aux dispositions du second alinéa de l'article L 141-2 du Code de commerce.

Les parties déclarent avoir visé préalablement aux présentes un document présentant les chiffres d'affaires mensuels réalisés entre la clôture du dernier exercice comptable et le mois précédent celui de la vente, conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L 141-2 susvisé.

#### COMPTES ET PRORATA

Les parties conviennent d'établir directement entre elles et sous leur entière responsabilité les décomptes, prorata temporis au jour de l'entrée en jouissance du **CESSIONNAIRE** de toutes charges d'exploitation relatives au fonds telles que, notamment, primes et cotisations d'assurance, fournitures d'énergie, fourniture d'eau, contrats d'entretien, matières consommables, le tout sans préjudice de ce qui peut être indiqué aux présentes quant à d'autres charges.

#### TVA – TRANSMISSION D'UNE UNIVERSALITE DE BIENS

Conformément aux dispositions de l'article 257 bis du Code général des impôts, les présentes s'analysant en la transmission d'une universalité de biens entre deux redevables de la taxe sur la valeur ajoutée sont dispensées de ladite taxe.

Le **CEDANT** et le **CESSIONNAIRE** sont avertis qu'ils doivent mentionner le montant total hors taxe de la transmission sur la déclaration de la taxe sur la valeur ajoutée au titre de la période au cours de laquelle elle est réalisée.

#### ENREGISTREMENT - FORMALITES

Le présent acte sera soumis à la formalité de l'enregistrement.

Le notaire effectuera les formalités légales en matière de cession de fonds ainsi que celles d'usage devant le greffe du tribunal de commerce par l'intermédiaire du guichet unique.

Dans les quarante-cinq jours suivant la publication du présent acte dans un support d'annonces légales, le **CEDANT** fera connaître à l'administration fiscale, en application de l'article 201 du Code général des impôts la date effective de la cession ainsi que l'identité et le domicile ou le siège du **CESSIONNAIRE**.

Le **CEDANT** s'engage à déposer la déclaration de résultats au service des impôts dans un délai de soixante jours tel que fixé par l'article 201 3° du Code général des impôts.

Le **CEDANT** devra produire au notaire une attestation de la part du Trésor Public attestant d'une part de ce dépôt et, d'autre part, qu'il était à jour de ses obligations déclaratives et de paiement le dernier jour du mois précédent la cession.

DR  
RÉ

✓ le.

MM

### DROITS DE MUTATION

Le régime fiscal de la cession, en application de l'article 719 du Code général des impôts, s'établit comme suit :

PRIX DE CESSION				170 000,00 EUR			
ASSIETTE	Droit budgétaire		Taxe départementale		Taxe Communale		TOTAL
	%	Valeur	%	Valeur	%	Valeur	
84 000	2,0	1 680	0,6	504	0,4	336	2 520
63 000	0,6	378	1,4	882	1,0	630	1890
0	2,6	0,0	1,4	0,0	1,0	0,0	0,0
TOTAL	2 058		1386		966		4 410

### IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

Le **CEDANT** reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications en matière de déclarations et de calculs des plus-values applicables aux présentes, notamment celles figurant aux articles 39 duodecies à 39 quindecies Code général des impôts et qu'il dépend du centre des finances publiques de DUNKERQUE.

### NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que les termes, prix et conditions de la présente cession ont été négociés par l'agence BECI titulaire d'un mandat donné par le cédant, non expiré à ce jour.

En conséquence, le **CESSIONNAIRE** qui en a seul la charge, doit à l'agence BECI une rémunération de QUATORZE MILLE QUATRE CENTS EUROS (14 400,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée, incluse.

Cette rémunération est réglée par la comptabilité de l'office notarial.

### MEDIATION

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

### CONVENTIONS ANTERIEURES

Les parties conviennent que les conditions du présent acte se substituent purement et simplement à celles figurant dans l'avant-contrat ainsi que dans tout autre document éventuellement regularisé avant ce jour en vue des présentes.

En conséquence, ces conditions sont dorénavant réputées non écrites, aucune des parties ne pourra s'en prévaloir pour invoquer le cas échéant des conditions différentes.

### FRAIS

Les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le **CESSIONNAIRE** qui s'oblige à leur paiement.

Th  
RDS  
MM

### ELECTION DE DOMICILE - OPPOSITIONS

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et la réception des oppositions, les parties élisent domicile en l'office notarial.

### TITRES

Le CEDANT n'est pas tenu de remettre au CESSIONNAIRE le ou les anciens titres de propriété concernant le fonds cédé.

Le CESSIONNAIRE pourra se faire délivrer, à ses frais, tous extraits, copie authentique ou copies d'acte concernant ce même bien.

### AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties soussignées affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

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

Le notaire soussigné précise, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

### CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

### DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

Les parties sont averties en outre des dispositions de l'article 1112-2 du Code civil ainsi rédigé : "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."

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

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

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

Aux termes de l'article 1218 du Code civil "Il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait

PL RES  
MN

n lc

être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur.

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

#### DECHARGE D'OBLIGATION DE GARDE DE L'AVANT-CONTRAT AUTORISATION DE DESTRUCTION

Les parties déchargeant par les présentes l'office notarial de la garde et de la possession de l'original de l'avant-contrat ayant précédé les présentes, et autorisent le notaire soussigné à procéder à sa destruction.

#### MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires également 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 Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

TP

RES

Le.

MM

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

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

#### 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.

*[Signature]*

*lc.*

*NP R  
MM*

### FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

### DONT ACTE sur vingt-trois pages

#### Comprenant

- renvoi approuvé : deux
- barre tirée dans des blancs : zéro
- blanc bâtonné : zéro
- ligne entière rayée : une
- nombre rayé : zéro
- mot rayé : zéro

#### Paraphes

Fait et passé aux lieu(x), jour(s), mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

CEDANT	M. Pascal PERSYN, ès-qualités 
CEDANT/BAILLEUR	Mme Martine PERSYN, ès-nom et qualités 
CESSIONNAIRE	Mme Jennifer ETHEVE, ès-qualités 
SEQUESTRE	M. Christophe LAURENS , ès-qualités 
PRETEUR	Mme Marine MESSIN, es-qualités 
NOTAIRE EN 2ND	Maître Clotilde DÉBERT-FOSSAERT 
NOTAIRE	Maître Jean-Michel ROUSSEL 

LE 31 MAI 2023

## Demande de certificat d'urbanisme

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.

- ① Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

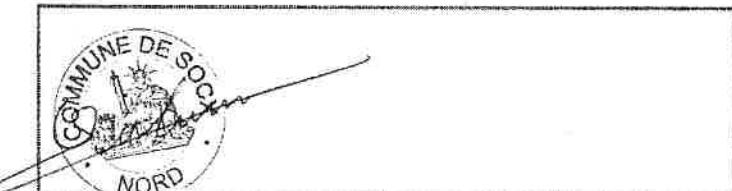
Vous devez utiliser ce formulaire si :

- vous souhaitez connaître les règles applicables en matière d'urbanisme sur un terrain.
- vous souhaitez savoir si l'opération que vous projetez est réalisable.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

C U 05957023 A 0012  
Dpt Commune Année N° de dossier

La présente déclaration a été reçue à la mairie



Cachet de la mairie et signature du receveur

le 18/04/2023.

### 1 Objet de la demande de certificat d'urbanisme

#### a) Certificat d'urbanisme d'information

Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

#### b) Certificat d'urbanisme opérationnel

Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

### 2 Identité du ou des demandeurs

① Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision.

Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

#### 2.1 Vous êtes un particulier Madame Monsieur

Nom \_\_\_\_\_ Prénom \_\_\_\_\_

#### 2.2 Vous êtes une personne morale

Dénomination

SCP ROUSSEL LENOIRE LEUCCI ALDERWEIRELD

Raison sociale

RD2LA

N° SIRET

30129401300026

Type de société (SA, SCI...)

SCP

Représentant de la personne morale :  Madame  Monsieur

Nom \_\_\_\_\_ Prénom \_\_\_\_\_

Maître Jean-Michel ROUSSEL

### 3 Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : 22 Voie : Rue Dupouy

Lieu-dit :

Localité : Dunkerque

Code postal : 59140 BP : Cedex :

Téléphone : 03.28.59.29.00 Indicatif pour le pays étranger :

Si le demandeur habite à l'étranger :

Pays : Division territoriale :

Adresse électronique :

rd2la@notaires.fr @

J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

### 4 Le terrain

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

#### 4.1 Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : 8 Voie : passage Fleuri

Lieu-dit :

Localité : SOCX

Code postal : 59380

#### 4.2 Références cadastrales<sup>11</sup> :

(i) Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 4 :

Préfixe : \_\_\_\_\_ Section : A Numéro : 1383

Superficie totale du terrain (en m<sup>2</sup>) : 73 m<sup>2</sup>

### 5 Cadre réservé à l'administration – Mairie

Articles L.111-11 et R.410-13 du code de l'urbanisme

#### 5.1 État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ? Observations :

Équipements :

Voirie : Oui X Non

Eau potable : Oui X Non

Assainissement : Oui X Non

Électricité : Oui X Non

[11] En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

## 5.2 État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements	Par quel service ou concessionnaire ? Avant le	
Voirie	Oui <input checked="" type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/> X
Eau potable	Oui <input checked="" type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/> X
Assainissement	Oui <input checked="" type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/> X
Électricité	Oui <input checked="" type="checkbox"/>	Non <input type="checkbox"/> X

Observations :

PLUi = Règlement de la zone UD3  
en annexe.

## 6 Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

À Dunkerque

Fait le 17 avril 2023

M.  
**MAITRE J. Michel ROUSSEL**  
NOTAIRE  
Signature du (des) demandeur(s)  
BP 183 - 59820 GRAVELINES

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

1021033/CA/JMR/  
PERSYN/ETHEVE

Département :  
NORD  
  
Commune :  
SOCX

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : A  
Feuille : 000 A 05  
  
Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000  
  
Date d'édition : 17/04/2023  
(fuseau horaire de Paris)  
  
Coordonnées en projection : RGF93CC50  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
PTGC de DUNKERQUE  
Service Départemental des Impôts  
Fonciers 37 RUE SAINT- MATTIEU  
59140  
59140 DUNKERQUE  
tél. 03.28.22.67.29 -fax  
sdif.nord.ptgc@dgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :  
  
cadasre.gouv.fr



# Zone U

## Zone U

---

### RAPPEL :

Le territoire de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre peut être concernée par :

- ✓ le risque naturel **Mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux.

Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexe documentaire\*).

- ✓ le risque naturel **Inondation** :

Il convient de prendre en compte les éléments figurant dans l'article 1 – Dispositions communes relative à la prise en compte des risques et à la protection contre les nuisances du présent règlement (à partir de la page 23), en sus des dispositions suivantes pour les secteurs concernés.

Il comprend également des éléments ponctuels de patrimoine urbain ou naturel à protéger (articles L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme).

### REGLES APPLICABLES EN COMPLÉMENT DES DISPOSITIONS COMMUNES :

*I. Zone U : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité*

#### Zone U - Article 1 : Destination des constructions\* autorisées, autorisées sous conditions, interdites.

1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.

---

\* Cf. Lexique

## Zone U

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE		UA	UB	UC	UD
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Construction destinée au logement du matériel, des animaux et des récoltes	X sous conditions	X sous conditions	X sous conditions	X sous conditions	
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière					
Habitation	Logement	Logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages	Maisons individuelles				
			Immeubles collectifs	x	x	x	x
	Hébergement	Résidences ou foyers avec services	Maison de retraite	x	x	x	x
			Résidence universitaire	x	x	x	x
			Foyer de travailleurs	x	x	x	x
			Résidence autonomie	x	x	x	x
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle					
		Constructions artisanales destinées à la vente de biens ou de services	X sous conditions	X sous conditions	X sous conditions	X sous conditions	
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale	x	x	x		x
	Commerce de gros	Construction destinée à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle					
	Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens	x	x	x		x
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial	X sous conditions	X sous conditions	X sous conditions	X sous conditions	
	Cinéma	Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale					

# Zone U

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE		UA	UB	UC	UD
Equipements d' intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public	Construction de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements	x	x	x	x
			Les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public	x	x	x	x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements publics collectifs de nature technique et industrielle	Constructions nécessaires au fonctionnement des services publics	x	x	x	x
			Constructions techniques conçues pour le fonctionnement des réseaux et services urbains	x	x	x	x
			Constructions industrielles concourant à la production d'énergie				
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement		x	x	x	x
		Etablissements destinées à la petite enfance		x	x	x	x
		Equipements d'intérêts collectifs hospitaliers					
		Equipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires		x	x	x	x
	Salle d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles		x	x	x	x
		Musées		x	x	x	x
		Autres activités culturelles d'intérêt collectif		x	x	x	x
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêt collectif destinés à l'accueil d'une activité sportive	Stades	x	x	x	x
			Gymnases				
			Piscines ouvertes au public				
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un autre besoin collectif	Lieux de cultes	x	x	x	x
			Salle polyvalente				
			Aire d'accueil des gens du voyage				

# Zone U

DESTINATION CONSTRUC-TION	SOUS-DESTINA-TION	CONSTRUCTION CONCERNEE		UA	UB	UC	UD
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire					
		Constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire					
		Constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	Activité de production, de construction ou de réparation susceptible de générer des nuisances	X sous conditions	X sous conditions	X sous conditions	X sous conditions
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique		X sous conditions	X sous conditions	X sous conditions	X sous conditions
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises	x	x	x	x	
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, organisation de salon et forum à titre payant					

## 2- Sont autorisés sous conditions :

Dans toutes les zones U, à l'exclusion des zones indiquées a et b :

- ✓ Les commerces et activités de services, et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, dans la mesure où :
  - elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
  - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
- ✓ Les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial à condition d'être des hôtel, ou résidence de tourisme ou gîte.
- ✓ Les constructions ou extensions\* de bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi et à la condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de danger pour le voisinage.
- ✓ Les extensions\* des constructions à usage d'industrie, d'entrepôts existantes à la date d'approbation du PLUi et à la condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de danger pour le voisinage.

---

\* Cf. Lexique

## Zone U

Dans les hameaux, identifiés par l'indice a,

- ✓ Les constructions à usage de logements, dans la limite maximale de 200 m<sup>2</sup> de superficie de plancher.
- ✓ Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes (y compris les annexes), sans création de logements supplémentaire, dans la limite de :
  - Pour les constructions à usage d'habitation existantes inférieures à 150 m<sup>2</sup> de superficie de plancher : 30 % de superficie de plancher supplémentaire maximum (superficie de référence à la date d'approbation du PLUi).
  - Pour les constructions à usage d'habitation existantes de 150 m<sup>2</sup> à 250 m<sup>2</sup> de superficie de plancher : 20 % de superficie de plancher supplémentaire maximum (superficie de référence à la date d'approbation du PLUi).
  - Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 250 m<sup>2</sup> de superficie de plancher, extension limitée à 10 % de superficie de plancher (superficie de référence à la date d'approbation du PLUi).
- ✓ Les constructions et les extensions\* mesurées nécessaires au développement des activités économiques, artisanales et de services.

Dans les écarts, identifiés par l'indice b,

- ✓ Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes (y compris les annexes), sans création de logements supplémentaire, dans la limite de :
  - Pour les constructions à usage d'habitation existantes inférieures à 150 m<sup>2</sup> de superficie de plancher : 30 % de superficie de plancher supplémentaire maximum (superficie de référence à la date d'approbation du PLUi).
  - Pour les constructions à usage d'habitation existantes de 150 m<sup>2</sup> à 250 m<sup>2</sup> de superficie de plancher : 20 % de superficie de plancher supplémentaire maximum (superficie de référence à la date d'approbation du PLUi).
  - Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 250 m<sup>2</sup> de superficie de plancher, extension limitée à 10 % de superficie de plancher (superficie de référence à la date d'approbation du PLUi).
- ✓ Les extensions\* mesurées des constructions nécessaires au développement des activités économiques, artisanales et de services.

### Zone U - Article 2 : Usages des sols et nature des activités autorisés, autorisés sous conditions, interdits.

Pour l'ensemble des zones UA, UB, UC, UD :

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.
- 2- Sont autorisés sous conditions :
  - ✓ Les dépôts s'ils sont liés à une activité existante, et à condition d'être masqués par un aménagement paysager.
  - ✓ Les abris de jardin sous réserve d'avoir une hauteur absolue de 2,50 mètres maxi et une surface maximale de 20 m<sup>2</sup>.
  - ✓ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés et nécessaires à un aménagement paysager ou hydraulique et aux occupations du sol autorisées.

# Zone U

- ✓ Les caves à conditions qu'elles soient étanches.

3- Sont autorisés :

- ✓ Les constructions nécessaires aux équipements d'infrastructure et de superstructure ;

*II. Zone U : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

## **Zone U – Article 3: volumétrie et implantation des constructions**

### **a) Emprise au sol**

Dans les hameaux, identifiés par l'indice a : l'emprise au sol maximale est fixée à 40% de la superficie totale du terrain d'implantation.

Dans les écarts, identifiés par l'indice b : l'emprise au sol maximale est fixée à 30% de la superficie totale du terrain d'implantation.

### **b) Hauteur maximale des constructions**

Destinations Sous-destinations		U A	U B	U C	U D
- Logement	Gabarit maximum autorisé	R + 4	R + 3	R + 2	R + 1
	Hauteur maximale autorisée (égout du toit ou acrotère)	1 7 , 5 0 m	1 4 m	1 0 , 5 0 m	7 m
	Comble aménagé autorisé	1 seul niveau autorisé			
- Artisanat et commerce de détail - Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle - Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial - Constructions artisanales du secteur	Gabarit maximum autorisé	Non réglementé			
	Hauteur maximale autorisée (égout du toit ou acrotère)	9 m			

# Zone U

de la construction ou de l'industrie - Entrepôt - Bureau		/
- Equipements d'intérêt collectif et services publics	Gabarit maximum autorisé	Non réglementé
	Hauteur maximale autorisée (égout du toit ou acrotère)	Non réglementé

Dans les hameaux identifiés par l'indice a et les écarts identifiés par l'indice b : la hauteur des constructions nouvelles et des extensions ne devra pas dépasser celle des bâtiments existants sur la parcelle ou, à défaut, sur les parcelles mitoyennes.

## c) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

### ✓ Principes généraux :

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade avant (ou principale) du bâtiment.

Pour respecter une harmonie avec les constructions environnantes, la nouvelle construction pourra s'implanter à l'alignement de l'une ou l'autre des constructions existantes la bordant.

### ✓ Règles d'implantation :

#### Pour les zones UA, UB, UC et UD

Sauf dispositions figurant au plan de zonage (marge de recul) ou dans l'OAP (dispositions spécifiques) :

## Zone U

La construction doit s'implanter :

zone	secteur	A l'alignement	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques		
			En retrait		
			De 1 à 3 m	De 3 à 8 m	10 m et plus
UA	UA1	x			
	UA2		x		
	UA3			x	
	UA4				x
UB	UB1	x			
	UB2		x		
	UB3			x	
	UB4				x
UC	UC1	x			
	UC2		x		
	UC3			x	
	UC4				x
UD	UD1	x			
	UD2		x		
	UD3			x	
	UD4				x

Plusieurs reculs sont possibles à condition respecter les conditions d'implantation ci-dessus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de construction en double rideau définie comme suit :

- implantée en arrière d'une construction existante (qui ne peut pas être une annexe\*)
- desservie par une voie d'accès\* propre.

Dans le cas de la proximité d'une voie d'eau, et quel que soit le secteur d'implantation de la construction : tout point de la construction doit être implanté avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à la crête de la berge.

Pour les constructions liées aux réseaux de distribution et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il n'est pas fixé de règle.

### d) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### ✓ Principes généraux :

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

# Zone U

Lorsqu'il s'agit d'extensions\* ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions liées aux réseaux de distribution / constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ✓ Règles d'implantation :

La construction peut s'implanter :

- sur les limites séparatives.
- sur l'une des 2 limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- en retrait des deux limites séparatives en respectant au minimum 3 mètres de recul.

Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe\* (non accolé), dont la hauteur au droit des limites séparatives ne dépasse pas 2,50 m (en hauteur absolue) par rapport au sol naturel initial et d'une superficie inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, le retrait doit être d'au moins 1 mètre.

## e) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions sur une même unité foncière, une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie doit toujours être aménagée.

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres au minimum.

## Zone U - Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### a) Clôtures

Les clôtures sur rue devront présenter une hauteur maximale de 1,50 mètres, avec ou non un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètre. Dans le cas de parcelles bordées par plusieurs rues ou situées à l'angle de deux rues, il est admis que la clôture sur rue donnant sur le jardin présente une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures devront être constituées :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage,
- soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie.

---

\* Cf. Lexique

## Zone U

Les clôtures pleines et les brise-vue sont interdites, sauf dans le cas d'une activité qui le justifie. Elles ne pourront pas, dans ce cas, excéder 2 mètres de haut et devront s'intégrer dans l'environnement proche.

Les murs d'intimité seront réalisés avec un matériau identique à celui de la construction principale et ne pourront excéder 2 mètres de haut et 5 mètres de long à partir de la façade arrière de la construction.

En limite séparative, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres et être végétalisées et/ou réalisées dans des matériaux en harmonie avec la construction principale.

### b) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

L'intégration en façade et toiture des dispositifs d'architecture bioclimatique (par exemple : capteurs solaires, murs végétalisés...) est autorisée.

### Zone U - Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

50% au minimum des surfaces libres doivent obligatoirement être végétalisées ou traitées en surface éco-aménageable\*\*.

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des haies composées d'essences locales.

### Zone U - Article 6 : Stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

#### 1/ Stationnement des véhicules à moteurs

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement (couvertes ou à ciel ouvert). Cette disposition s'applique également en cas de division d'immeubles en plusieurs logements.

Pour la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation : l'aménagement de surface dédiée au stationnement doit être suffisant pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.

Toutefois, pour les commerces de détail et de service s'implantant dans une construction existante, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement.

#### 2/ Stationnement des cycles

Cf Dispositions générales.

## Zone U

### *III. Zone U : Desserte par les réseaux*

Cf Dispositions communes.

ANNEXE À LA MINUTE D'UN ACTE REÇU  
PAR LE NOTAIRE ASSOCIÉ SOUSIGNÉ

LE 31 MAI 2023

## Demande de certificat d'urbanisme

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.

- (i) Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

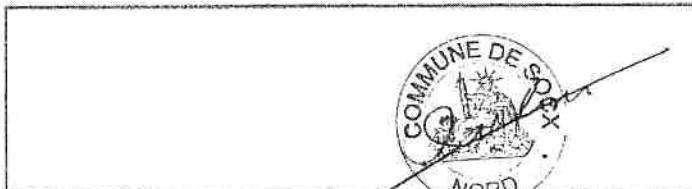
Vous devez utiliser ce formulaire si :

- vous souhaitez connaître les règles applicables en matière d'urbanisme sur un terrain.
- vous souhaitez savoir si l'opération que vous projetez est réalisable.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

c u 0 5 9 5 7 0 2 3 A 0 0 1 1  
Dpt Commune Année N° de dossier

La présente déclaration a été reçue à la mairie



Cachet de la mairie et signature du receveur

le 18/04/2023

### 1 Objet de la demande de certificat d'urbanisme

- a) Certificat d'urbanisme d'information

Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

- b) Certificat d'urbanisme opérationnel

Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

### 2 Identité du ou des demandeurs

- (i) Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision.

Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

#### 2.1 Vous êtes un particulier

Madame  Monsieur

Nom

Prénom

#### 2.2 Vous êtes une personne morale

Dénomination

Raison sociale

SCP ROUSSEL LENOIRE LEUCCI ALDERWEIRELD

RD2LA

N° SIRET

Type de société (SA, SCI...)

30129401300026

SCP

Représentant de la personne morale :  Madame  Monsieur

Nom Prénom

Maître Jean-Michel ROUSSEL

### 3 Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : 22 Voie : Rue Dupouy

Lieu-dit :

Localité : Dunkerque

Code postal : 59140 BP : Cedex :

Téléphone : 03.28.59.29.00

Indicatif pour le pays étranger :

Si le demandeur habite à l'étranger :

Pays :

Division territoriale :

Adresse électronique :

rd2la@notaires.fr @

J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception.

### 4 Le terrain

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

#### 4.1 Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : 27 Voie : route de Saint-Omer

Lieu-dit :

Localité : SOCX

Code postal : 59380

#### 4.2 Références cadastrales<sup>(1)</sup> :

*(1) Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 4 :*

Préfixe : — Section : — A Numéro : 1326 —

Superficie totale du terrain (en m<sup>2</sup>) : 74 m<sup>2</sup>

### 5 Cadre réservé à l'administration – Mairie

Articles L.111-11 et R.410-13 du code de l'urbanisme

#### 5.1 État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Observations :

Équipements :

Voirie : Oui X Non .

Eau potable : Oui X Non .

Assainissement : Oui X Non .

Électricité : Oui X Non .

(1) En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

## 5.2 État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements	Par quel service ou concessionnaire ? Avant le	
Voirie	Oui	Non <input checked="" type="checkbox"/>
Eau potable	Oui	Non <input checked="" type="checkbox"/>
Assainissement	Oui	Non <input checked="" type="checkbox"/>
Électricité	Oui	Non <input checked="" type="checkbox"/>

Observations :

PUI = Règlement zone MUD3  
en annexe

## 6 Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

À Dunkerque

Fait le 17 avril 2023

B  
MAITRE J. MICHEL RONSEL  
NOTAIRE  
16, Rue A. Vanderhoute  
Signature du (des) demandeur(s)  
BP 183 - 59820 GRAVELINES

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

1021033/CA/JMR/  
PERSYN/ETHEVE

Département :  
NORD  
  
Commune:  
SOCX

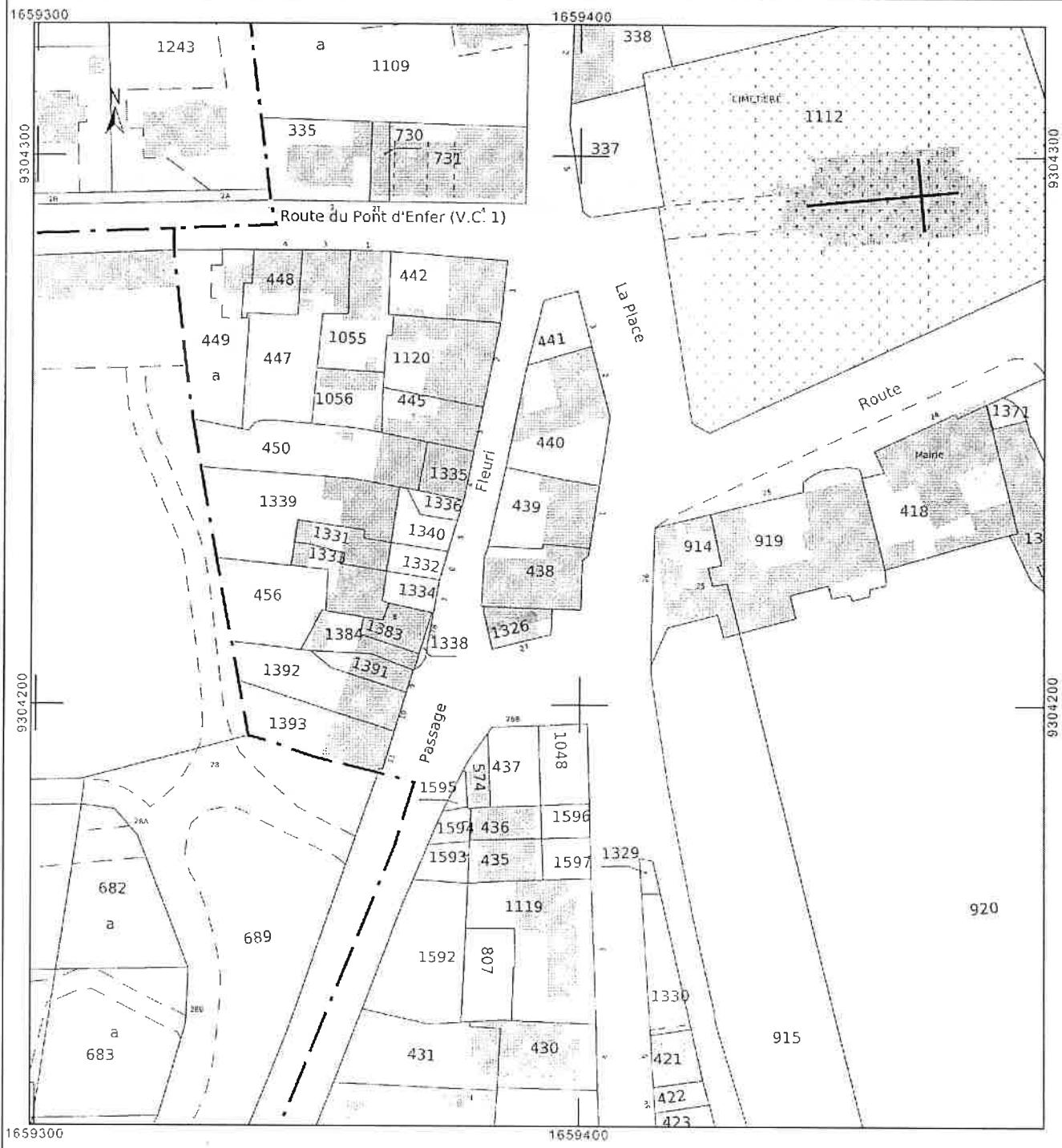
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : A  
Feuille : 000 A 05  
  
Echelle d'origine : 1/1000  
Echelle d'édition : 1/1000  
  
Date d'édition : 17/04/2023  
(fuseau horaire de Paris)  
  
Coordonnées en projection : RGF93CC50  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
PTGC de DUNKERQUE  
Service Départemental des Impôts  
Fonciers 37 RUE SAINT- MATTHIEU  
59140  
59140 DUNKERQUE  
tél. 03.26.22.67.29 -fax  
sdif.nord.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :  
  
cadastre.gouv.fr



# Zone U

## Zone U

---

### RAPPEL :

Le territoire de la Communauté de Communes des Hauts de Flandre peut être concernée par :

- ✓ le risque naturel **Mouvement de terrain** en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux.

Il est vivement conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction (cf. annexe documentaire\*).

- ✓ le risque naturel **Inondation** :

Il convient de prendre en compte les éléments figurant dans l'article 1 – Dispositions communes relative à la prise en compte des risques et à la protection contre les nuisances du présent règlement (à partir de la page 23), en sus des dispositions suivantes pour les secteurs concernés.

Il comprend également des éléments ponctuels de patrimoine urbain ou naturel à protéger (articles L.151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme).

### REGLES APPLICABLES EN COMPLÉMENT DES DISPOSITIONS COMMUNES :

I. Zone U : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

#### Zone U - Article 1 : Destination des constructions\* autorisées, autorisées sous conditions, interdites.

1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.

---

\* Cf. Lexique

# Zone U

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE		UA	UB	UC	UD
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Construction destinée au logement du matériel, des animaux et des récoltes		X sous conditions	X sous conditions	X sous conditions	X sous conditions
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière					
Habitation	Logement	Logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages	Maisons individuelles				
			Immeubles collectifs	x	x	x	x
	Hébergement	Résidences foyers services ou avec	Maison de retraite	x	x	x	x
			Résidence universitaire	x	x	x	x
			Foyer de travailleurs	x	x	x	x
			Résidence autonomie	x	x	x	x
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle		X sous conditions	X sous conditions	X sous conditions	X sous conditions
		Constructions artisanales destinées à la vente de biens ou de services					
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale		x	x	x	x
	Commerce de gros	Construction destinée à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle					
	Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens		x	x	x	x
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial		X sous conditions	X sous conditions	X sous conditions	X sous conditions
	Cinéma	Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale					

## Zone U

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUSS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNEE		UA	UB	UC	UD
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public	Construction de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements	x	x	x	x
			Les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public	x	x	x	x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements publics collectifs de nature technique et industrielle	Constructions nécessaires au fonctionnement des services publics	x	x	x	x
			Constructions techniques conçues pour le fonctionnement des réseaux et services urbains	x	x	x	x
			Constructions industrielles concourant à la production d'énergie				
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement		x	x	x	x
		Etablissements destinées à la petite enfance		x	x	x	x
		Equipements d'intérêts collectifs hospitaliers					
		Equipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires		x	x	x	x
	Salle d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles		x	x	x	x
		Musées		x	x	x	x
		Autres activités culturelles d'intérêt collectif		x	x	x	x
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêt collectif destinés à l'accueil d'une activité sportive	Stades	x	x	x	x
			Gymnases				
			Piscines ouvertes au public				
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un autre besoin collectif	Lieux de cultes	x	x	x	x
			Salle polyvalente				
			Aire d'accueil des gens du voyage				

## Zone U

DESTINATION CONSTRUCTION	SOUS-DESTINATION	CONSTRUCTION CONCERNÉE	UA	UB	UC	UD
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire				
		Constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire				
		Constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	Activité de production, de construction ou de réparation susceptible de générer des nuisances	X sous conditions	X sous conditions	X sous conditions
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique	X sous conditions	X sous conditions	X sous conditions	X sous conditions
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises	x	x	x	x
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, organisation de salon et forum à titre payant				

2- Sont autorisés sous conditions :

Dans toutes les zones U, à l'exclusion des zones indiquées a et b :

- ✓ Les commerces et activités de services, et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, dans la mesure où :
  - elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
  - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
- ✓ Les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial à condition d'être des hôtel, ou résidence de tourisme ou gîte.
- ✓ Les constructions ou extensions\* de bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi et à la condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de danger pour le voisinage.
- ✓ Les extensions\* des constructions à usage d'industrie, d'entrepôts existantes à la date d'approbation du PLUi et à la condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de danger pour le voisinage.

---

\* Cf. Lexique

## Zone U

Dans les hameaux, identifiés par l'indice a,

- ✓ Les constructions à usage de logements, dans la limite maximale de 200 m<sup>2</sup> de superficie de plancher.
- ✓ Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes (y compris les annexes), sans création de logements supplémentaire, dans la limite de :
  - Pour les constructions à usage d'habitation existantes inférieures à 150 m<sup>2</sup> de superficie de plancher : 30 % de superficie de plancher supplémentaire maximum (superficie de référence à la date d'approbation du PLUi).
  - Pour les constructions à usage d'habitation existantes de 150 m<sup>2</sup> à 250 m<sup>2</sup> de superficie de plancher : 20 % de superficie de plancher supplémentaire maximum (superficie de référence à la date d'approbation du PLUi).
  - Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 250 m<sup>2</sup> de superficie de plancher, extension limitée à 10 % de superficie de plancher (superficie de référence à la date d'approbation du PLUi).
- ✓ Les constructions et les extensions\* mesurées nécessaires au développement des activités économiques, artisanales et de services.

Dans les écarts, identifiés par l'indice b,

- ✓ Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes (y compris les annexes), sans création de logements supplémentaire, dans la limite de :
  - Pour les constructions à usage d'habitation existantes inférieures à 150 m<sup>2</sup> de superficie de plancher : 30 % de superficie de plancher supplémentaire maximum (superficie de référence à la date d'approbation du PLUi).
  - Pour les constructions à usage d'habitation existantes de 150 m<sup>2</sup> à 250 m<sup>2</sup> de superficie de plancher : 20 % de superficie de plancher supplémentaire maximum (superficie de référence à la date d'approbation du PLUi).
  - Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 250 m<sup>2</sup> de superficie de plancher, extension limitée à 10 % de superficie de plancher (superficie de référence à la date d'approbation du PLUi).
- ✓ Les extensions\* mesurées des constructions nécessaires au développement des activités économiques, artisanales et de services.

### Zone U - Article 2 : Usages des sols et nature des activités autorisés, autorisés sous conditions, interdits.

Pour l'ensemble des zones UA, UB, UC, UD :

- 1- Tout ce qui n'est pas autorisé ou autorisé sous condition est interdit.
- 2- Sont autorisés sous conditions :
  - ✓ Les dépôts s'ils sont liés à une activité existante, et à condition d'être masqués par un aménagement paysager.
  - ✓ Les abris de jardin sous réserve d'avoir une hauteur absolue de 2,50 mètres maxi et une surface maximale de 20 m<sup>2</sup>.
  - ✓ Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés et nécessaires à un aménagement paysager ou hydraulique et aux occupations du sol autorisées.

# Zone U

- ✓ Les caves à conditions qu'elles soient étanches.

3- Sont autorisés :

- ✓ Les constructions nécessaires aux équipements d'infrastructure et de superstructure ;

## II. Zone U : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **Zone U – Article 3: volumétrie et implantation des constructions**

#### **a) Emprise au sol**

Dans les hameaux, identifiés par l'indice a : l'emprise au sol maximale est fixée à 40% de la superficie totale du terrain d'implantation.

Dans les écarts, identifiés par l'indice b : l'emprise au sol maximale est fixée à 30% de la superficie totale du terrain d'implantation.

#### **b) Hauteur maximale des constructions**

Destinations Sous-destinations		U A	U B	U C	U D
- Logement	Gabarit maximum autorisé	R + 4	R + 3	R + 2	R + 1
	Hauteur maximale autorisée (égout du toit ou acrotère)	1 7 , 5 0 m	1 0 4 5 0 m	1 0 5 0 m	7 m
	Comble aménagé autorisé	1 seul niveau autorisé			
- Artisanat et commerce de détail - Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle - Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial - Constructions artisanales du secteur	Gabarit maximum autorisé	Non réglementé			
	Hauteur maximale autorisée (égout du toit ou acrotère)	9 m			

## Zone U

de la construction ou de l'industrie - Entrepôt - Bureau		
- Equipements d'intérêt collectif et services publics	Gabarit maximum autorisé	Non réglementé
	Hauteur maximale autorisée (égout du toit ou acrotère)	Non réglementé

Dans les hameaux identifiés par l'indice a et les écarts identifiés par l'indice b : la hauteur des constructions nouvelles et des extensions ne devra pas dépasser celle des bâtiments existants sur la parcelle ou, à défaut, sur les parcelles mitoyennes.

### c) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

#### ✓ Principes généraux :

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade avant (ou principale) du bâtiment.

Pour respecter une harmonie avec les constructions environnantes, la nouvelle construction pourra s'implanter à l'alignement de l'une ou l'autre des constructions existantes la bordant.

#### ✓ Règles d'implantation :

##### Pour les zones UA, UB, UC et UD

Sauf dispositions figurant au plan de zonage (marge de recul) ou dans l'OAP (dispositions spécifiques) :

# Zone U

La construction doit s'implanter :

zone	secteur	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques			
		A l'alignement	En retrait		
			De 1 à 3 m	De 3 à 8 m	10 m et plus
UA	UA1	x			
	UA2		x		
	UA3			x	
	UA4				x
UB	UB1	x			
	UB2		x		
	UB3			x	
	UB4				x
UC	UC1	x			
	UC2		x		
	UC3			x	
	UC4				x
UD	UD1	x			
	UD2		x		
	UD3			x	
	UD4				x

Plusieurs reculs sont possibles à condition respecter les conditions d'implantation ci-dessus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de construction en double rideau définie comme suit :

- implantée en arrière d'une construction existante (qui ne peut pas être une annexe\*)
- desservie par une voie d'accès\* propre.

Dans le cas de la proximité d'une voie d'eau, et quel que soit le secteur d'implantation de la construction : tout point de la construction doit être implanté avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à la crête de la berge.

Pour les constructions liées aux réseaux de distribution et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il n'est pas fixé de règle.

## d) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### ✓ Principes généraux :

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

# Zone U

Lorsqu'il s'agit d'extensions<sup>\*</sup> ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions liées aux réseaux de distribution / constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

✓ Règles d'implantation :

La construction peut s'implanter :

- sur les limites séparatives.
- sur l'une des 2 limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- en retrait des deux limites séparatives en respectant au minimum 3 mètres de recul.

Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment annexe\* (non accolé), dont la hauteur au droit des limites séparatives ne dépasse pas 2,50 m (en hauteur absolue) par rapport au sol naturel initial et d'une superficie inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, le retrait doit être d'au moins 1 mètre.

## e) Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions sur une même unité foncière, une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie doit toujours être aménagée.

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres au minimum.

## Zone U - Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### a) Clôtures

Les clôtures sur rue devront présenter une hauteur maximale de 1,50 mètres, avec ou non un muret d'une hauteur maximale de 0,60 mètre. Dans le cas de parcelles bordées par plusieurs rues ou situées à l'angle de deux rues, il est admis que la clôture sur rue donnant sur le jardin présente une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures devront être constituées :

- soit par des haies composées d'essences locales, pouvant être doublées d'un grillage,
- soit par des grilles, grillages, y compris à lamelles, ou autres dispositifs à claire-voie.

---

\* Cf. Lexique

# Zone U

Les clôtures pleines et les brise-vue sont interdites, sauf dans le cas d'une activité qui le justifie. Elles ne pourront pas, dans ce cas, excéder 2 mètres de haut et devront s'intégrer dans l'environnement proche.

Les murs d'intimité seront réalisés avec un matériau identique à celui de la construction principale et ne pourront excéder 2 mètres de haut et 5 mètres de long à partir de la façade arrière de la construction.

En limite séparative, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 2 mètres et être végétalisées et/ou réalisées dans des matériaux en harmonie avec la construction principale.

## b) Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

L'intégration en façade et toiture des dispositifs d'architecture bioclimatique (par exemple : capteurs solaires, murs végétalisés...) est autorisée.

## Zone U - Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

50% au minimum des surfaces libres doivent obligatoirement être végétalisées ou traitées en surface éco-aménageable\*\*.

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des haies composées d'essences locales.

## Zone U - Article 6 : Stationnement

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

### 1/ Stationnement des véhicules à moteurs

**Pour les constructions à usage d'habitation :** 2 places de stationnement par logement (couvertes ou à ciel ouvert). Cette disposition s'applique également en cas de division d'immeubles en plusieurs logements.

**Pour la construction d'un immeuble à usage autre que d'habitation :** l'aménagement de surface dédiée au stationnement doit être suffisant pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.

Toutefois, pour les commerces de détail et de service s'implantant dans une construction existante, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement.

### 2/ Stationnement des cycles

Cf Dispositions générales.

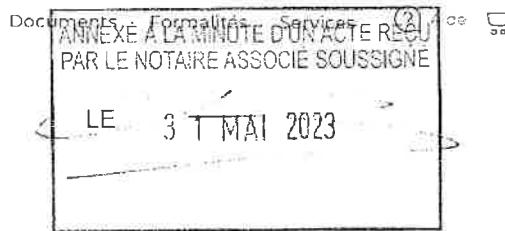
## Zone U

### *III. Zone U : Desserte par les réseaux*

Cf Dispositions communes.

**infogreffre**

Accueil &gt; Mes Commandes &gt; Mon historique &gt; Commande N°30526-UZIIA

**LE STEGER**

SIREN : 397 997 875

N°TVA intracommunautaire : Non communiqué

Siège social : 27 ROUTE DE SAINT-OMER, 59380 SOCX

Certificat	Intervenants	Jugements, Ordonnances, dépôts divers	Délais, état des créances	Actifs à céder	Perspectives
------------	--------------	---------------------------------------	---------------------------	----------------	--------------

Télécharger

Le Greffier du Tribunal de Commerce de DUNKERQUE certifie que les recherches faites sur le registre du commerce et des sociétés pour les personnes immatriculées à ce registre et sur le répertoire général des affaires de la juridiction pour les personnes non immatriculées relativement à des procédures de :

- Règlement judiciaire et Liquidation des biens (Loi du 13/07/1967)
- Redressement et Liquidation Judiciaire (Loi du 25/01/1985)
- Sauvegarde, Redressement et Liquidation Judiciaire (Loi du 26/07/2005)

Concernant l'entreprise ci-dessus ont donné pour résultat :

NEANT

## Certificat délivré sous réserve :

- De toute procédure collective ouverte par une autre juridiction et non portée à la connaissance du greffe;
- De toute procédure collective dont les mentions au R.C.S. ont été radiées en application de l'un des articles suivants : R. 626-20, R. 123-135, ou R. 123-154 du Code de Commerce ; 36-1 ou 71 du décret n° 84-406 du 30 mai 1984 ;
- De toute radiation, non portée à la connaissance du greffe, de mentions inscrites à d'autres registres ou répertoires.

Document délivré le 29/05/2023

Ces informations sont à jour à la date du 28/05/2023

Recevez un certificat en matière de procédure collective, délivré et certifié par le greffier

Télécharger



# infogreffe



Accueil > Mes Commandes > Mon historique > Commande N°30526-UZIA > Etat d'endettement > Débiteurs

## Débiteurs

LE STECER - 397 997 875 RCS DUNKERQUE

27 Route De Saint-Omer 59380 SOCX

Pour recevoir un état d'endettement certifié délivré par le greffe, veuillez passer par la fiche entreprise et sélectionner la commande courrier pour les catégories d'inscriptions souhaitées.

ANNEXE À LA MINUTE D'UN ACTE REÇU PAR LE NOTAIRE ASSOCIE SOUSCRIVEUR	
LE	31 MAI 2023
V	

Type d'inscription de sûreté (à compter du 01/01/2023)	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Saisie pénale de fonds de commerce	Néant	24/05/2023	
Inscriptions de gage sans dépossession à partir du 01/01/2023	Néant	24/05/2023	
Type d'inscription de privilège	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Priviléges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires	Néant	25/05/2023	

**Type d'inscription de privilège**

Nantissements du fonds de commerce ou du fonds artisanal  
(conventionnelles et judiciaires)

▲ Masquer le détail

**Inscription du 13 Février 2015 Numéro 30**

Montant de la créance :

Fonds de :

Acte :

En date du :

Au profit de :

Élection de domicile :

**Inscription du 25 Mars 2015 Numéro 74**

Montant de la créance :

Fonds de :

Acte :

En date du :

Au profit de :

Élection de domicile :

Priviléges du Trésor Public

Protéts

Type d'inscription de privilège	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Nantissements du fonds de commerce ou du fonds artisanal (conventionnelles et judiciaires)	2	25/05/2023	27 060,00 €

▲ Masquer le détail

**Inscription du 13 Février 2015 Numéro 30**

15 060,00 EUR

CAFE, RESTAURANT, VENTE A EMPORTER, TRAITEUR.

Acte sous-seing privé

06-02-2015

Banque CIC Est SA  
31 R Jean Wenger Valentin STRASBOURG 67000

Banque CIC Nord Ouest SA 111 BD JEAN JAURÉS 59210 COUDEKERQUEBRANCHE

12 000,00 EUR

CAFE, RESTAURANT, VENTE A EMPORTER, TRAITEUR.

Acte sous-seing privé

16-03-2015

France Boissons Nord SA  
10 R DU CHEMIN ST MARTIN L'OMME 59160  
SCP DOCO, CAZIN, VAN AUTREEVE, Huissiers de Justice 35 R DAVIDD ANGERS  
3154 59377 DUNKERQUE

Néant

25/05/2023

Néant

25/05/2023

Type d'inscription de privilège	Nombre d'inscriptions	Fichier à jour au	Sommes concernées
Privilèges du vendeur de fonds de commerce et d'action résolutoire	Néant	25/05/2023	
Nantissements de l'outillage, matériel et équipement	Néant	25/05/2023	
Déclarations de créances	Néant	25/05/2023	
Opérations de crédit-bail en matière mobilière	Néant	25/05/2023	
Publicité de contrats de location	Néant	25/05/2023	
Publicité de clauses de réserve de propriété	Néant	25/05/2023	
Gage des stocks	Néant	24/05/2023	
Warrants (hors agricoles)	Néant	24/05/2023	
Prêts et délais	Néant	25/05/2023	
Biens inaliénables	Néant	25/05/2023	

**Type d'inscription de gage (jusqu'au 31/12/2022)****Nombre d'inscriptions****Fichier à jour au****Sommes concernées**

Matériels, mobiliers et produits à usage professionnel non visés dans les autres catégories

Néant

24/05/2023

Matériels à usage non professionnel autres qu'informatiques

Néant

24/05/2023

Matériels informatiques et accessoires

Néant

24/05/2023

Meubles meublants

Néant

24/05/2023

Meubles incorporels autres que parts sociales

Néant

24/05/2023

Parts sociales

Néant

24/05/2023

Produits alimentaires

Néant

24/05/2023

Autres

Néant

24/05/2023

Créer une commande | Ajouter un produit

Télécharger les documents associés à cette commande

Annuler la commande | Annuler la saisie

Retour aux commandes | Commander

Modifier la commande et la sauvegarder

Retour aux commandes | Commander

Retour aux commandes | Commander

Commande | Commander

Commande | Commander

Créer une commande | Ajouter un produit

Chapitre  
Document  
Association

Infogreffe  
Infogreffe

F  
F  
F

Document  
Document



Greffie du Tribunal de Commerce de Dunkerque

PALAIS DE JUSTICE

BP 2077

59376 DUNKERQUE CEDEX 1

N° de gestion 1994B00211

Code de génération : 1994B00211  
LIGNE D'ACTE REÇU  
<https://control.integrite.greffe.fr>

PAR LE NOTAIRE ASSOCIE SOUSIGNANT

LE 31 MAI 2023

Extrait Kbis



**EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES**  
à jour au 28 mai 2023

**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

Immatriculation au RCS, numéro	397 997 875 R.C.S. Dunkerque
Date d'immatriculation	12/08/1994
Dénomination ou raison sociale	LE STEGER
Forme juridique	Société à responsabilité limitée
Capital social	7 622,45 Euros
Adresse du siège	27 Route De Saint-omer 59380 Soex
Activités principales	CAFE, RESTAURANT, VENTE A EMPORTER, TRAITEUR.
Durée de la personne morale	Jusqu'au 11/08/2093
Date de clôture de l'exercice social	31 mars

**GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES**

**Gérant**

Nom, prénoms	PERSYN Pascal Roger Corneille
Date et lieu de naissance	Le 29/04/1962 à Hazebrouck (59)
Nationalité	Française
Domicile personnel	3 Allée des Bosquets 59380 Soex

**RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL**

Adresse de l'établissement	27 Route De Saint-omer 59380 Soex
Activité(s) exercée(s)	CAFE, RESTAURANT, VENTE A EMPORTER, TRAITEUR.
Date de commencement d'activité	02/04/1994
Origine du fonds ou de l'activité	Achat -A COMPTER DU 02.04.1994 : EXPLOITATION EN QUALITE DE LOCATAIRE-GERANT D'UN FONDS SIS A 59380 SOEX - 27 ROUTE DE ST OMER JUSQU'AU 17.09.2003 -A COMPTER DU 17.09.2003 : ACQUISITION DU FONDS PRECEDEMMENT EXPLOITE EN QUALITE DE LOCATAIRE-GERANT AU PRIX STIPULE DE : 106 715 EUR

Mode d'exploitation

Exploitation directe

Précédent exploitant

Nom, prénoms

DEVULDER Martine Therese Suzanne

Nom d'usage

PERSYN

Numéro unique d'identification

341 488 849

**OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

- Mention

LA CONVERSION DU MONTANT DU CAPITAL DES FRANCS EN EUROS A ETE EFFECTUEE D'OFFICE PAR LE GREFFE EN

Grette du Tribunal de Commerce de Dunkerque

PALAIS DE JUSTICE

BP 2077

59376 DUNKERQUE CEDEX 1

N° de gestion 1994B00211

APPLICATION DU DECRET No 2001-474 DU 30 MAI 2001 : ANCIEN  
MONTANT : 50 000.00 FRF NOUVEAU MONTANT : 7 622.45 EUR

Le Greffier



A handwritten signature is written over the circular seal.

FIN DE L'EXTRAIT

ANNEXE À LA MINUTE D'UN ACTE REÇU  
PAR LE NOTAIRE ASSOCIÉ SOUSIGNÉ

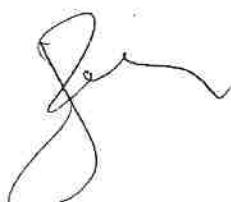
LE 31 Mai 2023

Liste du personnel SARL LE STEGER au 31 Mai 2023

M. Augustin VERWAERDE (apprenti cuisine)  
M Théo MERVEILLIE (apprenti MC pâtisserie)  
M. Matthieu TOURY (chef de rang)  
Melle pauline POUCHÈLE (femme toutes mains)  
M. Grégory GODECHOUL (chef de cuisine)  
Mme Marie Thérèse FAUVET (femme toutes mains)  
M. Bruno CROCQUEY (second de cuisine)  
Mme Camille VANHOVE (commis de cuisine)

Certifié exact  


G. Gach exact P.



Certifié exact

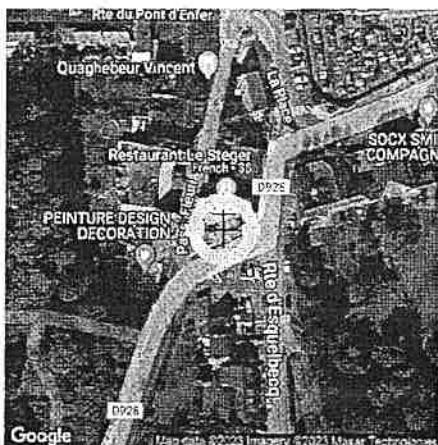
MP



LE 31 MAI 2023

**Etat des risques et pollutions**

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués  
 En application des articles L 125-5, L 125-6, L 125-7 et L 556-2 du Code de l'Environnement  
 et de l'article L 121-22-5 du Code de l'Urbanisme



\* Document réalisé sur commande par Media Immo qui en assume la pleine responsabilité. Ceci, sous couvert que les informations transmises par SCP ROUSSEL LENOIRE LEUCCI ALDERWEIRELD soient exactes.

Réalisé en commande\* par Media Immo

Pour le compte de SCP ROUSSEL LENOIRE LEUCCI ALDERWEIRELD

Numéro de dossier AC

Date de réalisation 24/02/2023

Localisation du bien 27 route de saint omer  
59380 SOCX

Section cadastrale A 1326, A 1383

Altitude 27.94m

Données GPS Latitude 50.935497 - Longitude 2.422298

Désignation du vendeur LE STEGER

Désignation de l'acquéreur ETHEVE

**EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS DE PRÉVENTION DE RISQUES**

Zonage réglementaire sur la sismicité Zone 2 - Faible	EXPOSÉ	-
Commune à potentiel radon de niveau 3	NON EXPOSÉ	-
Immeuble situé dans un Secteur d'Information sur les sols	NON EXPOSÉ	-

**INFORMATIONS PORTÉES À CONNAISSANCE**

- Inondation par ruissellement et coulée de boue	Informatif (1)	NON EXPOSÉ	-
- Mouvement de terrain Argile (Loi EAN)	Informatif (1)	EXPOSÉ	-

(1) À ce jour, ce risque n'est donné qu'à titre INFORMATIF et n'est pas retranscrit dans l'Imprimé Officiel.

**SOMMAIRE**

Synthèse de votre Etat des Risques et Pollutions

Imprimé Officiel (feuille rose/violette)

Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés

Extrait Cadastral

Zonage réglementaire sur la Sismicité

Cartographies des risques auxquelles l'immeuble est exposé

Annexes : Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé

Annexes : Arrêtés

## Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués  
En application des articles L. 125-5, L 125-6, L125-7 et L 556-2 du Code de l'Environnement  
et de l'article L 121-22-5 du Code de l'Urbanisme

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° NC

du 23/07/2020

mis à jour le

Adresse de l'immeuble  
27 route de saint omer  
59380 SOCH

Cadastre  
A 1326, A 1383

### Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques naturels (PPRN)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N  
prescrit  anticipé  approuvé  date  
1 si oui, les risques naturels pris en compte sont liés à : autres  
inondation  crue torrentielle  mouvements de terrain  avalanches  sécheresse / argile   
cyclone  remontée de nappe  feux de forêt  séisme  volcan   
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN  
2 si oui, les travaux prescrits ont été réalisés  oui  non   
 oui  non

### Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPRM)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M  
prescrit  anticipé  approuvé  date  
3 si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à : autres  
mouvements de terrain   
> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM  
4 si oui, les travaux prescrits ont été réalisés  oui  non   
 oui  non

### Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

- > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPRI prescrit et non encore approuvé  
5 si oui  non   
5 si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à : projection  risque industriel   
effet toxique  effet thermique  effet de surpression  oui  non   
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé  
> L'immeuble est situé dans un secteur d'expropriation ou de délaissement  
> L'immeuble est situé en zone de prescription  
6 Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés  oui  non   
6 Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente  oui  non

### Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

- > L'immeuble est situé dans une commune de sismicité classée en  
zone 1  zone 2  zone 3  zone 4  zone 5   
très faible faible modérée moyenne forte

### Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

- > L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3  oui  non

### Information relative à la pollution de sols

- > Le terrain se situe en secteurs d'information sur les sols (SIS)  
\* Non Communiqué lors cours d'établissement par la représentant de l'Etat dans le département;

NC\*  oui  non

### Situation de l'immeuble au regard d'une zone exposée au recul du trait de côte

- > L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte NC\*  à l'horizon de 30 ans  à un horizon entre 30 et 100 ans  non   
\* Non Communiqué lors cours d'établissement par la représentant de l'Etat dans le département;

### Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T\*\*

- \*\* catastrophe naturelle, minière ou technologique  
> L'information est mentionnée dans l'acte de vente  oui  non

### Extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Carte Sismicité

### Vendeur - Acquéreur

Vendeur	LE STEGER		
Acquéreur	ETHEVE		
Date	24/02/2023	Fin de validité	24/08/2023



## Arrêtés de Catastrophes Naturelles / Déclaration de sinistres indemnisés en application du chapitre IV de l'article L 125-5 du Code de l'environnement

Préfecture : Nord  
Adresse de l'immeuble : 27 route de saint omer 59380 SOUX  
En date du : 24/02/2023

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle

Type de catastrophe	Date de début	Date de Fin	Publication	JO	Indemnisé
Inondations et coulées de boue	05/02/1988	10/02/1988	02/08/1988	13/08/1988	<input type="checkbox"/>
Effondrement de terrain	01/06/1989	31/12/1989	09/03/1990	22/03/1990	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/01/1990	31/12/1990	28/03/1991	17/04/1991	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	19/11/1991	20/11/1991	31/07/1992	18/08/1992	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/01/1992	30/09/1992	25/01/1993	07/02/1993	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/01/1992	31/12/1992	08/03/1994	24/03/1994	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1993	31/12/1997	12/06/1998	01/07/1998	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	26/09/1993	28/09/1993	08/03/1994	24/03/1994	<input type="checkbox"/>
Inondations et coulées de boue	17/12/1993	02/01/1994	02/02/1994	18/02/1994	<input type="checkbox"/>
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	15/08/2009	01/09/2009	13/12/2010	13/01/2011	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/10/2018	31/12/2018	16/07/2019	09/08/2019	<input type="checkbox"/>
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/04/2020	30/06/2020	21/12/2021	14/01/2022	<input type="checkbox"/>

Cochez les cases Indemnisé si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements.

Etabli le :

Signature / Cachet en cas de prestataire ou mandataire

Vendeur : LE STEGER

Acquéreur : ETHEVE 

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs.

### Définition juridique d'une catastrophe naturelle :

Phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables.

Cette définition est différente de celle de l'article 1er de la loi n°82-600 du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, qui indique: "sont considérés comme effets des catastrophes naturelles [...] les dommages matériels directs ayant eu pour cause déterminante l'intensité anormale d'un agent naturel lorsque les mesures habituelles à prendre pour prévenir ces dommages n'ont pu empêcher leur survenance ou n'ont pu être prises". La catastrophe est ainsi indépendante du niveau des dommages causés. La notion "d'intensité anormale" et le caractère "naturel" d'un phénomène relèvent d'une décision interministérielle qui déclare "l'état de catastrophe naturelle".

Source : Guide Général PPR

## Extrait Cadastral

Département : Nord

Commune : SOCX

Parcelles : A1326, A1383

Bases de données : IGN, Cadastre.gouv.fr

IMG REPERE

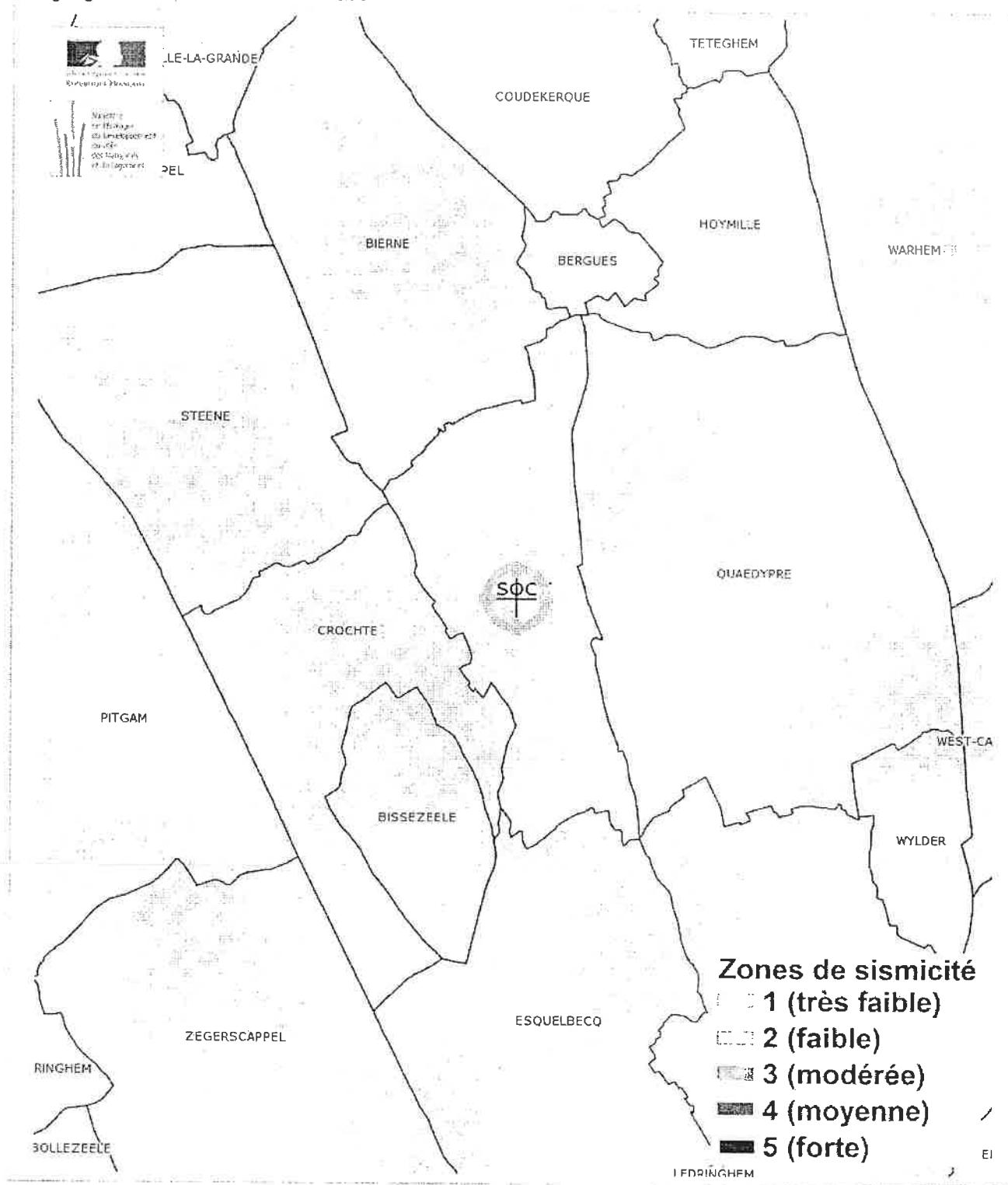


## Zonage réglementaire sur la Sismicité

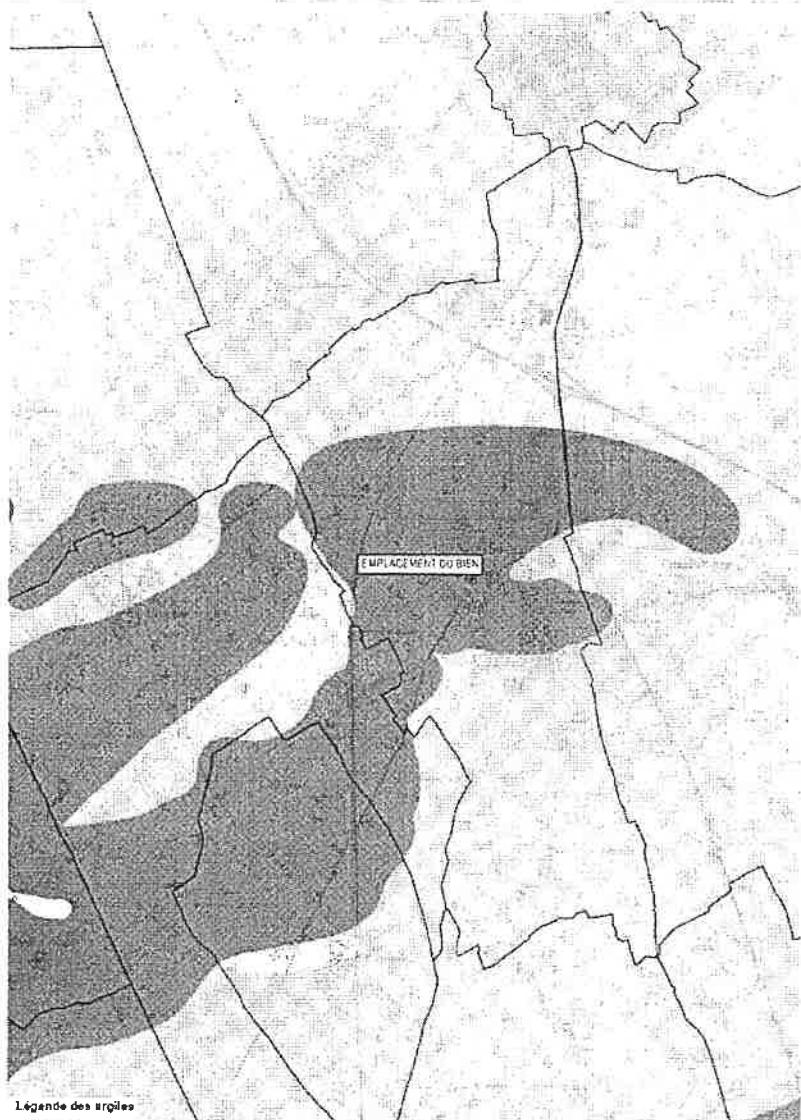
Département : Nord

Commune : SOGX

Zonage réglementaire sur la Sismicité : Zone 2 - Faible



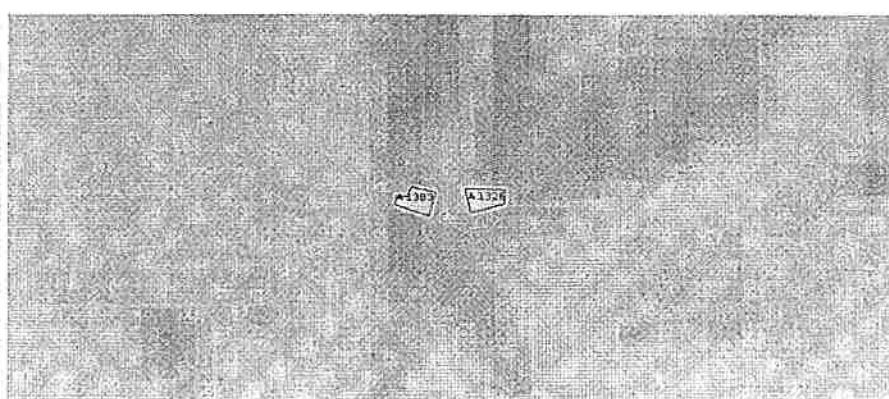
Carte  
*Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)*



Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN) Informatif

EXPOSÉ

*Zoom et Légende extraits de la carte originale ci-dessus*



**Légende Mouvement de terrain Argile (Loi ELAN)  
Carte réglementaire  
Source BRGM**

Aléa fort
Concerné par la loi ELAN*
Aléa moyen
Concerné par la loi ELAN*
Aléa faible
Non concerné par la loi ELAN

\*Obligation pour le vendeur de fournir une étude géotechnique préalable en cas de vente d'un terrain non bâti constructible.

## Annexes

*Cartographies des risques auxquelles l'immeuble n'est pas exposé*



Inondation par ruissellement et coulée de boue Informatif

## Annexes

### Fiche d'information Sismicité

MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE  
ET DE LA COHÉSION  
DES TERRITOIRES

GÉORISQUES

Géorisques  
Mieux connaître les risques sur le territoire

#### M'informer sur les séismes



Des séismes se produisent régulièrement en France, tant sur le territoire métropolitain que dans les départements d'outre-mer.

Si la majorité des séismes qui sont recensés en France sont relativement faibles, plusieurs tremblements de terre provoquant des dégâts aux constructions se sont produits ces dernières années, dont les plus marquants sont les séismes d'Annecy et Saint-Paul de Fenouillet en 1996, le séisme du Teil en 2019. Ce dernier a rappelé que le risque de voir des bâtiments endommagés, voire s'effondrer, à cause des tremblements de terre est bien réel.

En 1909 à Lambesc, et en 1967 à Arette, les séismes ont fait des victimes à cause de l'effondrement des maisons.

Des traces de séismes encore plus forts mais beaucoup plus anciens ont aussi été relevées par les géologues et par l'examen de documents historiques.

#### Aléa Sismique

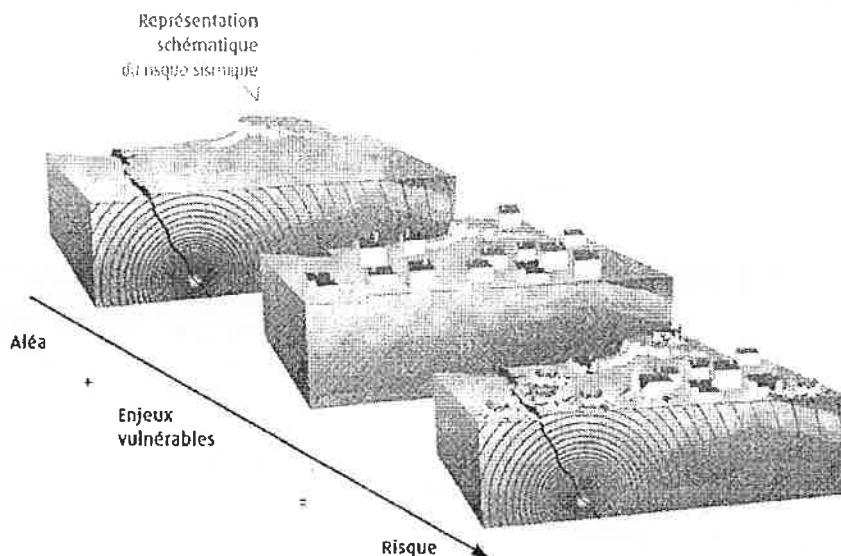
L'aléa sismique est la possibilité, pour un site donné, d'être exposé à des secousses telluriques de caractéristiques données (exprimées en général par des paramètres tels que l'accélération, l'intensité, le spectre de réponse...).

L'aléa sismique peut être évalué par une méthode déterministe ou probabiliste ; dans le premier cas, les caractéristiques sont celles d'un événement réel, éventuellement assorties d'une marge de sécurité (séisme le fort connu historiquement par exemple).

Dans l'approche probabiliste, l'ensemble des données permettant l'estimation de l'aléa sont examinées dans un cadre statistique, et l'aléa est alors exprimé comme une probabilité de dépasser un niveau fixe.

## Annexes

### Fiche d'information Sismicité



#### Evaluation de l'aléa

L'évaluation de l'aléa sismique doit prendre en compte l'ensemble des connaissances disponibles sur le phénomène et ses causes, sur la plus longue période de temps possible, car les séismes sont des événements peu fréquents en France.

L'occurrence d'un séisme à un endroit dépend à la fois de mécanismes régionaux (tectonique, géologie) à grande échelle, et de spécificité locales (relief configuration et nature du sol, sensibilité aux phénomènes induits).

L'aléa est donc usuellement découpé en une composante régionale et une spécificité locale.

## Annexes

### *Fiche d'information Sismicité*

#### **Aléa régional**

L'aléa régional recouvre la caractérisation de l'agression sismique au rocher affleurant en surface, résultant de l'activation de sources sismiques et de la propagation des ondes de la source à la cible.

L'analyse de l'aléa régional nécessite deux étapes :

- L'identification des sources sismiques
- Le calcul du mouvement vibratoire en surface

L'identification des sources sismiques consiste à localiser les failles actives et à évaluer leur potentiel sismogénique en termes de magnitude ou d'intensité des séismes susceptibles d'être générés par ces failles, leur profondeur focale et leur récurrence. En se basant sur des données géologiques et sismiques, ce travail aboutit à la définition d'un zonage sismotectonique découplant la région considérée en zones homogènes dans lesquelles la probabilité d'occurrence d'un séisme de caractéristiques données est estimée équivalente en tout point :

Concernant le calcul du mouvement vibratoire en surface par l'application d'une loi d'atténuation aux sources potentielles identifiées dans le zonage sismotectonique, on distingue principalement deux approches d'évaluation d'aléa régional :

- L'approche déterministe dans laquelle le mouvement du sol est estimé à partir d'un séisme de référence, de caractéristiques connues. Ce séisme de référence correspond à un séisme dont l'occurrence est avérée par les données historiques (témoignages) ou instrumentales (enregistrement des stations);
- L'approche probabiliste consiste à calculer en tout point du territoire le niveau d'accélération du sol susceptible d'être atteint ou dépassé pour une période de temps donnée, en tenant compte de l'ensemble des données disponibles, historiques ou instrumentales, en y associant des lois de récurrence.

#### **Aléa local**

L'évaluation de l'aléa local permet de prendre en compte les modifications de la vibration sismique par les conditions géologiques et topographiques locales, les effets de site.

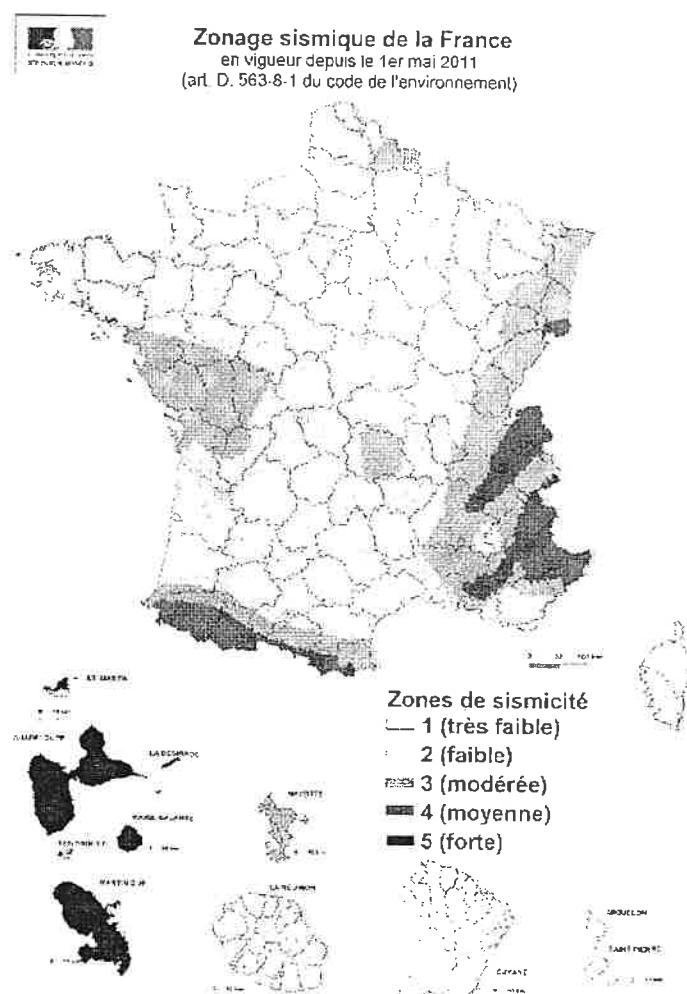
Elle permet également de définir des zones dans lesquelles des effets induits (mouvements de terrain, liquéfaction des sols) sont susceptibles d'être provoqués par un séisme.

A l'échelle d'une commune, ce travail permet d'aboutir à un micro-zonage sismique, délimitant les zones dans lesquelles les amplifications du mouvement du sol sont identiques.

Annexes

## **Carte du zonage réglementaire**

La sismicité ne se répartit pas de manière uniforme sur le territoire; en conséquence, les dispositifs à prendre en compte pour construire peuvent varier en fonction des régions. La réglementation s'appuie en France sur une carte de l'aléa sismique réalisée à l'échelle nationale. Elle est traduite au niveau réglementaire par un zonage sismique, qui donne pour chaque commune son niveau d'exposition.



## Annexes

### Fiche d'information Sismicité

Ce zonage, et les niveaux d'accélération du sol qui en découlent pour la conception des ouvrages, concernent les bâtiments et ouvrages construits pour accueillir des occupants, pour remplir des fonctions socio-économiques ou qui sont utilisés en cas de crise. Les bâtiments à « risque normal » sont classés par catégories d'importance dont le croisement avec la zone de sismicité dans laquelle ils se trouvent déterminent les dispositions parasismiques à respecter.

Les progrès scientifiques en matière d'évaluation de l'aléa sismique, ainsi que l'évolution des normes de construction parasismique à l'échelle européenne (Eurocode 8), ont conduit à une révision de ce zonage et à l'harmonisation des normes à l'échelle européenne. Le zonage repose sur une évaluation dite probabiliste de l'aléa sismique. Elle consiste à estimer le mouvement sismique susceptible d'être atteint ou dépassé en fonction d'une probabilité fixée pendant une période de temps donnée.

Le nouveau zonage sismique de la France pour le bâti dit à « risque normal » est entré en vigueur avec l'arrêté du 22 octobre 2010 « relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite à risque normal » et aux décrets n°2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique et n°2010-1255 portant sur la délimitation des zones de sismicité du territoire français. Ce zonage découpe le territoire français en 5 zones de sismicité (très faible, faible, modérée, moyenne, forte). Dans les zones 2 à 5, les règles de construction parasismique sont applicables aux bâtiments et ponts « à risque normal ». Cela concerne environ 21 000 communes.

En complément, les arrêtés du 24 janvier 2011 et du 15 février 2018 fixent les règles parasismiques applicables à certaines installations classées en se fondant sur ce nouveau zonage sismique de la France. Les installations nucléaires relèvent une réglementation spécifique appelée RFS 2001-01.

### Cartes du microzonage des Antilles

Cette partie s'adresse aux professionnels du dimensionnement des constructions et ouvrages (bureaux d'étude, ingénieur structure, etc ...)

Un microzonage sismique constitue un outil d'aide à la prise en compte du risque sismique dans l'aménagement du territoire et la construction. Cette étude locale vient en complément de la réglementation parasismique nationale. L'objet de l'étude est de cartographier les zones de réponses sismiques homogène, permettant de dimensionner au mieux les ouvrages en tenant compte de l'aléa sismique local.

L'arrêté du 22 octobre 2010 a été modifié pour permettre l'utilisation des résultats des microzonages sismiques pour dimensionner les constructions sur les communes et collectivités suivantes :

- Pour la Guadeloupe : Lamentin, Petit Bourg, Goyave, Capesterre Belle-Eau, Trois-Rivières, Abymes, Morne à l'Eau, Gosier, Sainte-Anne, Saint-François, Le Moule ;
- Pour la Martinique : Rivière-salée, Trois-Îlets, Le François, Trinité, Vaudin, Robert ;
- La collectivité d'outre-mer de Saint-Martin.

Les cartographies du microzonage sismique ainsi que les paramètres du socle de réponse élastique par zone lithologique sont disponibles via le lien ci-dessous :

<https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/seismes/alea-et-risque-sismique>

## Annexes Arrêtés



PRÉFET DU NORD

Départementale des  
territoires  
et de la mer du Nord  
Service Sécurité Risques  
et Crise

### **'Arrêté permettant d'établir l'état des risques et pollutions pour les acquéreurs et les locataires – liste des communes concernées sur le département du Nord annexée au présent arrêté**

Le Préfet de la région Hauts-de-France  
Préfet du Nord  
Officier de la Légion d'Honneur  
Commandeur de l'ordre national du Mérite

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.515-26 et R.515-39 à R.515-50, L.562-1 à L.562-9 et R.562-1 à R.562-11, L.563-1 et R.563-1 à R.563-8-1 ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L.271-4 et L.271-5 ;

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

Vu le décret du 21 avril 2016 portant nomination du préfet de la région Nord-Pas-de-Calais-Picardie, préfet de la zone défense et de sécurité Nord, préfet du Nord (hors classe) - M. Lalande (Michel)

Vu l'arrêté ministériel du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français ;

Vu l'arrêté ministériel du 13 juillet 2018 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 30 janvier 2006 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, technologiques majeurs dans le département du Nord, modifié par les arrêtés des 4 décembre 2007, 13 octobre 2008, 19 avril 2011, du 24 juillet 2015 et du 21 mars 2016 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 28 mars 2018 permettant d'établir l'état des servitudes 'risques' et d'information sur les sols pour les acquéreurs et les locataires ;

Vu l'arrêté préfectoral du 6 juillet 2018 approuvant l'élaboration d'un plan de prévention des risques miniers du Pays de Condé ;

Vu l'arrêté préfectoral du 6 juillet 2018 approuvant l'élaboration d'un plan de prévention des risques miniers du Denaisis ;

Vu l'arrêté préfectoral du 6 juillet 2018 approuvant l'élaboration d'un plan de prévention des risques miniers de la couronne de Valenciennes ;

Vu l'arrêté préfectoral du 6 juillet 2018 portant prescription d'un plan de prévention des risques littoraux de Dunkerque et Bray-Dunes ;

## Annexes

### Arrêtés

Vu l'arrêté préfectoral du 6 décembre 2018 portant prescription du plan de prévention des risques inondation de la vallée de la Rhonelle et de ses affluents ;

Vu l'arrêté préfectoral du 20 mars 2019 modifiant l'arrêté du 13 février 2001 portant prescription d'un plan de prévention du risque inondation au titre des catastrophes naturelles ;

Vu l'arrêté préfectoral du 20 mars 2019 modifiant l'arrêté du 17 septembre 2002 portant prescription d'un plan de prévention du risque inondation au titre des catastrophes naturelles

Vu l'arrêté préfectoral du 29 mars 2019 établissant les projets de création de secteurs d'information sur les sols prévus pour l'arrondissement de Dunkerque ;

Vu l'arrêté préfectoral du 19 avril 2019 établissant les projets de création de secteurs d'information sur les sols prévus pour les arrondissements de Cambrai, Avesnes-sur-Helpe, Douai et Valenciennes

Vu l'arrêté préfectoral du 13 mai 2019 établissant les projets de création de secteurs d'information sur les sols prévus pour l'arrondissement de Lille ;

Considérant la publication de nouveaux arrêtés interministériels de reconnaissance de catastrophe naturelle depuis le 28 mars 2018 ;

Considérant que le code de l'environnement prévoit l'information des acquéreurs et des locataires sur les risques naturels, technologiques et miniers ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires et de la mer du Nord.

#### **ARRÊTÉ**

**Article 1<sup>e</sup>** - L'obligation d'information prévue aux I et II de l'article L.125-5 du code de l'environnement s'applique dans chacune des communes dont la liste est fixée en annexe 1 du présent arrêté.

**Article 2.** - Les documents à prendre en compte, prévus au III du L125-5 du code de l'environnement, pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers, sur les risques naturels prévisibles et les risques technologiques seront consignés, pour chaque commune exposée sur tout ou partie de son territoire, dans un dossier communal d'information, consultable en mairie, préfecture du Nord (Direction des Sécurités, Bureau de la Prévention des Risques), sous-préfectures et direction départementale des territoires et de la mer du Nord. Ce dossier est également consultable sur le site internet des services de l'Etat à l'adresse suivante

<http://nord.gouv.fr/Politiques-publiques/Prevention-des-risques-naturels-technologiques-et-miniers/-Information-preventive/LA/-Information-des-Acquéreurs-et-des-Locataires>

Ce dossier permet d'établir l'état des risques et pollutions, annexé par le vendeur ou le bailleur, aux promesses de vente et aux contrats de location écrits

**Article 3** - Le présent arrêté modifie l'arrêté préfectoral du 28 mars 2018 et son annexe permettant d'établir l'état des servitudes 'risques' et d'information sur les sols pour les acquéreurs et les locataires

**Article 4** - Le présent arrêté sera adressé aux maires des communes concernées, pour affichage dans les mairies et à la chambre départementale des notaires.

**Article 5** - Mention du présent arrêté et des modalités de sa consultation sera publiée en caractères apparents dans le journal « la Voix du Nord ».

**Article 6** - Le directeur de cabinet de la préfecture du Nord, les sous-préfets d'arrondissements, les maires des communes concernées et le directeur départemental 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 7 5 2019

Le préfet  
2/2

## Annexes

### Arrêtés



**Direction départementale  
des territoires et de la mer**

Direction départementale des territoires et de la mer

Service Sécurité Risques et Crises

**Arrêté modificatif permettant d'établir l'état des risques et pollutions pour les acquéreurs et les locataires – liste des communes concernées sur le département du Nord annexée au présent arrêté**

Le Préfet de la région Hauts-de-France  
Préfet du Nord  
Officier de la Légion d'Honneur  
Commandeur de l'Ordre National du Mérite

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L 271-4 et L 271-5 ;

Vu le décret n°2010-146 du 16 février 2010 modifiant le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;

Vu le décret du 21 avril 2018 portant nomination du préfet de la région Nord-Pas-de-Calais-Picardie, préfet de la zone défense et de sécurité Nord, préfet du Nord (hors classe) - M. Lalonde (Michel)

Vu l'arrêté préfectoral du 5 juillet 2019 permettant d'établir l'état des risques et pollutions pour les acquéreurs et les locataires ;

Vu l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2019 portant approbation du plan de prévention des risques inondation par ruissellement au Nord-Ouest de l'arrondissement de Lille ;

Vu l'arrêté préfectoral du 3 juillet 2020 portant abrogation de l'arrêté du 13 février 2001 portant prescription d'un plan de prévention du risque inondation au titre des catastrophes naturelles .

Vu l'arrêté préfectoral du 3 juillet 2020 portant abrogation de l'arrêté du 10 septembre 2001 portant prescription d'un plan de prévention du risque inondation au titre des catastrophes naturelles ;

Vu l'arrêté préfectoral du 3 juillet 2020 portant abrogation de l'arrêté du 3 mai 2001 portant prescription d'un plan de prévention du risque inondation au titre des catastrophes naturelles ;

Vu l'arrêté préfectoral du 3 juillet 2020 portant abrogation de l'arrêté du 25 avril 2002 portant prescription d'un plan de prévention du risque inondation au titre des catastrophes naturelles ;

Vu l'arrêté préfectoral du 3 juillet 2020 portant abrogation de l'arrêté du 21 mai 2002 portant prescription d'un plan de prévention du risque inondation au titre des catastrophes naturelles ;

Vu l'arrêté préfectoral du 3 juillet 2020 portant abrogation de l'arrêté du 17 septembre 2002 portant prescription d'un plan de prévention du risque inondation au titre des catastrophes naturelles ;

Vu l'arrêté du 17 juillet 2020 portant délégation de signature à Monsieur Romain ROYET, Sous-Préfet, Directeur de Cabinet ;

Considérant que l'article L125-5 du Code de l'environnement prévoit d'informer les acquéreurs et les locataires de l'existence de risques naturels, technologiques et miniers affectant leur bien immobilier ,

## Annexes Arrêtés

Considérant le besoin de mettre à jour l'arrêté préfectoral du 5 juillet 2019 permettant d'établir l'état des risques et pollutions pour les acquéreurs et les locataires suite à l'approbation du plan de prévention des risques inondation par ruissellement au Nord Ouest de l'arrondissement de Lille le 10 octobre 2019, et suite à l'abrogation de 6 arrêtés préfectoraux portant prescription d'un plan de prévention du risque inondation au titre des catastrophes naturelles le 3 juillet 2020

Considerant la publication de nouveaux arrêtés interministériels de reconnaissance de catastrophe naturelle depuis la dernière mise à jour le 5 juillet 2019.

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la mer

### ARRÊTE

**Article 1<sup>e</sup>** - L'obligation d'information prévue aux I et II de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement s'applique dans chacune des communes dont la liste est fixée en annexe 1 du présent arrêté

**Article 2** - Les documents à prendre en compte, prévus au III du L125-5 du Code de l'environnement, pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers, sur les risques naturels prévisibles et les risques technologiques seront consignés, pour chaque commune exposée sur tout ou partie de son territoire, dans un dossier communal d'information, consultable en mairie et sur le site internet des services de l'Etat à l'adresse suivante : <http://nord.gouv.fr/Politiques-publiques/Prevention-des-risques-naturels-technologiques-et-miniers/L-information-preventive/AL-Information-des-Acquereurs-et-des-Locataires>

Ce dossier permet d'établir l'état des risques et pollutions annexé par le vendeur ou le bailleur, aux promesses de vente et aux contrats de location écrits.

**Article 3** - Le présent arrêté modifie l'arrêté préfectoral du 5 juillet 2019 et son annexe permettant d'établir l'état des risques et pollutions pour les acquéreurs et les locataires.

**Article 4** - Le présent arrêté sera adressé aux maires des communes concernées, pour affichage dans les mairies et à la chambre départementale des notaires

**Article 5** - Mention du présent arrêté et des modalités de sa consultation sera publiée en caractères apparents dans le journal « la Voix du Nord »

**Article 6** - Le préfet et les maires des communes concernées 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 27.07.2023  
Le Préfet



## Annexes

Arrêtés

**PRÉFET  
DU NORD**  
L'ordre  
L'égalité  
L'intégrité

**Direction départementale  
des territoires et de la mer**

Direction départementale des territoires et de la mer du Nord

Service Sécurité Risques et Crises

**Arrêté préfectoral relatif à l'état des risques et pollutions de biens immobiliers situés sur la commune de Sœx**

Le Préfet de la région Hauts-de-France  
Préfet du Nord  
Officier de la Légion d'Honneur  
Commandeur de l'Ordre National du Mérite

Vu l'arrêté préfectoral modificatif du 23 juillet 2020 permettant d'établir l'état des risques et pollutions pour les acquéreurs et les locataires, et son annexe listant des communes concernées sur le département du Nord ;

Vu l'arrêté préfectoral du 21 février 2020 donnant délégation de signature à Monsieur Éric FISSE, directeur départemental des territoires et de la mer du Nord ;

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

**ARRÈTE**

Article 1<sup>e</sup> – 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 Sœx sont consignés dans le dossier d'informations annexé au présent arrêté.

Ce dossier et les documents de référence sont librement consultables en mairie de Sœx et sur le site des services départementaux de l'État à l'adresse suivante : <http://nord.gouv.fr/Politiques-publiques/Prevention-des-risques-naturels-technologiques-et-miniers>

Article 2 – Le précédent arrêté en date du 24 juillet 2015 pour la commune de Sœx est abrogé.

Article 3 – Une copie du présent arrêté et de son annexe est adressée en mairie pour affichage, et à la chambre départementale des notaires.

Article 4 – Le préfet et le maire de la commune, 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 23 juillet 2020  
Pour le préfet et par délégation

*Direction départementale  
des territoires et de la mer*  
*Intérieur national*

*ANTOME LEDEL*

## Annexes

### Arrêtés

Communes	PPR naturels prescrits			PPR naturels approuvés			PPR technologiques		Sismicité	Niveau Radon J	SIS	Etat de catastrophe naturelle constaté par arrêté	
	Inondation	Mouvement de terrain	Application anticipée	Inondation	Mouvement de terrain	Prescrits	Approuvés	Aujourd'hui 20/12/1998	Autres années				
Saint-Sylvestre-Cappel			X							Faible		X	X
Saint-Vaast-la-Campagne										Moderé		X	
Saint-Waast				X						Moderé		X	X
Gavrin-Main-Cappel										Faible			
Salesches			X							Moderé		X	
Salomé										Faible		X	
Gamaches										Faible		X	
Bancourt										Moderé		X	
Santes										Faible		X	
Sars et Rosières										Faible		X	
Sars-Poterne			X							Moderé		X	X
Sassegnies			X							Moderé		X	X
Saultain	X						Toxique - Subsolvation - Thermique			Moderé		X	X
Saulzoir				X						Moderé		X	X
Beuvroux	X			X						Moderé		X	X
Secin					X					Faible		X	X
Sémeries										Moderé		X	X
Sommeuses										Moderé		X	X
Sopringhem										Moderé		X	X
Séquedin							Toxique			Faible		X	X
Séravy-Saint-Étienne										Moderé		X	X
Serbus										Faible		X	X
Sur le Noireau							Toxique - Thermique - Subsolvation			Faible		X	X
Sock				X						Faible		X	X
Sylmetz										Moderé		X	X
Saint-le-Château					X					Moderé		X	X
Solentes					X					Moderé		X	X
Sondain										Moderé		X	X
Sommaing					X					Moderé		X	X
Soppes										Faible		X	X
Staple										Faible		X	X
Steenvoorde										Faible		X	X

(1) Arrêté particulier pris à l'échelle nationale après le passage de la tempête sur le territoire français.

## Annexes

### Attestation d'assurance



Generali  
Professionnels - Souscription gestion  
75456 Paris Cedex 09

GENERALI

Votre contrat PROTECTION  
ENTREPRISE ET DIRIGEANT  
n° AP559256

MEDIA IMMO  
124 RUE LOUIS BAUDOIN  
91100 CORBEIL ESSONNES

#### Attestation d'assurance de Responsabilité Civile

Paris, le 20 décembre 2022

Generali l'assureur atteste que le contrat d'assurance Responsabilité Civile n°AP559256 garantit :

MEDIA IMMO  
124 RUE LOUIS BAUDOIN  
91100 CORBEIL ESSONNES

Sont couvertes les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile pouvant lui incomber du fait de ses activités professionnelles :

- Mise à disposition d'un site internet permettant le téléchargement de notes de renseignements d'urbanisme, droit de préemption, certificats de carrières, certificats d'urbanisme,
- droit de préemption, certificats d'urbanisme/de numérotage/d'hygiène et salubrité/d'alignement/de non-peril/de carrières, concordance cadastrale, état des risques et pollutions,
- les téléchargements de l'état des risques de pollution des sols, des installations classées pour la protection de l'environnement; d'informations.

TABLEAU DES PLAFONDS DES GARANTIES ET DES SOUS LIMITATIONS APPLICABLES EN CAS DE SINISTRE

GARANTIES	MONTANTS
<b>Responsabilité Civile avant Livraison</b>	
Tous dommages confondus	10 000 000 EUR par sinistre
Donc :	
- Tous dommages résultant de la faute inexcusable de l'employeur - accidents du travail - maladies professionnelles	2 000 000 EUR par année d'assurance quel que soit le nombre de victimes
- Dommages matériels et immatériels consécutifs	3 000 000 EUR par sinistre
- Dommages immatériels non consécutifs	500 000 EUR par sinistre
- Altérités accidentelles à l'environnement sur site non soumis à autorisation ou enregistrement	750 000 EUR par année d'assurance

FSI/P0043 / 49576296

1/2

Generali l'assureur, Société anonyme au capital de 94 630 300 euros - Entreprise régie par le Code des assurances - 552 062 863 RCS Paris  
Generali Vie, Société anonyme au capital de 336 872 976 euros - Entreprise régie par le Code des assurances - 602 062 481 RCS Paris  
Generali Retraite, Société anonyme au capital de 213 541 820 euros - Fonds de Retraite Professionnelle Supplémentaire régi par le Code des assurances - 080 205 418 RCS Paris  
Siège social : 2 rue Pelt-Vall - 75009 Paris - Sociétés appartenant au Groupe Generali immatriculé sur le registre italien des groupes d'assurances sous le numéro 026



## Annexes

### Attestation d'assurance



Attestation contrat N°AP559256

GARANTIES	MONTANTS
<b>Responsabilité Civile Après Livraison et/ou Professionnelle</b>	
Tous dommages (corporels, matériels et immatériels confondus) et frais confondus	3 000 000 EUR par année d'assurance
Dont :	
• Dommages immatériels non consecutifs	3 000 000 EUR par année d'assurance
• Frais de restauration de l'image de marque	200 000 EUR par année d'assurance
• Biens, documents, médias et données confiés et/ou prêtés (Dommages matériels et immatériels consécutifs) y compris frais de reconstitution	500 000 EUR par année d'assurance
<b>Frais de prévention</b>	
Frais de prévention	150 000 EUR par année d'assurance
<b>Responsabilité Environnementale</b>	
Perthes pecuniaires	500 000 EUR par année d'assurance
Dont :	
• Frais de prévention	150 000 EUR par année d'assurance
<b>Atteinte Logique / Cyber</b>	
Tous dommages et frais confondus	150 000 EUR par année d'assurance
Dont :	
• Frais de notification	50 000 EUR par année d'assurance
• Frais en cas d'attente à la réputation	50 000 EUR par année d'assurance
<b>GARANTIE JURIDIQUE</b>	
Défense Penale et Recours	SOUSCRIT

La présente attestation est valable pour la période du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023 sous réserve que le contrat ne soit pas résilié, suspendu ou annulé pour quelque cause que ce soit au cours de cette période.

Elle n'implique qu'une présomption de garantie à la charge de l'assureur. Elle est délivrée pour valoir ce que de droit et n'engage l'assureur que dans les limites des dispositions du contrat auquel elle se réfère.

Karim BOUCHEMA  
Directeur des Opérations

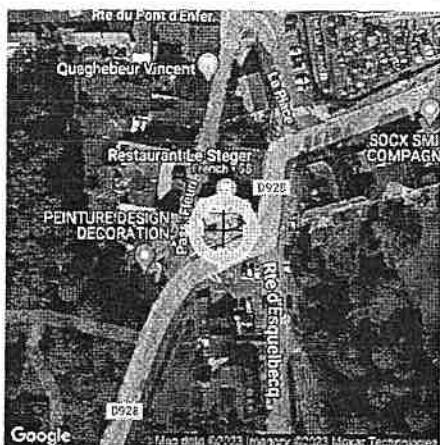
FSC/PP013 / 97576246

2/ 2



Generali Iard, Société anonyme au capital de 62 630 300 euros - Entreprise régie par le Code des assurances - 552 062 663 RCS Paris  
Generali Vio, Société anonyme au capital de 336 872 976 euros - Entreprise régie par le Code des assurances - 502 062 481 RCS Paris  
Generali Retraite, Société anonyme au capital de 213 541 820 euros - Fonds de Retraite Professionnelle Supplémentaire régi par le Code des assurances - 860 205 418 RCS Paris  
Siège social : 2 rue Pillet-Willi - 75009 Paris - Sociétés appartenant au Groupe Generali immatriculées sur le registre italiani des groupes d'assurances sous le numéro 026

## Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS)\*



Réalisé en commande\*\* par : Media Immo

Pour le compte de : SCP ROUSSEL LENOIRE LEUCCI ALDERWEIRELD

Numéro de dossier : AC

Date de réalisation : 24/02/2023

Localisation du bien : 27 route de saint omer  
59380 SOCX

Section cadastrale : A 1326, A 1383

Altitude : 27.94m

Données GPS : Latitude 50.935497 - Longitude 2.422298

Désignation du vendeur : LE STEGER

Désignation de l'acquéreur : ETHEVE

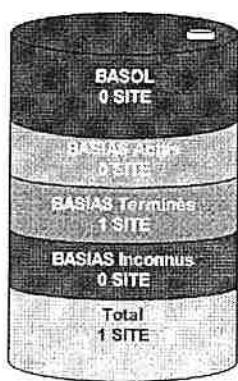
Dans un rayon de  
200m autour du bien

Dans un rayon entre  
200m et 500m du bien

Conclusion

A ce jour et selon les informations transmises par le BRGM et le MEDDE, il s'avère qu'à moins de 500m du bien :

- 0 site pollué (ou potentiellement pollué) est répertorié par BASOL
- 1 site industriel et activité de service est répertorié par BASIAS.
- 1 site est répertorié au total.



MEDIA IMMO  
124, rue Emile Zola  
91100 CORBEIL-ESSONNES  
Tél : 01 60 90 40 05  
SIRET 750 675 613 000 49

Fait à Corbeil Essonne, le 24/02/2023

\* Ce présent document n'a pour but que de communiquer, à TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.

\*\* Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ERPS du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données BASOL et BASIAS et des futurs SIS soient à jour.

Document réalisé à partir des bases de données BASIAS et BASOL

(gérées par le BRGM - Bureau de Recherches Géologiques et Minières et le MEDDE - Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie)

### SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Risques de Pollution des Sols

Qu'est-ce que l'Etat des Risques de Pollution des Sols (ERPS) ?

Cartographie des sites situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien

Inventaire des sites situés à moins de 200m du bien, 500m du bien et non localisés

## Qu'est-ce que l'ERPS ?

Ce document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à l'acquéreur ou au locataire, les informations rendues publiques par l'Etat concernant les risques de pollution des sols.

### Doit-on prévoir de prochains changements ?

Oui : En application du Décret n°2015-1353 du 26 octobre 2015 prévus par l'article L.125-6 du code de l'environnement, l'actuel ERPS sera progressivement interprété par l'élaboration de Secteurs d'Information sur les Sols, plus communément appelés les SIS et seront intégrés à l'ERP.

### Dans quels délais ?

Le décret nous informe que les pouvoirs publics territoriaux de chaque département doivent élaborer et valider les SIS entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2019.

### Que propose Media Immo durant ces 3 ans ?

Jusqu'à la mise en application progressive des arrêtés préfectoraux relatifs aux SIS, Media Immo vous transmet, à titre informatif, les informations actuellement disponibles et rendues publiques par l'Etat à travers les bases de données BASOL et BASIAS.

### Que signifient BASOL et BASIAS ?

- ➔ **BASOL** : BAse de données des sites et SOLs pollués (ou potentiellement pollués) par les activités industrielles appartenant à une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.
- ➔ **BASIAS** : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service, réalisée essentiellement à partir des archives et gérée par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières). Il faut souligner qu'une inscription dans BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.

### Comment sont établis les périmètres et attributs des futurs SIS ?

Le préfet élabore la liste des projets de SIS et la porte à connaissance des maires de chaque commune. L'avis des maires est recueilli, puis les informations de pollution des sols sont mises à jour grâce à la contribution des organismes participants. Ces secteurs seront représentés dans un ou plusieurs documents graphiques, à l'échelle cadastrale.

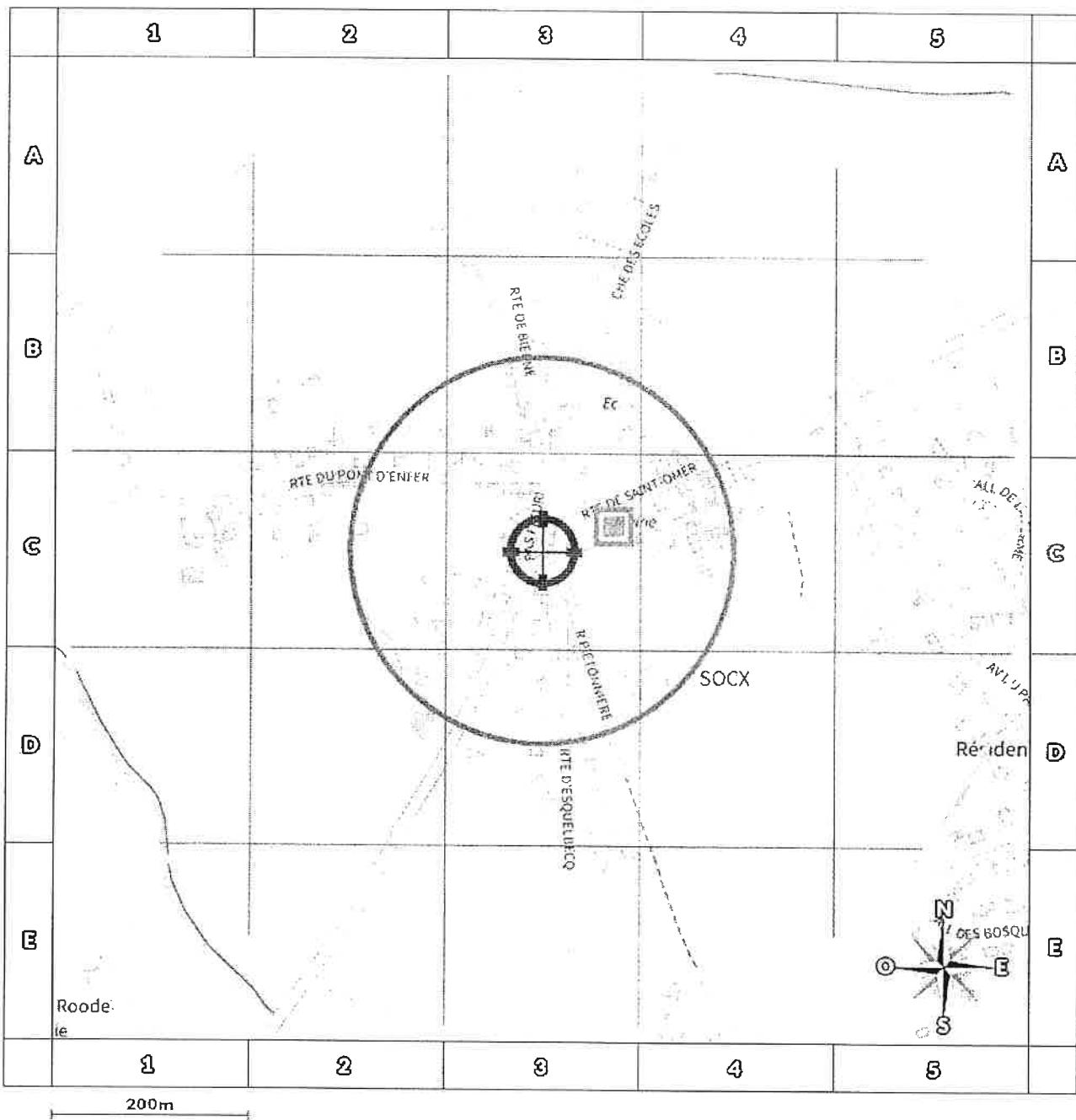
### Qu'est-ce qu'un site pollué ?

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement. Ces situations sont souvent dues à d'anciennes pratiques sommaires d'élimination des déchets, mais aussi à des fuites ou à des épandages de produits chimiques, accidentels ou pas. Il existe également autour de certains sites des contaminations dues à des retombées de rejets atmosphériques accumulés au cours des années voire des décennies.

### Quels sont les risques si le vendeur ou le bailleur n'informe pas l'acquéreur ou le locataire ?

« À 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 ». (Extrait du Décret)

## **Cartographie des sites**



- BASOL** : BAse de données des sites et SOLs pollués (ou potentiellement pollués)
  - BASIAS en activité** : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service
  - BASIAS dont l'activité est terminée** : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service
  - BASIAS dont l'activité est inconnue** : Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service
  - Emplacement du bien**
  - Zone de 200m autour du bien**
  - Zone de 500m autour du bien**

Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des sites pollués (ou potentiellement pollués) situés à moins de 500m du bien représentés par les pictos ☠, 🚧 et 🚻.

**Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4, ... ) qui vous aideront à vous repérer sur la carte.**

## Inventaire des sites

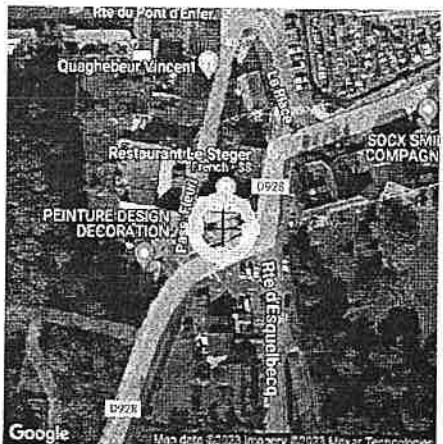
situés à moins de 200m du bien et à moins de 500m du bien

Repère	Nom	Activité des sites situés à moins de 200m	Adresse	Distance (Environ)
C3	MAECKER Yves (Els) Pompe à essence	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage), Garages, ateliers, mécanique et soudure	Bierne (Route de ) - Route nationale 128 SOCX	78 m

Repère	Nom	Activité des sites situés de 200m à 500m	Adresse	Distance (Environ)
Aucun résultat de 200m à 500m				

Nom	Activité des sites non localisés	Adresse
Ville de Bergues Dépôt de bouses et d'immondices	Dépôt d'immondices, dépotoir à vidanges (ancienne appellation des déchets ménagers avant 1945)	SOCX
LABBEDEZ (Els) Fabrique d'huile	Fabrication d'huiles et graisses végétales et animales (huile végétale et animale, y compris fonderie de suif), hors huile minérale ( Voir C19.20Z)	SOCX
PLADYS Vve (Els) Fabrique d'huile	Fabrication d'huiles et graisses végétales et animales (huile végétale et animale, y compris fonderie de suif), hors huile minérale ( Voir C19.20Z)	SOCX
GEERAERT Jacques pompe à essence	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	église (place de l') SOCX Cassel (faubourg) SOCX
pompe à essence	Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage)	

## Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)\*



Réalisé en commande\*\* par : Media Immo

Pour le compte de : SCP ROUSSEL LENOIRE LEUCCI ALDERWEIRELD

Numéro de dossier : AC

Date de réalisation : 24/02/2023

Localisation du bien : 27 route de saint omer  
59380 SOCX

Section cadastrale : A 1326, A 1383

Altitude : 27.94m

Données GPS : Latitude 50.935497 - Longitude 2.422298

Désignation du vendeur : LE STEGER

Désignation de l'acquéreur : ETHEVE

### RÉFÉRENCES

Seules sont concernées les ICPE suivies par les DREAL (Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement) pour la majorité des établissements industriels et les DD(CS)PP (Directions départementales (de la cohésion sociale et) de la protection des populations) pour les établissements agricoles, les abattoirs et les équarrissages et certaines autres activités agroalimentaires, avec distinction en attribut du type d'ICPE (SEVESO, IPPC, Silo, Carrière, Autres), de l'activité principale et des rubriques de la nomenclature des installations classées pour lesquelles l'établissement industriel est autorisé.

### GÉNÉALOGIE

Cette base contient les installations soumises à autorisation ou à enregistrement (en construction, en fonctionnement ou en cessation d'activité). Les données proviennent d'une extraction de la base de données fournie par le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie (MEDDE) et la géolocalisation est effectuée sur la base des coordonnées Lambert indiquées dans l'extraction.

### QUALITÉ DES DONNÉES

Le niveau de précision de la localisation indiqué en attribut pour chaque ICPE est variable ; Elles peuvent être localisées au Centre de la commune concernée, à l'adresse postale, à leurs coordonnées précises ou leur valeur initiale.

\* Ce présent document n'a pour but que de communiquer, A TITRE INFORMATIF, à les informations rendues publiques par l'Etat.

\*\* Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ICPE du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données soient à jour.

### SOMMAIRE

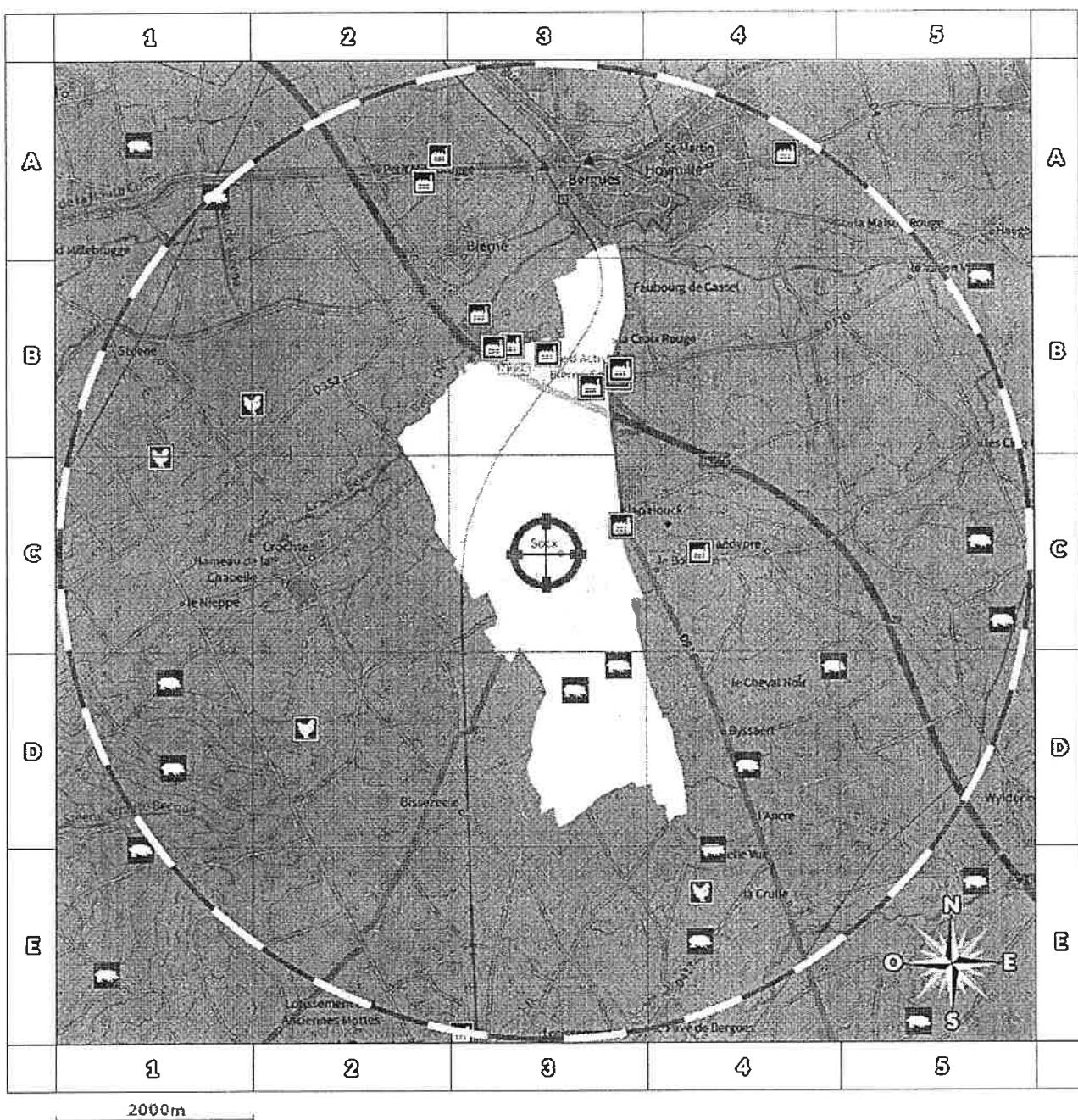
Synthèse des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

Cartographie des ICPE

Inventaire des ICPE

## Cartographie des ICPE

Commune de SOCX



- Usine Seveso
- Usine non Seveso
- Carrière
- Emplacement du bien

- Elevage de porc
- Elevage de bovin
- Elevage de volaille
- Zone de 5000m autour du bien

Retrouvez sur cette cartographie un inventaire des Installations Classées pour le Protection de l'Environnement situées à moins de 5000m du bien représentées par les pictos , , , et .

Chacun de ces pictos est détaillé sur la page suivante grâce à sa lettre et son numéro (A2, B4,...) qui vous aideront à vous repérer sur la carte.

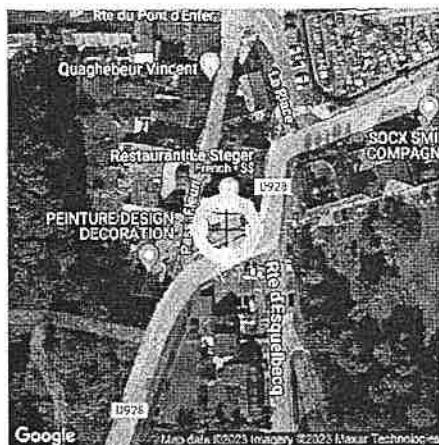
**Inventaire des ICPE**  
*Commune de SOCX*

Repère	Situation	Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Seveso Priorité Nationale
<i>ICPE situées à moins de 5000m du bien</i>					
D3	Valeur Initiale	GAEC LEY	14 CHEMIN D'ESQUELBECQ 59380 SOCX	En fonctionnement Autorisation	Non Seveso NON
B3	Coordonnées Précises	SCA LA FLANDRE	CD 110 Lieu-dit La Croix Rouge 59380 SOCX	En fonctionnement Enregistrement	Non Seveso NON
D3	Valeur Initiale	GAEC DECHERF	26 RTE D'ESQUELBECQ 59380 SOCX	En fonctionnement Enregistrement	Non Seveso NON

Nom	Adresse	Etat d'activité Régime	Seveso Priorité Nationale
<i>ICPE situés à plus de 5000m du bien</i>			
Aucun ICPE à plus de 5000m du bien sur la commune SOCX			

## Extrait de Géorisques

Depuis des données publiques de l'Etat disponibles sur le site [Géorisques.gouv.fr](http://Géorisques.gouv.fr)



Réalisé en commande\*\* par Media Immo  
Pour le compte de SCP ROUSSEL LENOIRE LEUCCI ALDERWEIRELD  
Numéro de dossier AC  
Date de réalisation 24/02/2023

Localisation du bien 27 route de saint omer  
59380 SOCX

Section cadastrale A 1326, A 1383

Altitude 27.94m

Données GPS Latitude 50.935496949067 - Longitude 2.4222980833346

Désignation du vendeur LE STEGER

Désignation de l'acquéreur ETHEVE



Attention : ce descriptif n'est pas un état des risques (ERP) conforme aux articles L-125-5 et R125-26 du code de l'Environnement. Ce descriptif est délivré à titre informatif. Il n'a pas de valeur juridique.



Mieux connaître les risques sur le territoire

Risques	Concerné	Détails
Radon	Oui	Niveau : 1
TRI : Territoire à Risque important d'inondation	Non	0 TRI sur la commune
PAPI : Programmes d'Actions de Prévention des Inondations	Oui	1 PAPI sur la commune
Canalisations de matières dangereuses	Oui	2 canalisation(s) dans un rayon de 1000 m
Installations industrielles rejetant des polluants	Oui	9 établissement(s) rejetant des polluants dans un rayon de 5000 m
Installations nucléaires	Non	0 installation(s) nucléaire(s) dans un rayon de 10000 m 0 centrale(s) nucléaire(s) dans un rayon de 20000 m

## Cartographies

## Radon

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans votre habitation, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.) (Source : IRSN).



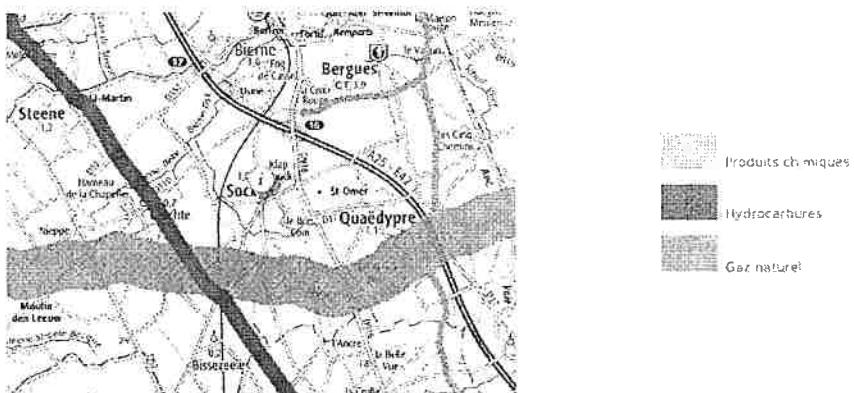
Territoire à Risque important d'Inondation - TRI

Cette carte (Territoires à Risques importants d'Inondations – TRI) représente des zones pouvant être inondées. Ces zones sont déterminées soit en fonction d'un historique d'inondation passées soit en fonction de calculs. Trois périodes de temps sont ainsi retenues : évènement fréquent, moyen, et extrême pour situer dans le temps la possibilité d'une inondation et sa force.



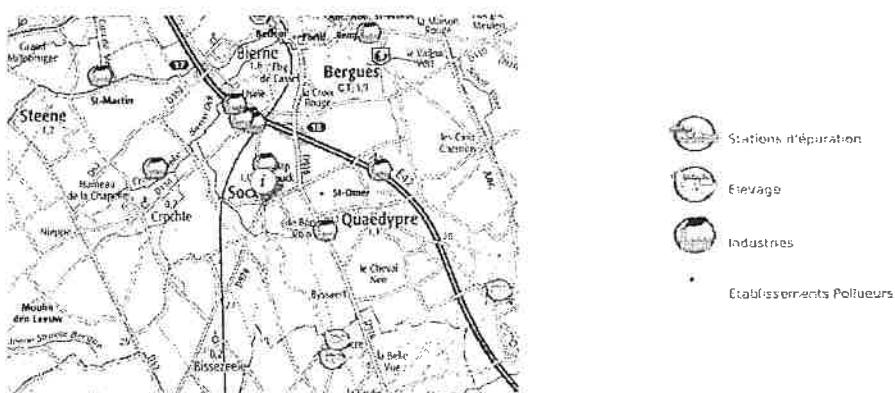
## Canalisations de matières dangereuses

La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon choisi a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information et de l'obligation de diffusion.



## Installations industrielles rejetant des polluants

Ces installations industrielles déclarent des rejets de polluants potentiellement dangereux dans l'air, l'eau ou les sols. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon de 5km a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information.



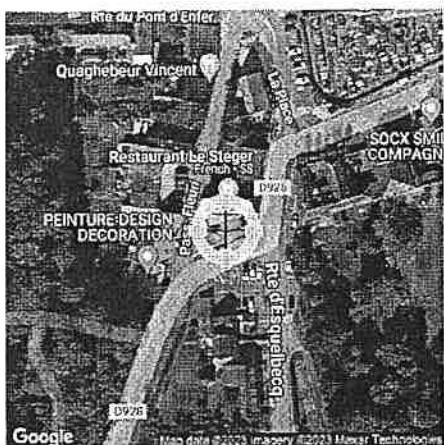
## Installations nucléaires

La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Le rayon choisi a été déterminé en fonction de la pertinence de diffusion de cette information et de l'obligation de diffusion.



## Etat des nuisances sonores aériennes

En application des articles L 112-3 et L 112-9 du Code de l'Urbanisme



Réalisé en commande\* par Media Immo

Pour le compte de SCP ROUSSEL LENOIRE LEUCCI ALDERWEIRELD

Numéro de dossier AC

Date de réalisation 24/02/2023

Localisation du bien : 27 route de saint omer  
59380 SOCX

Section cadastrale : A 1326, A 1383

Altitude 27.94m

Données GPS Latitude 50.935497 - Longitude 2.422298

Désignation du vendeur LE STEGER

Désignation de l'acquéreur ETHEVE

\* Media Immo réalise, sous sa seule responsabilité, l'ENSA du client. Ceci sous couvert que les informations de localisation du bien transmises par le client soient exactes et que les informations obtenues sur les bases de données soient à jour.

### EXPOSITION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS D'EXPOSITION AU BRUIT

Non exposé	A 1326, A 1383
------------	----------------

### SOMMAIRE

Synthèse de votre Etat des Nuisances Sonores Aériennes

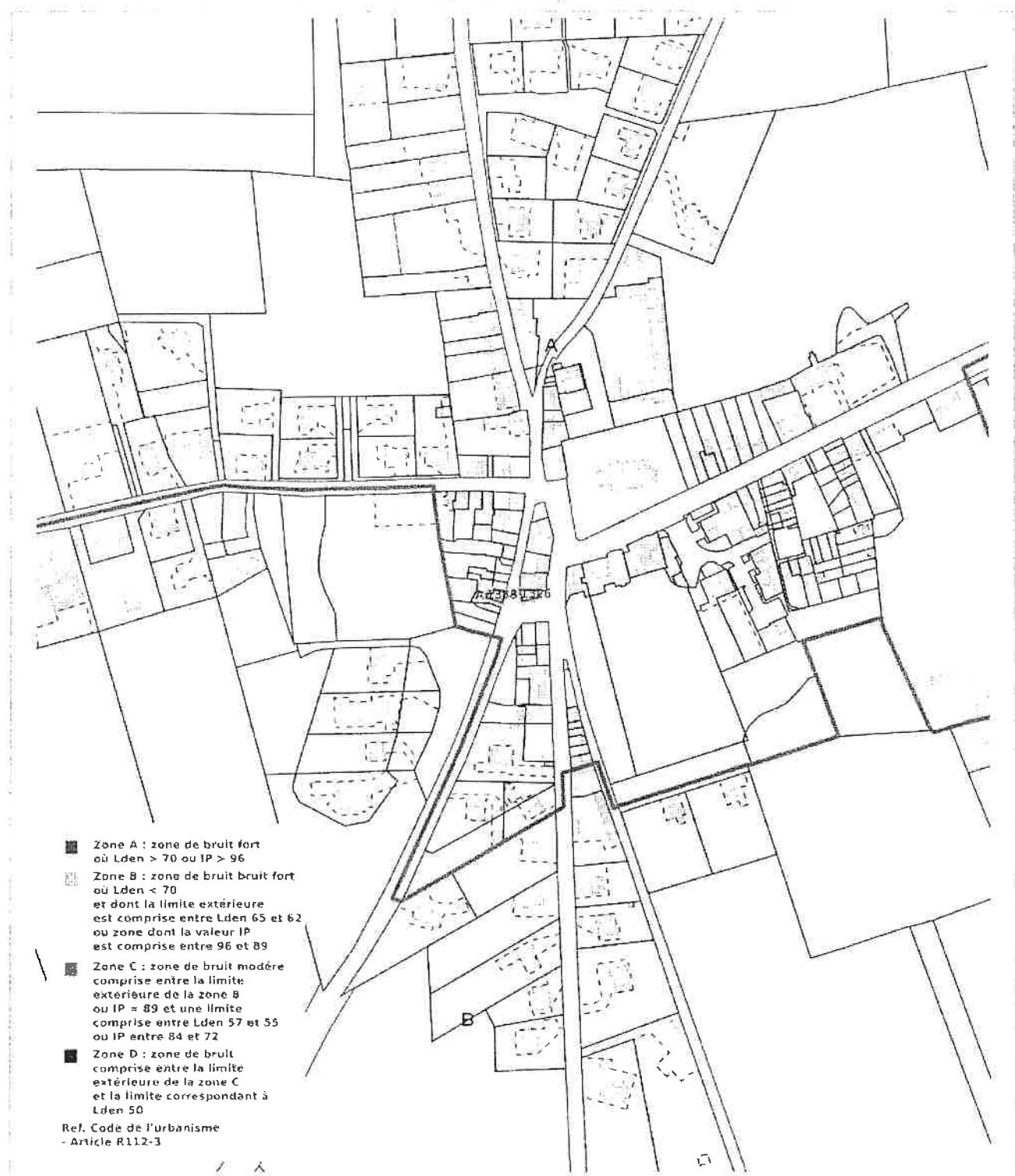
Imprimé Officiel (feuille rose/violette)

Cartographie

Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aérodromes



## Cartographie du Plan d'Exposition au Bruit



## Prescriptions d'Urbanisme applicables dans les zones de bruit des Aérodromes



### PRESCRIPTIONS D'URBANISME APPLICABLES DANS LES ZONES DE BRUIT DES AÉRODROMES

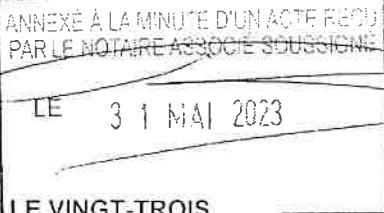
CONSTRUCTIONS NOUVELLES	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit				
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité aéronautique	s'ils ne peuvent être localisés ailleurs			
Constructions à usage industriel, commercial et agricole	s'ils ne risquent pas d'entrainer l'implantation de population permanente			
Équipements publics ou collectifs	s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes			
Maisons d'habitation individuelles non groupées			si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par équipements publics sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil	
Immeubles collectifs à usage d'habitation				
Habitat groupé (lotissement, ...) parcs résidentiels de loisirs				

HABITAT EXISTANT	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Opérations de rénovation, de réhabilitation, d'amélioration, d'extension mesurée ou de reconstruction des constructions existantes	sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances			
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants			si elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores	

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET HABITAT EXISTANT		
autorisé sous réserve de mesures d'isolation acoustique	autorisé sous conditions	Non autorisé

© DGAC 2004

102171101  
JMR/CAV



L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,  
LE TRENTÉ ET UN MAI  
A DUNKERQUE (Nord), 22 rue Dupouy, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Jean-Michel ROUSSEL, notaire soussigné,  
Associé de la Société Civile Professionnelle « Jean-Michel ROUSSEL, Dorothée LENOIRE, Sébastien LEUCCI et Florian ALDERWEIRELD, Notaires, Associés d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un office notarial » ayant son siège à DUNKERQUE, 22 rue Dupouy, avec bureaux annexes à BERGUES, 3 place du Marché aux Poissons et à GRAVELINES, 16 rue Vanderghote,

Avec la participation de Maître Clotilde DEBERT-FOSSAERT, notaire à DUNKERQUE, assistant l'acquéreur,

Ici présent

A reçu le présent acte contenant RESILIATION DE BAIL COMMERCIAL ET BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

Madame Martine Thérèse Suzanne DEVULDER, restauratrice, épouse de Monsieur Pascal Roger Corneille PERSYN, demeurant à SOCX (59380) 3 allée des Bosquets.

Née à DUNKERQUE (59140) le 18 juillet 1964.

Mariée à la mairie de SOCX (59380) le 24 juillet 1987 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Michel DUCOURANT, notaire à DUNKERQUE, le 9 janvier 1987.

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

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

PRENEUR

La Société dénommée SUITE & RESTAURANT, Société par actions simplifiée au capital de 5000,00 €, dont le siège est à COUDEKERQUE-BRANCHE (59210), 35 rue Galilée, identifiée au SIREN sous le numéro 834740813 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DUNKERQUE.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame Martine DEVULDER, est présente à l'acte.

- La Société dénommée SUITE & RESTAURANT est représentée à l'acte par Madame Jennifer ETHEVE, sa Présidente, demeurant à COUDEKERQUE BRANCHE (59210), 35 rue Galilée, ayant tous pouvoirs pour agir aux présentes en vertu des statuts.

DECLARATION SUR LA CAPACITE

Préalablement aux présentes, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.

- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité du **BAILLEUR** ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes civils et commerciaux du **PRENEUR** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le **BAILLEUR** seul :

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

#### DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

**Concernant Madame Martine DEVULDER**

- Carte nationale d'identité.
  - Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Concernant la société SUITE & RESTAURANT**
- 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.

#### SOLIDARITE

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

#### RESILIATION

Les parties conviennent de la résiliation du bail conclu entre le **BAILLEUR** et la société dénommée « LE STEGER » aux droits de laquelle vient le Preneur par suite de l'acquisition en date de ce jour du fonds de commerce exploité pour partie dans les lieux loués.

#### BAIL COMMERCIAL

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

#### DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Un bâtiment à usage de commerce sis à SOCX (59380), 27 route de saint Omer, tel que figurant sous liseré jaune au plan ci-annexé.

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

### DUREE

Le bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 30 mai 2023, pour se terminer le 29 mai 2032.

### FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE

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

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

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

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

### DROIT AU RENOUVELLEMENT

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

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

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

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

### RAPPORTS TECHNIQUES

#### 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<sup>er</sup> juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante dans le cadre de présence de matériaux A et B, il doit être mis à la disposition des occupants ou de l'employeur lorsque les locaux abritent des lieux de travail conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5 du Code de la santé publique. En outre, dans cette hypothèse, une fiche récapitulative de ce dossier technique doit être communiqué par le bailleur.

Le bailleur déclare que le permis de construire de l'immeuble a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

Le bailleur a fourni au preneur, qui le reconnaît, un diagnostic technique amiante qui a révélé la présence d'amiante.

Une copie de ce diagnostic est annexée aux présentes.

#### DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par Pascal Novelle Control le 31 Janvier 2023, et est annexé.

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

- les caractéristiques des locaux 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 économique) à « G » (bien énergivore).

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

#### EXTENSION DE L'ACTIVITE - AUTORISATION

S'agissant en l'espèce d'une affectation en partie à un autre usage que celui actuel, à savoir l'exploitation d'une activité de restauration, les présentes nécessitent l'obtention d'une autorisation au titre des dispositions de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle de l'obtention de l'autorisation d'exploiter une activité de chambres d'hôtes, sans recours daucune sorte contre le bailleur au cas de non obtention, ni de révision de loyer.

#### 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/m<sup>3</sup>).

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

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

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

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

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

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

#### Etat des risques

Un état des risques est annexé.

#### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le CEDANT 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 café, restaurant, ventes à emporter, traiteur et par extension l'activité de chambres d'hôtes 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 plurielle).

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

#### CHARGES ET CONDITIONS

**-ETAT DES LIEUX** - 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".

Un état des lieux sera dressé à la suite des présentes ainsi qu'à la suite de la réalisation par le preneur des travaux ci-après envisagés.

- **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 incomptant 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<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> 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<sup>o</sup>.

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

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

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

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

Dès à présent, le preneur est autorisé à effectuer à ses frais les travaux envisagés afin de lui permettre l'exercice de l'activité de chambres d'hôtes.

- **MISES AUX NORMES.** - Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le preneur aura la charge exclusive du coût 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 personnes handicapées, d'hygiène, d'isolation phonique, ou les normes de salubrité spécifiques à son activité, sauf à tenir compte des dispositions de l'article R 145-35 du Code de commerce.

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

Le preneur devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une réglementation spécifique à son activité, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives attachées à celle-ci.

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, à l'exception de ce qui a été prévu ci-dessus concernant la mise aux normes sauf

Il est toutefois précisé que le preneur accepte expressément de prendre à sa charge, contrairement aux prescriptions légales, les travaux de mises aux normes nécessaires pour exercer l'activité de chambres d'hôtes, alors même qu'il serait nécessaire d'intervenir sur les éléments de gros œuvre du bâtiment.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le bailleur précise qu'il n'a pas fait de travaux les trois années précédentes.

Il indique qu'il n'envisage pas dans les trois années suivantes d'effectuer de travaux.

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

Par ailleurs, le bailleur autorise le preneur à effectuer à sa charge exclusive les travaux nécessaires à l'exercice d'une activité de chambres d'hôtes.

S'il s'avérait que lesdits travaux nécessitaient d'intervenir sur les éléments de gros œuvre du bâtiment, il est expressément convenu que le bailleur pourra exiger qu'avant la réalisation des travaux, il lui soit justifié de la souscription d'assurance par les différents intervenants de nature à couvrir tous dégâts subis par l'immeuble loué.

En outre, le preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

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

**- JOUISSANCE DES LIEUX.** - Le preneur devra jouir paisiblement des lieux en se conformant à l'usage. Le preneur ne fera rien 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, rien faire, ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués, ou faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être tenu personnellement responsable de tous désordres ou accidents.

Le preneur devra prévenir le bailleur sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toute dégradation et détérioration qui viendraient à être causées aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incomptant au bailleur.

Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

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

#### **- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION -**

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

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

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
--------------------------	-----------

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

Le bailleur déclare et garantit que le BIEN est classé en établissement recevant du public, catégorie 5.

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

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

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

Le preneur s'engage à faire son affaire personnelle du respect de ladite réglementation sans recours d'aucune sorte contre le **BAILLEUR** notamment du fait de l'extension d'activité ci-dessus évoquée.

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

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

#### **- IMPOTS - CHARGES -**

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

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

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

redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le preneur bénéficiaire 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.

Dans cette hypothèse, et dans la mesure où le loyer est soumis à la taxe sur la valeur ajoutée, celle-ci sera due sur ces remboursements, considérés alors comme un "loyer supplémentaire".

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

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

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

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

Il est précisé en tant que de besoin que si la cotisation foncière des entreprises est due par le bailleur, elle ne peut en toute hypothèse être mise à la charge du preneur (article R 145-35 3° du Code de commerce).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce ou au bénéficiaire du transfert universel de son patrimoine professionnel.

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, pendant une durée de trois années à compter de la date de la cession ou de la sous-location et ce, exception faite si le bail est résilié avant, la solidarité ne s'appliquant alors qu'aux loyers impayés à cette date. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L 622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite. Il en est de même en vertu de celles de l'article L 642-7 du même Code en cas de cession effectuée dans le cadre d'un plan de cession tel que défini par l'article L 642-5.

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

L'article L 145-16-1 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, sous peine de perdre le droit de se retourner contre le cédant.

#### **- 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 écrit au ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

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

#### **- RESTITUTION DES LIEUX – REMISE DES CLEFS. -**

Le preneur rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. 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 acquis 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 incomptant au preneur, et prévoira un état des lieux "complémentaire" dès après le déménagement du preneur à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires.

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

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

Si le preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la

surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront supportés par le preneur.

À titre de stipulation de pénalité, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le preneur s'engage à verser au bailleur, qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Si le preneur se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de 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 judiciaire 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 ans.

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,
- 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.

#### LICENCE

Le notaire rappelle aux parties les dispositions de l'article L 3331-2 du Code de la santé publique, lequel dispose :

*"Les restaurants qui ne sont pas titulaires d'une licence de débit de boissons à consommer sur place doivent, pour vendre des boissons alcooliques, être pourvus de l'une des deux catégories de licence ci-après :*

*1° La "petite licence restaurant" qui permet de vendre des boissons du troisième groupe pour les consommer sur place, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture ;*

*2° La "licence restaurant" proprement dite qui permet de vendre pour consommer sur place toutes les boissons dont la consommation est autorisée, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture.*

*Les établissements dont il s'agit ne sont soumis ni aux interdictions mentionnées aux articles L. 3332-1 et L. 3332-2,ni à la réglementation établie en application des articles L. 3335-1,L. 3335-2 et L. 3335-8."*

### LOIS ET REGLEMENTS

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

### LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de VINGT-CINQ MILLE DEUX CENTS EUROS (25 200,00 EUR) HORS TAXES, soit un loyer annuel de TRENTE MILLE DEUX CENT QUARANTE (30.240,00 EUR) au taux actuel de la TVA de 20%, que le preneur s'oblige à payer au domicile ou siège du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, en douze termes égaux TTC de DEUX MILLE CINQ CENT VINGT EUROS (2 520,00 EUR) chacun.

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

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

Ce loyer sera payable d'avance les premiers de chaque mois et pour la première fois le 1er juin 2023

### 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 2022, soit 126,05.

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

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

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

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

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

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

#### DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers et des charges ci-dessus stipulés et de l'exécution des conditions du bail, le preneur a remis ce jour par l'intermédiaire de la comptabilité de l'office notarial, au bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance, une somme de QUATRE MILLE DEUX CENTS EUROS (4 200,00 EUR), à titre de dépôt de garantie, soit 2 mois de loyer hors taxes.

#### Dont quittance

Etant observé que le bailleur est en possession à ce jour d'un dépôt de garantie d'un montant de 6.300,00 € lui ayant été versé par le précédent exploitant et qui a fait l'objet d'un compte entre le précédent exploitant et le preneur.

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 pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

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

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

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

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

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

#### CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-exécution, totale ou partielle, ou de non-respect, par le preneur de la clause de destination, du paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, des charges et impôts récupérables par le bailleur, des travaux lui incombant, des horaires d'ouverture pouvant être imposés par une réglementation ou un cahier des charges, de son obligation d'assurance, de la sécurité de son personnel et des tiers, du non-paiement de frais de poursuite, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivré par acte extra-judiciaire au preneur ou à son représentant légal (et à l'administrateur

- judiciaire également s'il en existe un à ce moment-là) de régulariser sa situation. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner la déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause ainsi que le délai d'un mois imparti au preneur pour régulariser la situation.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte de 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 majoré de cinquante pour cent (50%).

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

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le bailleur. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolatoire, 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 résolatoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

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

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

Les dispositions des articles L 622-14 2° et R 641-21 du Code de commerce, complétées par l'article R 622-13 dudit Code prévoient que le juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement. Dans un tel cas, selon la jurisprudence actuelle de la chambre commerciale de la Cour de cassation, le juge-commissaire doit se borner à constater la résiliation de plein droit du bail si les conditions en sont réunies et il ne peut accorder des délais de paiement.

#### TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

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 en sa qualité d'assujetti à cette taxe accepte en tant que de besoin.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné qu'il s'agit d'une option et qu'il devra souscrire auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 I 1<sup>e</sup> et 2<sup>e</sup> du Code général des impôts aux termes desquels :

*"1° Dans les quinze jours du commencement de ses opérations, souscrire au bureau désigné par un arrêté une déclaration conforme au modèle fourni par l'administration. Une déclaration est également obligatoire en cas de cessation d'entreprise ;"*

*"2° Fournir, sur un imprimé remis par l'administration, tous renseignements relatifs à son activité professionnelle ;"*

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 locatifs.

#### DROIT LEGAL DE PREFERENCE DU PRENEUR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR**

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

#### **PACTE DE PREFERENCE CONVENTIONNEL SUR LES MURS**

Pour le cas où au cours du présent bail et de ses renouvellements éventuels, le bailleur se déciderait à vendre les murs dans lesquels le fonds exploité, il sera tenu de faire connaître au preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant de réaliser la vente, l'identité de la personne avec laquelle il sera d'accord pour vendre et l'intégralité des conditions de la vente.

A égalité de prix et de conditions, le bailleur devra donner la préférence au preneur sur toutes autres personnes.

Pour le cas où le bailleur viendrait à vendre, outre les biens loués, d'autres biens et droits immobiliers ou mobiliers dans le cadre de la même opération d'ensemble, le prix devra être ventilé afin de permettre au preneur d'exercer son droit de préférence conventionnel sur les seuls biens loués.

En conséquence, le preneur aura le droit d'exiger que les murs dont il s'agit lui soient vendus par priorité à tout acquéreur, aux mêmes conditions. A cet effet, le preneur aura un délai de trente (30) jours francs partant du jour de la réception de la notification des conditions de la vente projetée pour user de son droit de préférence. Si son acceptation n'est pas parvenue au bailleur dans ce délai, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

Le bailleur précise en tant que de besoin que cette clause ne pourra jouer en cas de mutation à titre gratuit, mais s'engage à imposer à son donataire ou légataire l'obligation de respecter le pacte de préférence pour le cas où le donataire ou le légataire voudrait disposer à titre onéreux du bien avant l'expiration du présent bail et de ses renouvellements éventuels.

En outre, il est convenu :

- qu'en cas de disparition du bailleur avant le terme fixé pour l'expiration du droit de préférence, ses ayant-droits et représentants, même s'ils sont incapables, seront tenus d'exécuter l'obligation résultant de la présente clause. Néanmoins, si le bien est attribué, par partage ou licitation, à l'un des héritiers ou représentants du bailleur, le preneur ne pourra exercer son droit de préférence qu'au cas où l'attributaire se déciderait à vendre ledit bien avant l'expiration du délai de validité de la présente clause.

- qu'en cas de vente aux enchères publiques, par adjudication volontaire ou judiciaire, le bailleur ou ses ayants-droit et représentants seront tenus, trente (30) jours au moins avant l'adjudication, de faire sommation au preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de prendre connaissance du cahier des charges avec indication des date, lieu et heure fixés pour l'adjudication. Dans ce cas, le délai ci-dessus prévu pour l'option ne jouera pas, le preneur, pour bénéficier de son droit de préférence, devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur aussitôt après l'extinction du dernier feu mettant fin à l'enchère et avant la clôture du procès-verbal, sauf à tenir compte de l'éventuelle surenchère où le droit

de préférence pourra de nouveau, le cas échéant, s'exercer. A défaut pour le preneur de se porter adjudicataire de la manière sus-indiquée, le droit de préférence lui profitant sera définitivement purgé.

- que le droit de préférence conféré aux présentes est strictement personnel au preneur et intransmissible de quelque manière que ce soit. Nonobstant ce principe, l'acte authentique de vente pourra cependant être réalisé au profit de toute société civile que le preneur entendra substituer. Pour être opposable au bailleur, cette substitution ne pourra toutefois s'effectuer qu'au profit d'une société dont le capital sera souscrit à concurrence d'au moins 50 % par les associés du preneur.

### DECLARATIONS

Le bailleur déclare ce qui suit :

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

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

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

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

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

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

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

### IMMATRICULATION

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

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

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

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

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

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

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

Cette obligation disparaît lorsque les parties optent expressément pour le statut des baux commerciaux alors que le preneur tant dans son statut que dans son

activité ne remplit pas les conditions d’application automatique de ce statut. Par suite le bailleur ne pourra pas alors invoquer le fait que le preneur ne soit pas immatriculé au registre national des entreprises.

#### PREScription

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

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

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

#### COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

#### FRAIS HONORAIRES

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

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

#### ELECTION DE DOMICILE

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

- Le bailleur en son domicile.
- Le preneur en son siège social.

#### USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDÉE

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

#### MEDIATION

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

#### CONCLUSION DU CONTRAT

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

### COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

### DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

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

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

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

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

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

### LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

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

### MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

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

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

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

#### CERTIFICATION D'IDENTITE

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

#### FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

**DONT ACTE sur vingt-trois pages**

**Comprenant**

- renvoi approuvé :
- barre tirée dans des blancs :
- blanc bâtonné :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

**Paraphes**

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

BAILLEUR	
PRENEUR LOCATAIRE	
NOTAIRE en 2 <sup>nd</sup>	
NOTAIRE	

ANNEXÉ À LA MINUTE D'UN ACTE REÇU  
PAR LE NOTAIRE ASSOCIÉ SOUSSIGNÉ

LE 31 MAI 2023

102171102  
JMR/CA/

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,  
LE TRENTÉ ET UN MAI  
A DUNKERQUE (Nord), 22 rue Dupouy, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Jean-Michel ROUSSEL, notaire soussigné,  
Associé de la Société Civile Professionnelle « Jean-Michel ROUSSEL, Dorothée LENOIRE, Sébastien LEUCCI et Florian ALDERWEIRELD, Notaires, Associés d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un office notarial » ayant son siège à DUNKERQUE, 22 rue Dupouy, avec bureaux annexes à BERGUES, 3 place du Marché aux Poissons et à GRAVELINES, 16 rue Vanderghote,

Avec la participation de Maître Clotilde DEBERT-FOSSAERT, notaire à DUNKERQUE, assistant le preneur,

Ici présent

A reçu le présent acte contenant RESILIATION DE BAIL COMMERCIAL ET BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

La Société dénommée PPRM SAINT LEGER, Société civile immobilière au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à SOCX (59380), 3 allée des Bosquets, identifiée au SIREN sous le numéro 842687279 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DUNKERQUE.

PRENEUR

La Société dénommée SUITE & RESTAURANT, Société par actions simplifiée au capital de 5000,00 €, dont le siège est à COUDEKERQUE-BRANCHE (59210), 35 rue Galilée, identifiée au SIREN sous le numéro 834740813 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de DUNKERQUE.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée PPRM SAINT LEGER est représentée à l'acte par Madame Martine PERSYN, gérante, demeurant à SOCX (59380), 3 allée des Bosquets, ayant tous pouvoirs pour agir aux présentes en vertu des statuts.

- La Société dénommée SUITE & RESTAURANT est représentée à l'acte par Madame Jennifer ETHEVE, sa Présidente, demeurant à COUDEKERQUE BRANCHE (59210), 35 rue Galilée, ayant tous pouvoirs pour agir aux présentes en vertu des statuts.

DECLARATION SUR LA CAPACITE

Préalablement aux présentes, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité du BAILLEUR ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes civils et commerciaux du

*[Handwritten signatures]*

**PRENEUR** par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le **BAILLEUR** seul :

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

#### **DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES**

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

**Concernant la société PPRM SAINT LEGER**

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

**Concernant la société SUITE & RESTAURANT**

- 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.

#### **SOLIDARITE**

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

#### **RESILIATION**

Les parties conviennent de la résiliation du bail conclu entre le **BAILLEUR** et la société dénommée « **LE STEGER** » aux droits de laquelle vient le Preneur par suite de l'acquisition en date de ce jour du fonds de commerce exploité pour partie dans les lieux loués.

#### **BAIL COMMERCIAL**

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

#### **DESIGNATION DES LIEUX LOUES**

Un local technique sis à SOCX (NORD), 59380 8 Passage Fleuri, tel que figurant sous liseré jaune au plan ci-annexé.

Tel que ledit local existe, s'étend, se poursuit et comporte, 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 le connaître pour l'avoir visité en vue des présentes, et contracter en pleine connaissance de cause.

### DUREE

Le bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 31 mai 2023, pour se terminer le 30 mai 2032.

### FACULTE DE RESILIATION TRIENNALE

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

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

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

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

### DROIT AU RENOUVELLEMENT

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

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

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

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

### RAPPORTS TECHNIQUES

#### 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<sup>er</sup> juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante dans le cadre de présence de matériaux A et B, il doit être mis à la disposition des occupants ou de l'employeur lorsque les locaux abritent des lieux de travail conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5 du Code de la santé publique. En outre, dans cette hypothèse, une fiche récapitulative de ce dossier technique doit être communiquée par le bailleur.

Le bailleur déclare ne pas avoir fait établir de dossier technique amiante. Dans la mesure où des matériaux et produits des listes A et B révèleraient la présence d'amiante, il manquerait à son obligation de délivrance et serait responsable

des conséquences dommageables : résiliation du bail aux torts du bailleur, dédommagement du preneur (indemnisation, prise en compte des pertes d'exploitation).

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

#### DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Aucun diagnostic de performance énergétique n'a été établi, comme les lieux loués ne disposant pas de moyen de chauffage.

#### 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/m<sup>3</sup>).

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

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

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

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

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

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

##### Etat des risques

Un état des risques est annexé.

### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le **CEDANT** 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 un usage de local technique attaché à l'exploitation du restaurant situé à SOCX, 27 route de Saint Omer, 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 plénier).

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

### **CHARGES ET CONDITIONS**

- **ETAT DES LIEUX** - 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 incomptant 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<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> 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<sup>o</sup>.

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

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

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

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

**- MISES AUX NORMES.** - Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le preneur aura la charge exclusive du coût 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 personnes handicapées, d'hygiène, d'isolation phonique, ou les normes de salubrité spécifiques à son activité, sauf à tenir compte des dispositions de l'article R 145-35 du Code de commerce.

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

Le preneur devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une réglementation spécifique à son activité, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives attachées à celle-ci.

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

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

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

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

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

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

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

**- TRAVAUX.** - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le preneur subira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, qu'ils soient d'entretien ou même de simple amélioration, que le bailleur estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles

que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excérait vingt et un jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

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

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

Il indique qu'il n'envisage pas dans les trois années suivantes d'effectuer de travaux.

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

**- JOUISSANCE DES LIEUX.** - Le preneur devra jouir paisiblement des lieux en se conformant à l'usage. Le preneur ne fera rien 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, rien faire, ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués, ou faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être tenu personnellement responsable de tous désordres ou accidents.

Le preneur devra prévenir le bailleur sans retard et par écrit, de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et de toute dégradation et détérioration qui viendraient à être causées aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incomptant au bailleur.

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 local devra être constamment exploité sauf pour permettre l'exécution de travaux.

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

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

#### **- IMPOTS - CHARGES -**

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

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

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

redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le preneur bénéfie 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.

Dans cette hypothèse, et dans la mesure où le loyer est soumis à la taxe sur la valeur ajoutée, celle-ci sera due sur ces remboursements, considérés alors comme un "loyer supplémentaire".

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

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

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

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

Il est précisé en tant que de besoin que si la cotisation foncière des entreprises est due par le bailleur, elle ne peut en toute hypothèse être mise à la charge du preneur (article R 145-35 3° du Code de commerce).

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

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

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

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

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

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

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

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

**- CESSON - 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 ou au bénéficiaire du transfert universel de son patrimoine professionnel.

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, pendant une durée de trois années à compter de la date de la cession ou de la sous-location et ce, exception faite si le bail est résilié avant, la solidarité ne s'appliquant alors qu'aux loyers impayés à cette date. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L 622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite. Il en est de même en vertu de celles de l'article L 642-7 du même Code en cas de cession effectuée dans le cadre d'un plan de cession tel que défini par l'article L 642-5.

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

L'article L 145-16-1 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, sous peine de perdre le droit de se retourner contre le cédant.

#### **- 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 écrit au ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

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

#### **- RESTITUTION DES LIEUX – REMISE DES CLEFS. -**

Le preneur rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. 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 mobilier, matériels, agencements, équipements, justifier au bailleur par présentation des acquis 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 incomptant au preneur, et prévoira un état des lieux "complémentaire" dès après le déménagement du preneur à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires.

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

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

Si le preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la

surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront supportés par le preneur.

À titre de stipulation de pénalité, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le preneur s'engage à verser au bailleur, qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

Si le preneur se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de 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 judiciaire territorialement compétent.

### NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

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

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

### TOLERANCES

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

### LOIS ET REGLEMENTS

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

### LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de TROIS MILLE EUROS (3 000,00 EUR) HORS TAXES, soit un loyer annuel de TROIS MILLE SIX CENTS (3 600,00 EUR) au taux actuel de la TVA de 20%, que le preneur s'oblige à payer au domicile ou siège du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, en douze termes égaux TTC de TROIS CENTS EUROS (300,00 EUR) chacun.

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

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

Ce loyer sera payable d'avance les premiers de chaque mois et pour la première fois le 1er juin 2023

### 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 2022, soit 126,05.

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

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

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

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

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

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

### DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers et des charges ci-dessus stipulés et de l'exécution des conditions du bail, le preneur a remis ce jour par l'intermédiaire de la comptabilité de l'office notarial, au bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance, une somme de CINQ CENTS EUROS (500,00 EUR), à titre de dépôt de garantie, correspondant à 2 mois de loyer hors taxes.

#### Dont quittance

Etant observé que le bailleur est en possession à ce jour d'un dépôt de garantie d'un montant de 1.050,00 € lui ayant été versé par le précédent exploitant et qui a fait l'objet d'un compte entre le précédent exploitant et le preneur.

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 pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

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

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

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

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

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

#### **CLAUSE RESOLUTOIRE**

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

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, il encourrait une astreinte de 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 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 exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même un mois après le non-respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non-respect d'une des clauses du bail.

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

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

Conformément au deuxième alinéa de l'article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

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

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;

- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation. Étant néanmoins précisé que l'action en résolution d'un contrat pour non-paiement à l'échéance convenue est une action fondée sur le défaut de paiement. Cette action tombe sous le coup de la suspension des poursuites individuelles contre le débiteur en procédure collective.

Les dispositions des articles L 622-14 2° et R 641-21 du Code de commerce, complétées par l'article R 622-13 dudit Code prévoient que le juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure de sauvegarde, redressement ou liquidation, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement. Dans un tel cas, selon la jurisprudence actuelle de la chambre commerciale de la Cour de cassation, le juge-commissaire doit se borner à constater la résiliation de plein droit du bail si les conditions en sont réunies et il ne peut accorder des délais de paiement.

#### TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

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 en sa qualité d'assujetti à cette taxe accepte en tant que de besoin.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné qu'il s'agit d'une option et qu'il devra souscrire auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 I 1° et 2° du Code général des impôts aux termes desquels :

*"1° Dans les quinze jours du commencement de ses opérations, souscrire au bureau désigné par un arrêté une déclaration conforme au modèle fourni par l'administration. Une déclaration est également obligatoire en cas de cessation d'entreprise ;*

*2° Fournir, sur un imprimé remis par l'administration, tous renseignements relatifs à son activité professionnelle ;"*

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 locatifs.

#### DROIT LEGAL DE PREFERENCE DU PRENEUR

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

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

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

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

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

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

### **DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR**

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

### **PACE DE PREFERENCE CONVENTIONNEL SUR LES MURS**

Pour le cas où au cours du présent bail et de ses renouvellements éventuels, le bailleur se déciderait à vendre les murs dans lesquels le fonds exploité, il sera tenu de faire connaître au preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avant de réaliser la vente, l'identité de la personne avec laquelle il sera d'accord pour vendre et l'intégralité des conditions de la vente.

A égalité de prix et de conditions, le bailleur devra donner la préférence au preneur sur toutes autres personnes.

Pour le cas où le bailleur viendrait à vendre, outre les biens loués, d'autres biens et droits immobiliers ou mobiliers dans le cadre de la même opération

d'ensemble, le prix devra être ventilé afin de permettre au preneur d'exercer son droit de préférence conventionnel sur les seuls biens loués.

En conséquence, le preneur aura le droit d'exiger que les murs dont il s'agit lui soient vendus par priorité à tout acquéreur, aux mêmes conditions. A cet effet, le preneur aura un délai de trente (30) jours francs partant du jour de la réception de la notification des conditions de la vente projetée pour user de son droit de préférence. Si son acceptation n'est pas parvenue au bailleur dans ce délai, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

Le bailleur précise en tant que de besoin que cette clause ne pourra jouer en cas de mutation à titre gratuit, mais s'engage à imposer à son donataire ou légataire l'obligation de respecter le pacte de préférence pour le cas où le donataire ou le légataire voudrait disposer à titre onéreux du bien avant l'expiration du présent bail et de ses renouvellements éventuels.

En outre, il est convenu :

- qu'en cas de disparition du bailleur avant le terme fixé pour l'expiration du droit de préférence, ses ayant-droits et représentants, même s'ils sont incapables, seront tenus d'exécuter l'obligation résultant de la présente clause. Néanmoins, si le bien est attribué, par partage ou llicitation, à l'un des héritiers ou représentants du bailleur, le preneur ne pourra exercer son droit de préférence qu'au cas où l'attributaire se déciderait à vendre ledit bien avant l'expiration du délai de validité de la présente clause.

- qu'en cas de vente aux enchères publiques, par adjudication volontaire ou judiciaire, le bailleur ou ses ayants-droit et représentants seront tenus, trente (30) jours au moins avant l'adjudication, de faire sommation au preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de prendre connaissance du cahier des charges avec indication des date, lieu et heure fixés pour l'adjudication. Dans ce cas, le délai ci-dessus prévu pour l'option ne jouera pas, le preneur, pour bénéficier de son droit de préférence, devra déclarer son intention de se substituer au dernier enchérisseur aussitôt après l'extinction du dernier feu mettant fin à l'enchère et avant la clôture du procès-verbal, sauf à tenir compte de l'éventuelle surenchère où le droit de préférence pourra de nouveau, le cas échéant, s'exercer. A défaut pour le preneur de se porter adjudicataire de la manière sus-indiquée, le droit de préférence lui profitant sera définitivement purgé.

- que le droit de préférence conféré aux présentes est strictement personnel au preneur et intransmissible de quelque manière que ce soit. Nonobstant ce principe, l'acte authentique de vente pourra cependant être réalisé au profit de toute société civile que le preneur entendra substituer. Pour être opposable au bailleur, cette substitution ne pourra toutefois s'effectuer qu'au profit d'une société dont le capital sera souscrit à concurrence d'au moins 50 % par les associés du preneur.

## DECLARATIONS

Le bailleur déclare ce qui suit :

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

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

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

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

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

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;

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

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

### IMMATRICULATION

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

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

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

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

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

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

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

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

### PRESCRIPTION

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

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

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

### COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

### FRAIS HONORAIRES

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

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

### ELECTION DE DOMICILE

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

- Le bailleur en son siège social.
- Le preneur en son siège social.

### USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDÉE

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

### MEDIATION

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

### CONCLUSION DU CONTRAT

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

### COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

### DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC**

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

#### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son déléguétaire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

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

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte

authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

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

#### **CERTIFICATION D'IDENTITE**

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

#### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

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

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

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

DONT ACTE sur vingt et un pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- barre tirée dans des blancs :
- blanc bâtonné :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

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

BAILLEUR	
PRENEUR LOCATAIRE	
NOTAIRE en 2 <sup>nd</sup>	
NOTAIRE	

Monsieur Augustin Verwaerde  
45 rue de la Gare  
59670 Winnezeele

ANNEXÉ À LA MINUTE D'UN ACTE REÇU  
PAR LE NOTAIRE ASSOCIÉ SOUSIGNÉ

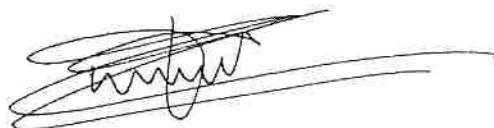
LE 31 MAI 2023

Monsieur Persyn gérant SARL le Steger 27 route de saint Omer 59380 Socx

Pour faire suite à votre courrier du 28/02/2023 m'informant de l'intention de la SARL le Steger de vendre le fond de commerce qu'elle détient et est exploité par ladite SARL Le Steger , je vous informe par la présente de ma décision de ne pas présenter d'offre d'achat .

Le : 17 avril 2023

Signature Monsieur Augustin Verwaerde



Monsieur Theo Merveille  
31 allée des Saules  
59470 WORMHOUT

ANNEXE A LA MINUTE D'UN ACTE REÇU  
PAR LE NOTAIRE ASSOCIE SOUSIGNÉ

LE - 31 MAI 2023

Monsieur Persyn gérant SARL le Steger 27 route de saint Omer 59380 Socx

Pour faire suite à votre courrier du 28/02/2023 m'informant de l'intention de la SARL le Steger de vendre le fond de commerce qu'elle détient et est exploité par ladite SARL Le Steger , je vous informe par la présente de ma décision de ne pas présenter d'offre d'achat .

Le : 17/04/2023

Signature Monsieur Théo Merveille



Monsieur Matthieu Toury  
25 bis rue de Ledringhem  
59470 Wormhout

ANNEXÉ À LA MINUTE D'UN ACTE REÇU  
PAR LE NOTAIRE ASSOCIÉ SOUSIGNÉ

LE ... 3-1-MAI 2023

Monsieur Persyn gérant SARL le Steger 27 route de saint Omer 59380 Socx

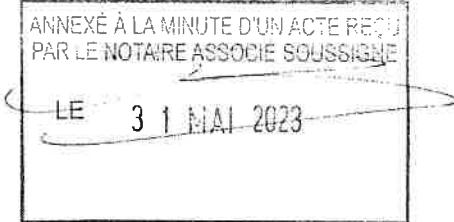
Pour faire suite à votre courrier du 28/02/2023 m'informant de l'intention de la SARL le Steger de vendre le fond de commerce qu'elle détient et est exploité par ladite SARL Le Steger , je vous informe par la présente de ma décision de ne pas présenter d'offre d'achat .

Le : 17/04/23

Signature Monsieur Matthieu Toury



Mademoiselle Pauline Pouchèle  
214 route de Beaufort  
59470 Merckeghem

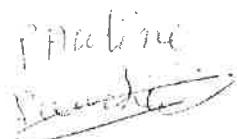


Monsieur Persyn gérant SARL le Steger 27 route de saint Omer 59380 Socx

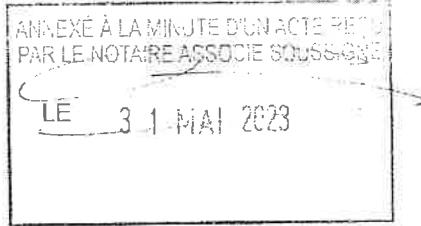
Pour faire suite à votre courrier du 28/02/2023 m'informant de l'intention de la SARL le Steger de vendre le fond de commerce qu'elle détient et est exploité par ladite SARL Le Steger , je vous informe par la présente de ma décision de ne pas présenter d'offre d'achat .

Le : 31/05/2023

Signature Mademoiselle Pauline Pouchèle

  
Pauline  
Pouchèle

Monsieur Godechoul Gregory  
57 rue Waldeck Rousseau  
59210 Coudekerque Branche



Monsieur Persyn gérant SARL le Steger 27 route de saint Omer 59380 Socx

Pour faire suite à votre courrier du 28/02/2023 m'informant de l'intention de la SARL le Steger de vendre le fond de commerce qu'elle détient et est exploité par ladite SARL Le Steger , je vous informe par la présente de ma décision de ne pas présenter d'offre d'achat .

Le : 17/04/2023

Signature Monsieur Godechoul Grégory

Madame Marie Thérèse Fauvet  
La place Wylder  
59380 Wylder

ANNEXÉ À LA MINUTE D'UN ACTE REÇU  
PAR LE NOTAIRE ASSOCIE SOUSIGNÉ

LE 31 MAI 2023

Monsieur Persyn gérant SARL le Steger 27 route de saint Omer 59380 Socx

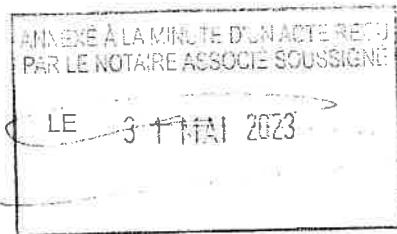
Pour faire suite à votre courrier du 18/02/2023 m'informant de l'intention de la SARL le Steger de vendre le fond de commerce qu'elle détient et est exploité par ladite SARL Le Steger , je vous informe par la présente de ma décision de ne pas présenter d'offre d'achat

Le : 20/04/2023

Signature Madame Fauvet Marie Thérèse



Monsieur Bruno Crocquey  
12 rue Arthur Van Hecke  
59180 Cappelle la Grande



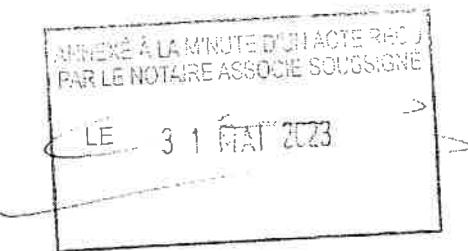
Monsieur Persyn gérant SARL le Steger 27 route de saint Omer 59380 Socx

Pour faire suite à votre courrier du 28/02/2023 m'informant de l'intention de la SARL le Steger de vendre le fond de commerce qu'elle détient et est exploité par ladite SARL Le Steger , je vous informe par la présente de ma décision de ne pas présenter d'offre d'achat .

Le : 18 Avril 2023

Signature Monsieur Bruno Crocquey

Mademoiselle Camille Vanhove  
15 rue de Furnes  
59122 Hondschoote



Monsieur Persyn gérant SARL le Steger 27 route de saint Omer 59380 Socx

Pour faire suite à votre courrier du 28/02/2023 m'informant de l'intention de la SARL le Steger de vendre le fond de commerce qu'elle détient et est exploité par ladite SARL Le Steger , je vous informe par la présente de ma décision de ne pas présenter d'offre d'achat .

Le : 17/04/2023

Signature Mademoiselle Camille Vanhove

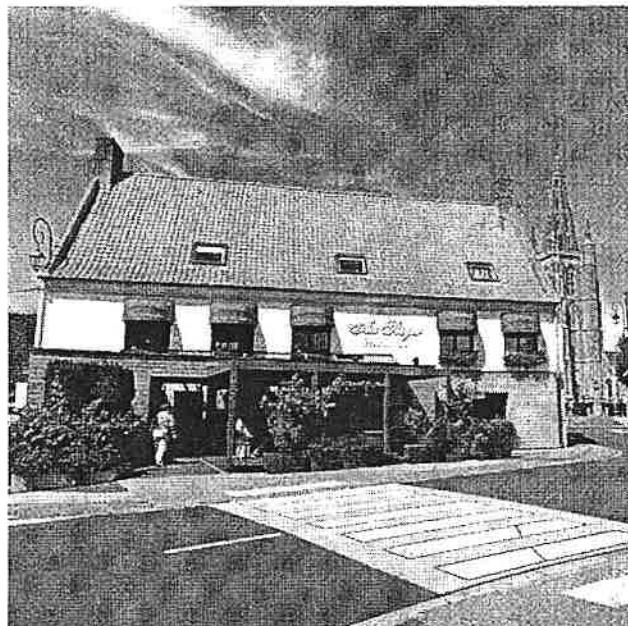


PASCAL NOVELLE CONTROL

## Diagnostic de Performance Energétique

Numéro de dossier : 23/PNC/061  
Date du repérage : 24/01/2023

Pix Connaisance  
AH



### Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : ... **Nord**  
Adresse : ..... 27, Route de Saint-OMER  
Commune : ..... 59380 SOCX

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
, Lot numéro Non communiqué

Périmètre de repérage :

### Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : ... **Monsieur et Madame Persin**  
Adresse : ..... 27, Route de Saint-OMER  
59380 SOCX

### Objet de la mission :

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> Dossier Technique Amiante              | <input type="checkbox"/> Métrage (Loi Carrez)        | <input type="checkbox"/> Etat des Installations électriques |
| <input type="checkbox"/> Constat amiante avant-vente            | <input type="checkbox"/> Métrage (Loi Boutin)        | <input type="checkbox"/> Diagnostic Technique (DTG)         |
| <input type="checkbox"/> Dossier amiante Parties Privatives     | <input type="checkbox"/> Exposition au plomb (CREP)  | <input checked="" type="checkbox"/> Diagnostic énergétique  |
| <input type="checkbox"/> Diag amiante avant travaux             | <input type="checkbox"/> Exposition au plomb (DRIPP) | <input type="checkbox"/> Prêt à taux zéro                   |
| <input type="checkbox"/> Diag amiante avant démolition          | <input type="checkbox"/> Diag Assainissement         | <input type="checkbox"/> Diagnostic Ascenseur               |
| <input type="checkbox"/> Etat relatif à la présence de termites | <input type="checkbox"/> Sécurité piscines           | <input type="checkbox"/> Etat des lieux (Loi Scellier)      |
| <input type="checkbox"/> Etat parasitaire                       | <input type="checkbox"/> Etat des Installations gaz  | <input type="checkbox"/> Radon                              |
| <input type="checkbox"/> Etat des Risques et Pollutions (ERP)   | <input type="checkbox"/> Plomb dans l'eau            | <input type="checkbox"/> Accessibilité Handicapés           |
| <input type="checkbox"/> Etat des lieux                         | <input type="checkbox"/> Sécurité Incendie           |   |

## Diagnostic de performance énergétique

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre  
(6.3.c bis)

N° : .. 23/PNC/061	Date (visite) : ..... 24/01/2023
N° ADEME : ..... (n° ADEME non défini)	Diagnostiqueur : NOUVELLE PASCAL
Valable jusqu'au : ..... 23/01/2033	Signature :
Le cas échéant, nature de l'ERP : N. Restaurants et débits de boisson	
Année de construction : .. Avant 1948	

Adresse : ..... 27, Route de Saint-OMER 59380 SOCX  
 Bâtiment entier  Partie de bâtiment (à préciser) S<sub>b</sub> : 481 m<sup>2</sup>

Propriétaire : Nom : ..... Monsieur et madame Persin	Gestionnaire (s'il y a lieu) : Nom : ..... Adresse : .....
---	--

### Consommations annuelles d'énergie

Période des relevés de consommations considérée : 2022-2021-2020

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	détail par énergie en kWh <sub>EF</sub>	détail par énergie en kWh <sub>EP</sub>	
Bois, biomasse	-	-	-
Électricité	Electricité : 61 069 kWh <sub>EF</sub>	140 459 kWh <sub>EP</sub>	17 715 €
Gaz	Gaz Naturel : 44 010 kWh <sub>EF</sub>	44 010 kWh <sub>EP</sub>	4 561 €
Autres énergies	-	-	-
Production d'électricité à demeure	-	-	-
Abonnements			873 €
TOTAL		184 469 kWh <sub>EP</sub>	23 148 €

### Consommations énergétiques

(en énergie primaire)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure

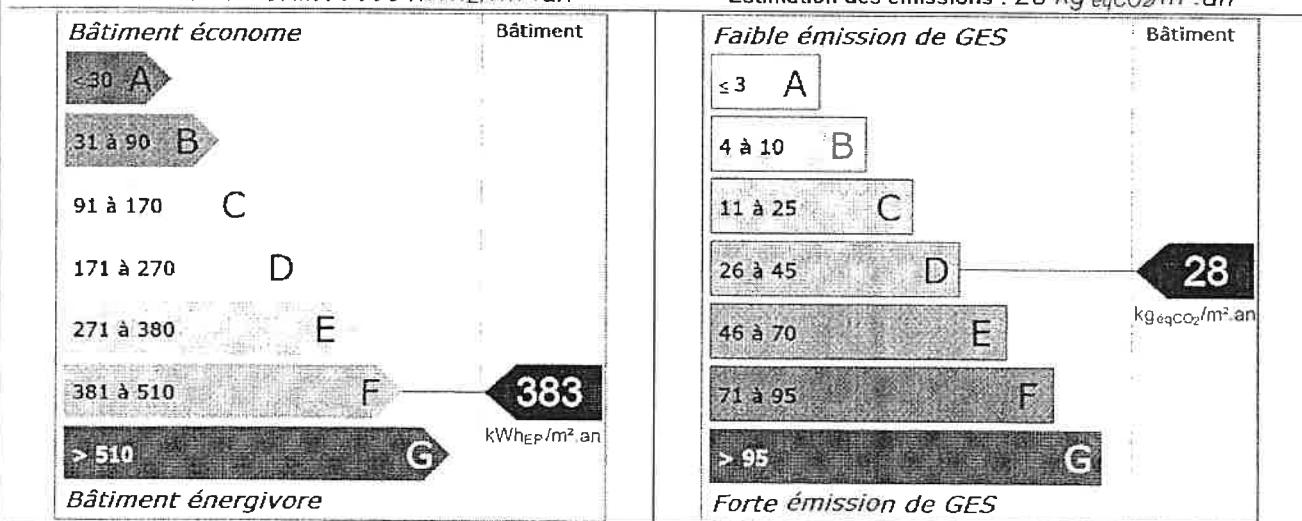
### Émissions de gaz à effet de serre

(GES)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, l'éclairage et les autres usages

Consommation estimée : 383 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an

Estimation des émissions : 28 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.an



# Diagnostic de performance énergétique

(6.3.c bis)

## Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, ventilation,éclairage
Murs : Mur en briques pleines simples d'épaisseur 34 cm avec isolation intérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur l'extérieur Mur en blocs de béton pleins d'épaisseur ≤ 20 cm avec un doublage rapporté avec isolation extérieure (réalisée entre 2006 et 2012) donnant sur l'extérieur Mur en briques pleines simples d'épaisseur 34 cm non isolé donnant sur l'extérieur	Système de chauffage : Chaudière individuelle gaz à condensation installée entre 2001 et 2015. Emetteur(s): radiateur bitube avec robinet thermostatique	Système de production d'ECS : Combiné au système de chauffage, contenance ballon 200 L
Toiture : Plafond sous solives bois non isolé donnant sur un comble fortement ventilé		Système d'éclairage : Néant
Menuiseries ou parois vitrées : Porte(s) métal avec 30-60% de double vitrage Fenêtres battantes bois simple vitrage Fenêtres battantes métal sans rupture de ponts thermiques double vitrage à isolation renforcée Fenêtres battantes bois double vitrage Fenêtres battantes métal sans rupture de ponts thermiques double vitrage	Système de refroidissement : Électrique - Pompe à chaleur (divisé) - type split	Système de ventilation : Ventilation mécanique sur conduit existant à partir de 2013
Plancher bas : Dalle béton non isolée donnant sur un terre-plein	Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint : Néant	
Nombre d'occupants : Néant	Autres équipements consommant de l'énergie : Plaque de cuisson, luminaire, machine à laver, congélateur, surgélateur, machine à laver la vaisselle.	

### Énergies renouvelables

Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 kWhEP/m<sup>2</sup>.an

Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant

### Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents locaux entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

### Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

### Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour disposer de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle utilisée en bout de course.  
L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

### Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien.

### Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

### Commentaires:

Néant

# Diagnostic de performance énergétique

## (6.3.c bis)

### Conseils pour un bon usage

La gestion des interruptions constitue un enjeu capital dans ce bâtiment : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

#### Gestionnaire énergie

- Mettre en place une planification énergétique adaptée à l'établissement.

#### Chaudage

- Vérifier la programmation hebdomadaire et/ou quotidienne.
- Vérifier la température intérieure de consigne : elle peut être abaissée considérablement selon la durée de la période d'inoccupation, traitez chaque local avec sa spécificité (par exemple, température entre 14 et 16°C dans une salle de sport, réglez le chauffage en fonction du taux d'occupation et des apports liés à l'éclairage dans une salle de spectacle).
- Réguler les pompes de circulation de chauffage : asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

#### Ventilation

- Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, la programmer de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

#### Eau chaude sanitaire

- Arrêter les chauffe eau pendant les périodes d'inoccupation.
- Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

#### Confort d'été

- Installer des occultations mobiles sur les fenêtres ou les parois vitrées s'il n'en existe pas.

#### Éclairage

- Profiter au maximum de l'éclairage naturel.
- Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et dans les sanitaires.
- Optimiser le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux la nuit avec possibilité de relance.

#### Bureautique

- Opter pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).
- Veiller à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en période de non utilisation (la nuit par exemple) ; ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.
- Opter pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées) ; les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

#### Sensibilisation des occupants et du personnel

- Eteindre les équipements lors des périodes d'inoccupation.
- Sensibiliser le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement.
- Veiller au nettoyage régulier des lampes et des luminaires, et à leur remplacement en cas de dysfonctionnement.
- Veiller à éteindre l'éclairage dans les pièces inoccupées, ainsi que le soir en quittant les locaux.
- Sensibiliser les utilisateurs de petit électroménager : extinction des appareils après usage (bouilloires, cafetières), dégivrage régulier des frigos, priorité aux appareils de classe A ou supérieure.
- En été, utiliser les occultations (stores, volets) pour limiter les apports solaires.

#### Compléments

Néant

# Diagnostic de performance énergétique

## (6.3.c bis)

### Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment.

Mesures d'amélioration	Commentaires
	Il n'a pas été mis en évidence d'amélioration permettant d'augmenter la performance énergétique du bien avec une rentabilité intéressante.

### Commentaires

Néant

**Références réglementaires et logiciel utilisés :** Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, décret 2020-1610, 2020-1609, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

[www.developpement-durable.gouv.fr](http://www.developpement-durable.gouv.fr), rubrique Performance énergétique  
[www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

*Nota : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par ABCIDIA CERTIFICATION - Domaine de Saint Paul - Bat: A6 - 4e étage - BAL N° 60011 - 102, route de Limours - 78470 Saint-Rémy-lès-Chevreuse (détail sur [www.info-certif.fr](http://www.info-certif.fr))*  
Nom de l'opérateur : NOVELLE PASCAL, numéro de certification : 21-1315 obtenue le 03/02/2022

La certification de compétence de personnes physiques  
est attribuée par ABCIDIA CERTIFICATION à

**NOVELLE Pascal**  
sous le numéro 21-1315

Cette certification concerne les spécialités de diagnostics immobiliers suivantes :

- |  |                                   |                            |                       |
|--|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/>  | <b>Amiante</b> sans mention       | Prise d'effet : 16/06/2021 | Validité : 15/06/2028 |
| Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique. |                                   |                            |                       |
| <input checked="" type="checkbox"/>  | <b>Amiante</b> avec mention       | Prise d'effet : 16/06/2021 | Validité : 15/06/2028 |
| Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique. |                                   |                            |                       |
| <input checked="" type="checkbox"/>  | <b>DPE</b> individuel             | Prise d'effet : 03/02/2022 | Validité : 02/02/2029 |
| Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique. |                                   |                            |                       |
| <input checked="" type="checkbox"/>  | <b>DPE</b> Tous types de bâtiment | Prise d'effet : 03/02/2022 | Validité : 02/02/2029 |
| Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique. |                                   |                            |                       |
| <input checked="" type="checkbox"/>  | <b>Gaz</b>                        | Prise d'effet : 24/06/2022 | Validité : 23/06/2029 |
| Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique. |                                   |                            |                       |
| <input checked="" type="checkbox"/>  | <b>CREP</b>                       | Prise d'effet : 20/05/2021 | Validité : 19/05/2028 |
| Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique. |                                   |                            |                       |
| <input checked="" type="checkbox"/>  | <b>Électricité</b>                | Prise d'effet : 26/07/2022 | Validité : 25/07/2029 |
| Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique. |                                   |                            |                       |

21-1315 - v6 - 26/07/2022

Véronique DELMAY

Gestionnaire des certificats



Le maintien des dates de validité mentionnées ci-dessus est conditionné à la bonne exécution des opérations de surveillance  
Certification délivrée selon le dispositif particulier de certification de diagnostic immobilier PRO 05



**Mutuelle d'Assurance de la Ville de Thann**  
 Société d'Assurance Mutuelle à cotisations variables  
 4 Rue de la Thur 68000 THANN - www.mavit-assurances.fr  
 Tél: 03 89 37 10 20 - contact@mavit.fr  
 Entreprise régie par le code des Assurances  
 Membre du Groupe des Assurances Mutualistes de l'Est (GAMEST)

227 VOTRE COURTIER :  
 CABINET DIAGNOS  
 VILLEAEYS OLIVIER  
 14 RUE DU MARECHAL DE LATTRE  
 DE TASSIGNY  
 67170 BRUMATH  
 N° Orias : 07031035  
 Contact@diagnos.fr

## ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE

La société MAVIT atteste que l'entreprise

PASCAL NOVELLE CONTROL

7 RUE DES 7 FONTAINES 59380 QUAEDYPRE

a souscrit un contrat d'assurance : POLICE n° 2010887

couvrant les conséquences générales et particulières de sa Responsabilité Civile Professionnelle suivant les dispositions des conditions générales DGRCPDI 10.20 et particulières.

Montant des garanties réglementaires 300 000 € par sinistre et 500 000 € par an.

Audit énergétique

Diagnostic Amiante

- examen avant vente ou location
- Diagnostic Technique Amiante (DTA) dont ascenseur
- avant travaux, après travaux, avant démolition

Diagnostic Assainissement autonome ou collectif

Diagnostic Etat de l'Installation Electrique dont télétravail

Diagnostic Etat de l'Installation Gaz

Diagnostic Performance Energétique (DPE)

Diagnostic Plomb (CREP, DRIP, Avant travaux, Plomb dans l'eau)

Les garanties sont acquises à l'assuré sous réserve qu'il puisse justifier de toute l'expérience, qualification ou certification en vigueur, nécessaire à l'exercice de ses activités.

La présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit. Elle vaut présomption simple d'assurance et ne peut notamment engager la Société d'Assurance en dehors des limites, clauses et conditions prévues au contrat auquel elle se réfère.

Elle est valable du 01/01/2023 au 31/12/2023 sous réserve du paiement de la cotisation.

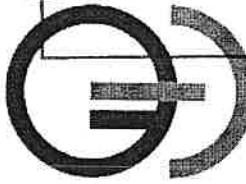
Fait à Thann, le 03/01/2023

Pour la société

Le Directeur

ANNEXE À LA MINUTE D'UN ACTE PECU  
PAR LE NOTAIRE ASSOCIE SOUSIGNÉ

LE 31 MAI 2023



## PASCAL NOUVELLE CONTROL

### Dossier Technique Amiante

Numéro de dossier : 23/PNC/061  
Date du repérage : 24/01/2023



#### Désignation du ou des bâtiments

##### Localisation du ou des bâtiments :

Département : ... Nord

Adresse : ..... 27, Route de Saint-OMER

Commune : ..... 59380 SOCX

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :  
, Lot numéro Non communiqué

Périmètre de repérage :

#### Désignation du propriétaire

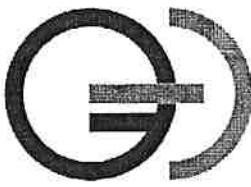
##### Désignation du client :

Nom et prénom : ... Sarl LE STEGER

Adresse : ..... 27, Route de Saint-OMER  
59380 SOCX

#### Objet de la mission :

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Dossier Technique Amiante   | <input type="checkbox"/> Métrage (Loi Carrez)        | <input type="checkbox"/> Etat des Installations électriques |
| <input type="checkbox"/> Constat amiante avant-vente            | <input type="checkbox"/> Métrage (Loi Boutin)        | <input type="checkbox"/> Diagnostic Technique (DTG)         |
| <input type="checkbox"/> Dossier amiante Parties Privatives     | <input type="checkbox"/> Exposition au plomb (CREP)  | <input type="checkbox"/> Diagnostic énergétique             |
| <input type="checkbox"/> Diag amiante avant travaux             | <input type="checkbox"/> Exposition au plomb (DRIPP) | <input type="checkbox"/> Prêt à taux zéro                   |
| <input type="checkbox"/> Diag amiante avant démolition          | <input type="checkbox"/> Diag Assainissement         | <input type="checkbox"/> Diagnostic Ascenseur               |
| <input type="checkbox"/> Etat relatif à la présence de termites | <input type="checkbox"/> Sécurité piscines           | <input type="checkbox"/> Etat des lieux (Loi Scellier)      |
| <input type="checkbox"/> Etat parasitaire                       | <input type="checkbox"/> Etat des Installations gaz  | <input type="checkbox"/> Radon                              |
| <input type="checkbox"/> Etat des Risques et Pollutions (ERP)   | <input type="checkbox"/> Plomb dans l'eau            | <input type="checkbox"/> Accessibilité Handicapés           |
| <input type="checkbox"/> Etat des lieux                         | <input type="checkbox"/> Sécurité Incendie           |   |



## PASCAL NOVELLE CONTROL

### Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au dossier technique « amiante » (Listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la Santé publique)

Numéro de dossier : 23/PNC/061  
Date du repérage : 24/01/2023

Références réglementaires	
Textes réglementaires	Articles R. 1334-17, 18, 20 et 21 et R. 1334-23 et 24 du Code de la Santé Publique ; Annexe 13.9 du Code de la Santé Publique, Arrêtés du 12 et 21 décembre 2012 et du 26 juin 2013, décret 2011-629 du 3 juin 2011, arrêté du 1 <sup>er</sup> juin 2015

Immeuble bâti visité	
Adresse	Rue : ..... 27, Route de Saint-OMER Bât., escalier, niveau, appartement n°, lot n° : , Lot numéro Non communiqué Code postal, ville : . 59380 SOCX
Périmètre de repérage :	.....
Type de logement : Fonction principale du bâtiment : Date de construction :	..... Autres ..... Date du permis de construire non connue

Le propriétaire et le commanditaire	
Le(s) propriétaire(s) :	Nom et prénom : ... Sarl LE STEGER Adresse : ..... 27, Route de Saint-OMER 59380 SOCX
Le commanditaire	Nom et prénom : ... Sarl LE STEGER Adresse : ..... 27, Route de Saint-OMER 59380 SOCX

Le(s) signataire(s)				
	NOM Prénom	Fonction	Organisme certification	Détail de la certification
Opérateur(s) de repérage ayant participé au repérage ----- Personne(s) signataire(s) autorisant la diffusion du rapport	NOVELLE PASCAL	Opérateur de repérage	ABCIDIA CERTIFICATION Domaine de Saint Paul - Bat: A6 - 4e étage - BAL N° 60011 - 102, route de Limours - 78470 Saint-Rémy-lès-Chevreuse	Obtention : 03/02/2022 Échéance : 02/02/2029 N° de certification : 21-1315
Raison sociale de l'entreprise : Pascal Novelle Control (Numéro SIRET : 91005074900019) Adresse : 7 rue des 7 fontaines, 59380 Quaedypre Désignation de la compagnie d'assurance : MAVIT Numéro de police et date de validité : 2010887 - 31/12/2022				

Le rapport de repérage	
Date d'émission du rapport de repérage : 31/01/2023, remis au propriétaire le 31/01/2023	
Diffusion : le présent rapport de repérage ne peut être reproduit que dans sa totalité, annexes incluses	
Pagination : le présent rapport avec les annexes comprises, est constitué de 15 pages	

## Sommaire

- 1 Les conclusions
- 2 Le(s) laboratoire(s) d'analyses
- 3 La mission de repérage
  - 3.1 L'objet de la mission
  - 3.2 Le cadre de la mission
    - 3.2.1 L'intitulé de la mission
    - 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission
    - 3.2.3 L'objectif de la mission
    - 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire.
    - 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)
    - 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif
- 4 Conditions de réalisation du repérage
  - 4.1 Bilan de l'analyse documentaire
  - 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ
  - 4.3 Plan et procédures de prélèvements
- 5 Résultats détaillés du repérage
  - 5.0 Identification des matériaux repérés de la liste A et B
  - 5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiché de cotation)
  - 5.2 Liste des matériaux ou produits susceptibles de contenir de l'amiante, mais n'en contenant pas après analyse
  - 5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif
- 6 Signatures
- 7 Annexes

## 1. - Les conclusions

**Avertissement :** les textes ont prévu plusieurs cadres réglementaires pour le repérage des matériaux ou produits contenant de l'amiante, notamment pour les cas de démolition d'immeuble. **La présente mission de repérage ne répond pas aux exigences prévues pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou avant réalisation de travaux dans l'immeuble concerné et son rapport ne peut donc être utilisé à ces fins.**

### 1.1 Liste A : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il n'a pas été repéré

- de matériaux ou produits de la liste A contenant de l'amiante.

### 1.1 Liste B : Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2, il a été repéré :

- des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sur jugement de l'opérateur : Panneaux de cloisons lisses ou moulurées, préfabriquées ou non (Rez de chaussée - Salle 1) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.\*

\* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe de ce rapport, il est rappelé la nécessité d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

### 1.2. Dans le cadre de mission décrit à l'article 3.2 les locaux ou parties de locaux, composants ou parties de composants qui n'ont pu être visités et pour lesquels des investigations complémentaires sont nécessaires afin de statuer sur la présence ou l'absence d'amiante :

Localisation	Parties du local	Raison
Néant	-	

## 2. – Le(s) laboratoire(s) d'analyses

Raison sociale et nom de l'entreprise : ... Il n'a pas été fait appel à un laboratoire d'analyse

Adresse : .....

Numéro de l'accréditation Cofrac : .....

## 3. – La mission de repérage

### 3.1 L'objet de la mission

La présente mission concerne le repérage en vue de l'établissement du constat de présence ou d'absence d'amiante établi en vue de la constitution du dossier technique amiante.

### 3.2 Le cadre de la mission

#### 3.2.1 L'intitulé de la mission

«Repérage en vue de l'établissement du constat de présence ou d'absence d'amiante établi en vue de la constitution du dossier technique amiante».

#### 3.2.2 Le cadre réglementaire de la mission

L'article R. 1334-17 et 18 du code de la construction et de l'habitation prévoit que «Les propriétaires des parties communes d'immeubles collectifs d'habitation ainsi les propriétaires d'immeuble à usage autre que d'habitation y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante»

Le dossier de diagnostic technique comprend, entre autres, «l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code».

La mission, s'inscrivant dans ce cadre, se veut conforme aux textes réglementaires de référence mentionnés en page de couverture du présent rapport.

#### 3.2.3 L'objectif de la mission

«Le repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés en annexe du Code de la santé publique.»

L'Annexe du Code de la santé publique est l'annexe 13.9 (liste A et B).

#### 3.2.4 Le programme de repérage de la mission réglementaire

Le programme de repérage est défini par l'Annexe 13.9 (liste A et B) du Code de la santé publique et se limite pour une mission normale à la recherche de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les composants et parties de composants de la construction y figurant.

*En partie droite l'extrait du texte de l'Annexe 13.9*

**Important :** Le programme de repérage de la mission de base est limitatif. Il est plus restreint que celui élaboré pour les missions de repérage de matériaux ou produits contenant de l'amiante avant démolition d'immeuble ou celui à élaborer avant réalisation de travaux.

#### 3.2.5 Programme de repérage complémentaire (le cas échéant)

Liste A	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
Flocages	Flocages
Calorifugeages	Calorifugeages
Faux plafonds	Faux plafonds

Liste B	
Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder
<i>1. Parois verticales intérieures</i>	
Murs, Cloisons "en dur" et Poteaux (péphériques et intérieurs)	Enduits projetés Revêtement dur (plaques de menuiseries) Revêtement dur (amiante-ciment) Entourages de poteaux (carlon) Entourages de poteaux (amiante-ciment) Entourages de poteaux (matériau sandwich) Entourages de poteaux (carton-plâtre) Coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), Gaines et Coffres verticaux	Enduits projetés Panneaux de cloisons
<i>2. Plafonds et planchers</i>	
Plafonds, Poutres et Charpentes, Gaines et Coffres Horizontaux	Enduits projetés Panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
<i>3. Canalisations, conduites et équipements intérieurs</i>	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides)	Conduits Enveloppes de calorifuges
Clapets / volets coupe-feu	Clapets coupe-feu Volets coupe-feu Rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses) Joints (bandes)
Vide-ordures	Conduits
<i>4. Éléments extérieurs</i>	
Toitures	Plaques (composites) Plaques (fibres-ciment) Ardouises (composites) Ardouises (fibres-ciment) Accessoires de couvertures (composites) Accessoires de couvertures (fibres-ciment) Bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques (composites) Plaques (fibres-ciment) Ardouises (composites) Ardouises (fibres-ciment) Panneaux (composites) Panneaux (fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduites d'eaux pluviales en amiante-ciment Conduites d'eaux usées en amiante-ciment Conduits de fumée en amiante-ciment

# Constat de repérage Amiante n° 23/PNC/061



En plus du programme de repérage réglementaire, le présent rapport porte sur les parties de composants suivantes :

Composant de la construction	Partie du composant ayant été inspecté (Description)	Sur demande ou sur information
Néant		

## 3.2.6 Le périmètre de repérage effectif

Il s'agit de l'ensemble des locaux ou parties de l'immeuble concerné par la mission de repérage figurant sur le schéma de repérage joint en annexe à l'exclusion des locaux ou parties d'immeuble n'ayant pu être visités.

Descriptif des pièces visitées

**Sous-Sol - Cave,**

**Sous-Sol - Cave à vin,**

**Rez de chaussée - Entrée restaurant,**

**Rez de chaussée - Bloc sanitaire RDC,**

**Rez de chaussée - Vestiaire,**

**Rez de chaussée - Grande Salle,**

**Rez de chaussée - Cuisine,**

**Rez de chaussée - Coin vaisselle,**

**Rez de chaussée - Salle 1,**

**Rez de chaussée - Salle 2,**

**Rez de chaussée - Toilettes extention,**

**Rez de chaussée - Vestiaire personnelle,**

**1er étage - Palier,**

**1er étage - Vestiaire,**

**1er étage - Grande salle,**

**1er étage - Bloc sanitaire,**

**1er étage - Partie Bureau,**

**1er étage - Partie Réserve,**

**2ème étage - Palier,**

**2ème étage - Pièce 1,**

**2ème étage - Pièce 2,**

**2ème étage - Pièce 3,**

**2ème étage - Pièce 4,**

**2ème étage - Pièce 5,**

**2ème étage - Pièce 6,**

**2ème étage - Pièce 7,**

**Étage 2 - Toilettes**

Localisation	Description
Sous-Sol - Cave	Sol Dallage Mur Ciment Plafond Bois
Sous-Sol - Cave à vin	Sol Dallage Mur Ciment Plafond Bois Polystyrène
Rez de chaussée - Entrée restaurant	Sol Carrelage Mur Peinture, placoplâtre Plafond Peinture, placoplâtre
Rez de chaussée - Bloc sanitaire RDC	Sol Carrelage Mur Carrelage, peinture, placoplâtre Plafond Peinture, placoplâtre
Rez de chaussée - Vestiaire	Sol Carrelage Mur Peinture, placoplâtre Plafond Peinture, placoplâtre
Rez de chaussée - Grande Salle	Sol Carrelage Mur Briques, peinture, placoplâtre Plafond Bois, peinture, placoplâtre
Rez de chaussée - Cuisine	Sol Carrelage Mur Faïence Plafond Peinture, placoplâtre
Rez de chaussée - Coin vaisselle	Sol Carrelage Mur Faïence Plafond Peinture, placoplâtre
Rez de chaussée - Toilettes extention	Sol Carrelage Mur Peinture, placoplâtre Plafond Peinture, placoplâtre
Rez de chaussée - Vestiaire personnelle	Sol Carrelage Mur Ciment, peinture, placoplâtre
1er étage - Palier	Sol Parquet bois Mur Lambris bois, peinture, plâtre. Plafond Peinture, placoplâtre
1er étage - Vestiaire	Sol Parquet bois Mur Peinture, placoplâtre Plafond Peinture, placoplâtre
1er étage - Grande salle	Sol Parquet bois Mur Briques, ciment, peinture, placoplâtre Plafond Bois, peinture
1er étage - Bloc sanitaire	Sol Revêtement plastique (lino) Mur Carrelage, lambris pvc Plafond Peinture, placoplâtre
1er étage - Partie Bureau	Sol Parquet bois Mur Briques Plafond Bois, papier peint
1er étage - Partie Réserve	Sol Parquet bois Mur Briques, faïence Plafond Bois, papier peint

# Constat de repérage Amiante n° 23/PNC/061



Localisation	Description
2ème étage - Palier	Sol Moquette Mur Placoplâtre fibre de verre Plafond Pierres, placoplâtre
2ème étage - Pièce 1	Sol Revêtement plastique (lino) Mur Peinture placoplâtre Plafond Peinture, placoplâtre
2ème étage - Pièce 2	Mur Papier peint, placoplâtre Plafond Peinture, placoplâtre
2ème étage - Pièce 3	Sol Moquette Mur Peinture, placoplâtre Plafond Peinture, placoplâtre
2ème étage - Pièce 4	Sol Revêtement plastique (lino) Mur Papier peint, placoplâtre Plafond Peinture, placoplâtre
2ème étage - Pièce 5	Sol Revêtement plastique (lino) Mur Papier peint, placoplâtre Plafond Peinture, placoplâtre
2ème étage - Pièce 6	Sol Carrelage lambris PVC Plafond Placoplâtre polystyrene
2ème étage - Pièce 7	Sol Revêtement plastique (lino) Mur Peinture, placoplâtre Plafond Peinture, placoplâtre
Étage 2 - Toilettes	Sol Revêtement plastique (lino) Mur Placoplâtre papier peint Plafond Peinture, placoplâtre
Rez de chaussée - Salle 1	Sol Revêtement plastique (lino) Mur Ciment, peinture, placoplâtre Plafond Bois, enduit, peinture
Rez de chaussée - Salle 2	Sol Revêtement plastique (lino) Mur Ciment, peinture, placoplâtre Plafond Enduit, peinture

## 4. – Conditions de réalisation du repérage

### 4.1 Bilan de l'analyse documentaire

Documents demandés	Documents remis
Rapports concernant la recherche d'amiante déjà réalisés	-
Documents décrivant les ouvrages, produits, matériaux et protections physiques mises en place	-
Eléments d'information nécessaires à l'accès aux parties de l'immeuble bâti en toute sécurité	-

Observations :

Néant

### 4.2 Date d'exécution des visites du repérage in situ

Date de la commande : 31/01/2023

Date(s) de visite de l'ensemble des locaux : 24/01/2023

Heure d'arrivée : 07 h 35

Durée du repérage :

Personne en charge d'accompagner l'opérateur de repérage : Sans accompagnateur

### 4.3 Écarts, adjonctions, suppressions par rapport aux arrêtés en vigueur

La mission de repérage s'est déroulée conformément aux prescriptions des arrêtés.

Observations	Oui	Non	Sans Objet
Plan de prévention réalisé avant intervention sur site	-	-	X
Vide sanitaire accessible	-	-	X
Combles ou toiture accessibles et visitables	-	-	X

### 4.4 Plan et procédures de prélèvements

Aucun prélèvement n'a été réalisé.

## 5. – Résultats détaillés du repérage

### 5.0.1 Identification des matériaux repérés de la liste A

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Néant	-	-	-	-

Aucun autre matériau de la liste A n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

# Constat de repérage Amiante n° 23/PNC/061



## 5.0.2 Identification des matériaux repérés de la liste B

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation	Commentaires
Rez de chaussée - Salle 1	<b>Identifiant:</b> M001 <b>Description:</b> Panneaux de cloisons lisses ou moulurées, préfabriquées ou non <b>Liste selon annexe 13-9 du CSP:</b> B	Présence d'amiante (Sur jugement de l'opérateur)	EP (Z-III-RF)	

Aucun autre matériau de la liste B n'a été repéré dans périmètre de repérage mentionné au paragraphe 3.2.6

## 5.1 Liste des matériaux ou produits contenant de l'amiante, états de conservation, conséquences réglementaires (fiche de cotation)

### Matériaux ou produits contenant de l'amiante

Localisation	Identifiant + Description	Conclusion (justification)	Etat de conservation** et préconisations*	Photo
Rez de chaussée - Salle 1	<b>Identifiant:</b> M001 <b>Description:</b> Panneaux de cloisons lisses ou moulurées, préfabriquées ou non <b>Liste selon annexe 13-9 du CSP:</b> B	Présence d'amiante (Sur jugement de l'opérateur)	<b>Résultat EP**</b> <b>Préconisation :</b> Il est recommandé de réaliser une évaluation périodique.	

\* Un détail des conséquences réglementaires et recommandations est fourni en annexe 7.4 de ce présent rapport

\*\* détails fournis en annexe 7.3 de ce présent rapport

## 5.2 Listes des matériaux et produits ne contenant pas d'amiante après analyse

Localisation	Identifiant + Description
Néant	-

## 5.3 Liste des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante sur justificatif

Localisation	Identifiant + Description	Justification
Néant	-	-

## 6. – Signatures

**Nota :** Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **ABCIDIA CERTIFICATION** Domaine de Saint Paul - Bat: A6 - 4e étage - BAL N° 60011 - 102, route de Limours - 78470 Saint-Rémy-lès-Chevreuse (détail sur [www.info-certif.fr](http://www.info-certif.fr))

Fait à SOCX, le 24/01/2023

Par : NOVELLE PASCAL

Signature du représentant :



**ANNEXES**

Au rapport de mission de repérage n° 23/PNC/061

**Informations conformes à l'annexe III de l'arrêté du 12 décembre 2012**

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires) et d'autres pathologies non cancéreuses (épanchements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés, notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes.

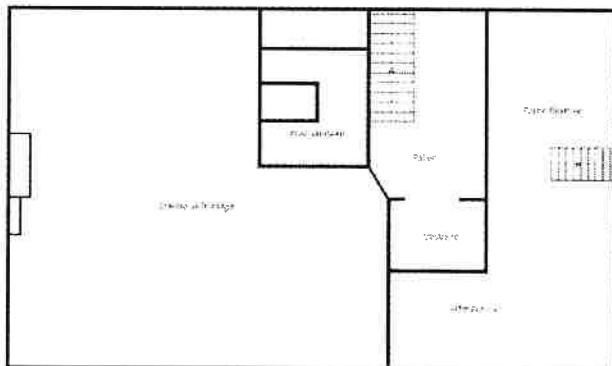
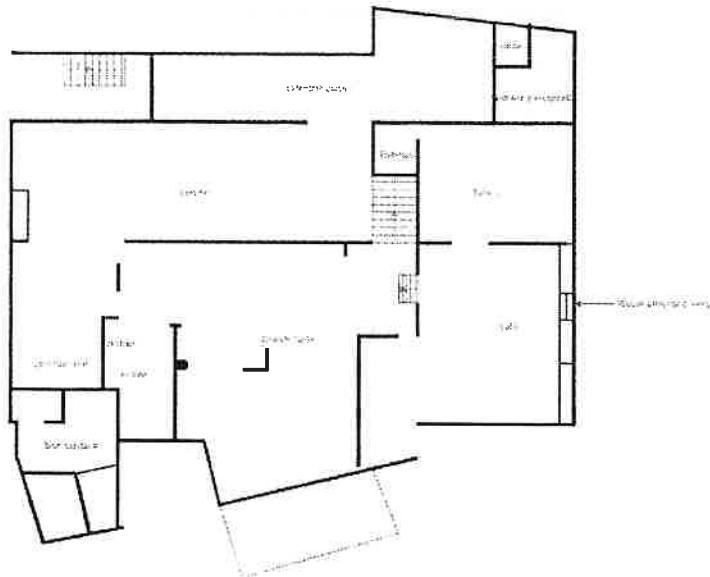
Renseignez-vous auprès de votre mairie ou de votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous, consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME, directement accessible sur le site internet [www.sinoe.org](http://www.sinoe.org).

**Sommaire des annexes****7 Annexes****7.1 Schéma de repérage****7.2 Rapports d'essais****7.3 Grilles réglementaires d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante****7.4 Conséquences réglementaires et recommandations****7.5 Recommandations générales de sécurité du dossier technique amiante****7.6 Documents annexés au présent rapport**

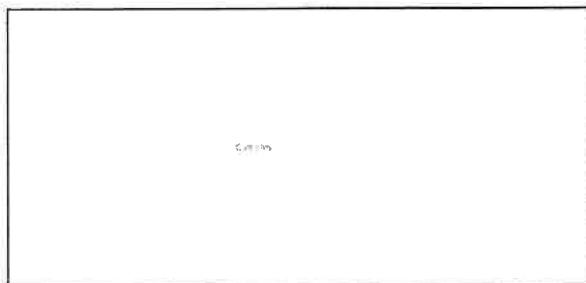
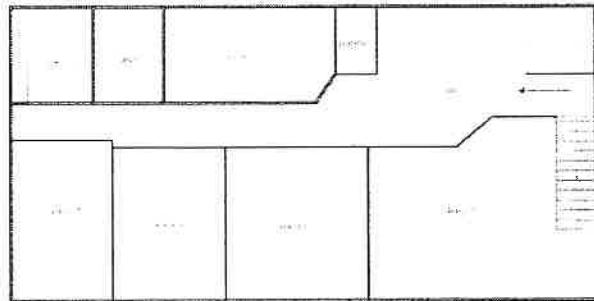
## **Constat de repérage Amiante** n° 23/PNC/061



## 7.1 - Annexe - Schéma de repérage



## Constat de repérage Amiante n° 23/PNC/061



### Légende

# Constat de repérage Amiante n° 23/PNC/061



	Conduit en fibro-ciment		Dalles de sol	
	Conduit autre que fibro-ciment		Carrelage	
	Brides		Colle de revêtement	
	Dépôt de Matériaux contenant de l'amiante		Dalles de faux-plafond	Nom du propriétaire : <b>Monsieur et madame Persin</b> Adresse du bien : <b>27, Route de Saint-OMER</b> <b>59380</b> <b>SOCX</b>
	Matériau ou produit sur lequel un doute persiste		Toiture en fibro-ciment	
	Présence d'amiante		Toiture en matériaux composites	

## Photos

	<p>Photo n° PhA001          Localisation : Rez de chaussée - Salle 2          Ouvrage : 3 - Parois verticales intérieures - Cloisons sèches (assemblées, préfabriquées)          Partie d'ouvrage : Panneaux de cloisons lisses ou moulurées, préfabriquées ou non          Description : Panneaux de cloisons lisses ou moulurées, préfabriquées ou non</p>
	<p>Photo n° PhA002          Localisation : Rez de chaussée - Salle 1          Ouvrage : 3 - Parois verticales intérieures - Cloisons sèches (assemblées, préfabriquées)          Partie d'ouvrage : Panneaux de cloisons lisses ou moulurées, préfabriquées ou non          Description : Panneaux de cloisons lisses ou moulurées, préfabriquées ou non</p>

# Constat de repérage Amiante n° 23/PNC/061



## 7.2 - Annexe - Rapports d'essais

### Identification des prélèvements :

Identifiant et prélèvement	Localisation	Composant de la construction	Parties du composant	Description
-	-	-	-	-

### Copie des rapports d'essais :

Aucun rapport d'essai n'a été fourni ou n'est disponible

## 7.3 - Annexe - Evaluation de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

### Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

**Aucune évaluation n'a été réalisée**

### Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

#### 1. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux circulations d'air

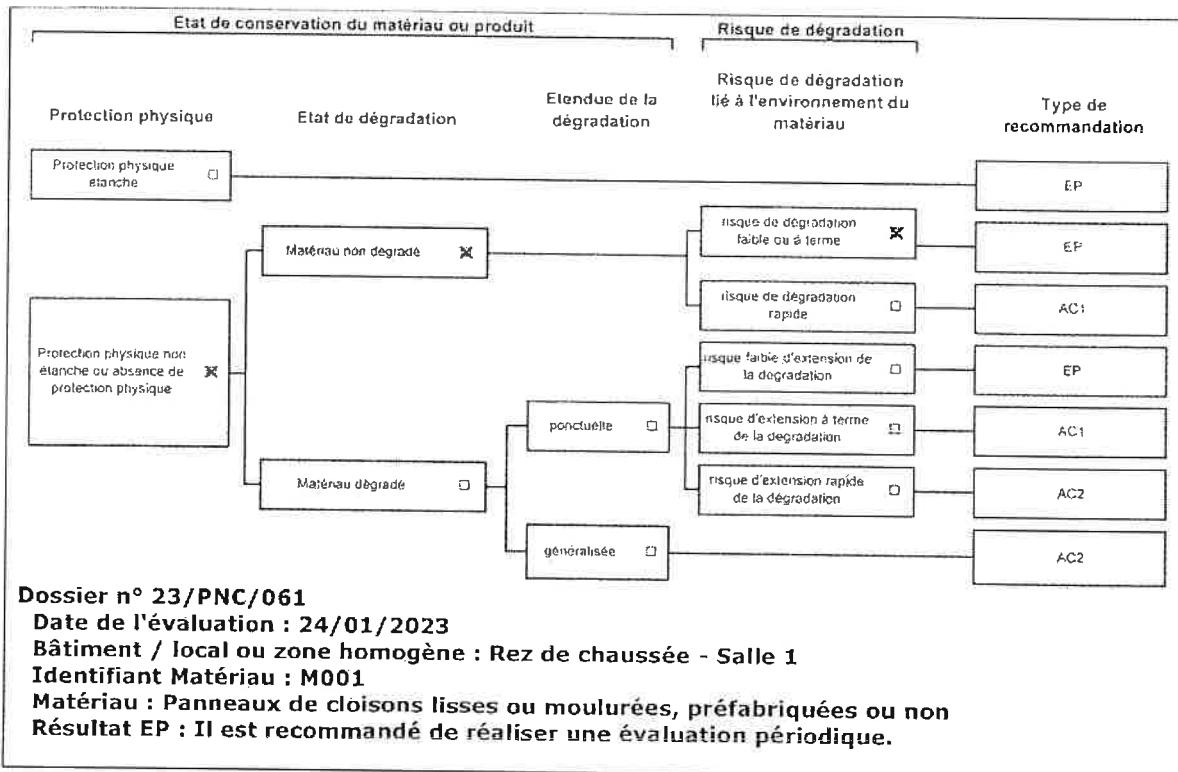
Fort	Moyen	Faible
1° Il n'existe pas de système spécifique de ventilation, la pièce ou la zone homogène évaluée est ventilée par ouverture des fenêtres ou 2° Le faux plafond se trouve dans un local qui présente une (ou plusieurs) façade(s) ouverte(s) sur l'extérieur susceptible(s) de créer des situations à forts courants d'air, ou 3° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet d'air est telle que celui-ci affecte directement le faux plafond contenant de l'amiante.	1° Il existe un système de ventilation par insufflation d'air dans le local et l'orientation du jet est telle que celui-ci n'affecte pas directement le faux plafond contenant de l'amiante, ou 2° Il existe un système de ventilation avec reprise(s) d'air au niveau du faux plafond (système de ventilation à double flux).	1° Il n'existe ni ouvrant ni système de ventilation spécifique dans la pièce ou la zone évaluée, ou 2° Il existe dans la pièce ou la zone évaluée, un système de ventilation par extraction dont la reprise d'air est éloignée du faux plafond contenant de l'amiante.

#### 2. Classification des différents degrés d'exposition du produit aux chocs et vibrations

Fort	Moyen	Faible
L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme forte dans les situations où l'activité dans le local ou à l'extérieur engendre des vibrations, ou rend possible les chocs directs avec le faux plafond contenant de l'amiante (ex : hall industriel, gymnase, discothèque...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme moyenne dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques mais se trouve dans un lieu très fréquenté (ex : supermarché, piscine, théâtre,...).	L'exposition du produit aux chocs et vibrations sera considérée comme faible dans les situations où le faux plafond contenant de l'amiante n'est pas exposé aux dommages mécaniques, n'est pas susceptible d'être dégradé par les occupants ou se trouve dans un local utilisé à des activités tertiaires passives.

### Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

# Constat de repérage Amiante n° 23/PNC/061



## Critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B

1. Classification des niveaux de risque de dégradation ou d'extension de la dégradation du matériau.

Risque faible de dégradation ou d'extension de dégradation	Risque de dégradation ou d'extension à terme de la dégradation	Risque de dégradation ou d'extension rapide de la dégradation
L'environnement du matériau contenant de l'amiante ne présente pas ou très peu de risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque pouvant entraîner à terme, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.	L'environnement du matériau contenant de l'amiante présente un risque important pouvant entraîner rapidement, une dégradation ou une extension de la dégradation du matériau.

Légende : EP = évaluation périodique ; AC1 = action corrective de premier niveau ; AC2 = action corrective de second niveau.

L'évaluation du risque de dégradation lié à l'environnement du matériau ou produit prend en compte :

- Les agressions physiques intrinsèques au local (ventilation, humidité, etc...) selon que les risque est probable ou avéré ;
- La sollicitation des matériaux ou produits liée à l'activité des locaux, selon qu'elle est exceptionnelle/faible ou quotidienne/forte. Elle ne prend pas en compte certains facteurs fluctuants d'aggravation de la dégradation des produits et matériaux, comme la fréquence d'occupation du local, la présence d'animaux nuisibles, l'usage réel des locaux, un défaut d'entretien des équipements, etc...

## 7.4 - Annexe - Conséquences réglementaires et recommandations

### Conséquences réglementaires suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste A

**Article R1334-27 :** En fonction du résultat du diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation de l'arrêté du 12 décembre 2012, le propriétaire met en œuvre les préconisations mentionnées à l'article R1334-20 selon les modalités suivantes :

**Score 1** – L'évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante est effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage et de son usage. La personne ayant réalisé cette évaluation en remet les résultats au propriétaire contre accusé de réception.

**Score 2** – La mesure d'empoussièrement dans l'air est effectuée dans les conditions définies à l'article R1334-25, dans un délai de trois mois à compter de la date de remise au propriétaire du rapport de repérage ou des résultats de la dernière évaluation de l'état de conservation. L'organisme qui réalise les prélèvements d'air remet les résultats des mesures d'empoussièrement au propriétaire contre accusé de réception.

**Score 3** – Les travaux de confinement ou de retrait de l'amiante sont mis en œuvre selon les modalités prévues à l'article R. 1334-29.

**Article R1334-28 :** Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est inférieur ou égal à la valeur de cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à l'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits de la

liste A contenant de l'amiante prévue à l'article R1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise des résultats des mesures d'empoussièrement ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

Si le niveau d'empoussièrement mesuré dans l'air en application de l'article R1334-27 est supérieur à cinq fibres par litre, le propriétaire fait procéder à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante, selon les modalités prévues à l'article R1334-29.

**Article R1334-29 :** Les travaux précités doivent être achevés dans un délai de trente-six mois à compter de la date à laquelle sont remis au propriétaire le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation.

Pendant la période précédant les travaux, des mesures conservatoires appropriées doivent être mises en œuvre afin de réduire l'exposition des occupants et de la maintenir au niveau le plus bas possible, et dans tous les cas à un niveau d'empoussièrement inférieur à cinq fibres par litre. Les mesures conservatoires ne doivent conduire à aucune sollicitation des matériaux et produits concernés par les travaux.

Le propriétaire informe le préfet du département du lieu d'implantation de l'immeuble concerné, dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle sont remis le rapport de repérage ou les résultats des mesures d'empoussièrement ou de la dernière évaluation de l'état de conservation, des mesures conservatoires mises en œuvres, et, dans un délai de douze mois, des travaux à réaliser et de l'échéancier proposé.

**Article R.1334-29-3 :**

I) A l'issue des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste A mentionnés à l'article R.1334-29, le propriétaire fait procéder par une personne mentionnée au premier alinéa de l'article R.1334-23, avant toute restitution des locaux traités, à un examen visuel de l'état des surfaces traitées. Il fait également procéder, dans les conditions définies à l'article R.1334-25, à une mesure du niveau d'empoussièrement dans l'air après démantèlement du dispositif de confinement. Ce niveau doit être inférieur ou égal à cinq fibres par litre.

II) Si les travaux ne conduisent pas au retrait total des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante, il est procédé à une évaluation périodique de l'état de conservation de ces matériaux et produits résiduels dans les conditions prévues par l'arrêté mentionné à l'article R.1334-20, dans un délai maximal de trois ans à compter de la date à laquelle sont remis les résultats du contrôle ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage.

III) Lorsque des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante sont effectués à l'intérieur de bâtiment occupés ou fréquentés, le propriétaire fait procéder, avant toute restitution des locaux traités, à l'examen visuel et à la mesure d'empoussièrement dans l'air mentionnée au premier alinéa du présent article.

**Détail des préconisations suivant l'état de conservation des matériaux ou produit de la liste B**

1. **Réalisation d'une « évaluation périodique »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente 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, consistant à :
  - a) 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 ;
  - b) Rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.
2. **Réalisation d'une « action corrective de premier niveau »**, lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés, consistant à :
  - a) Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ; b) Procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;
  - c) Veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux et produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;
  - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles ainsi que, le cas échéant, leur protection demeurent en bon état de conservation.

Il est rappelé l'obligation de faire appel à une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement.
3. **Réalisation d'une « action corrective de second niveau »**, qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation, consistant à :
  - a) Prendre, tant que les mesures mentionnées au c (paragraphe suivant) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter, voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;
  - b) Procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;
  - c) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;
  - d) Contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

En fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation, des compléments et précisions à ces recommandations sont susceptibles d'être apportées.

## 7.5 - Annexe - Autres documents

# **Constat de repérage Amiante** n° 23/PNC/061



Page 1/1



Mutuelle d'Assurance de la Ville de Thonon  
Tous les citoyens de la Ville de Thonon sont assurés  
Ainsi que la plupart des personnes qui résident dans la Ville de Thonon  
Le montant de l'assurance est de 10 francs par mois  
Tous les citoyens de la Ville de Thonon sont assurés  
Néanmoins il existe plusieurs assurances

227 VOTRE COURTIER :  
CABINET DIAGNOS  
VILLAEGYS OLIVIER  
14 RUE DU MARECHAL DE LATTRE  
DE TASSIGNY  
67170 BRUMATH  
N° Gros 07031035  
Contact@diagnos.fr

**ATTESTATION D'ASSURANCE  
RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE**

La société MAVIT affirme que l'entreprise  
PASCAL NOUVELLE CONTROL  
7 RUE DES 7 FONTAINES 59380 QUAEDYPRE  
a souscrit un contrat d'assurance : POLICE n° 2010887  
couvrant les conséquences générales et particulières de sa Responsabilité Civile Professionnelle suivant les  
dispositions des conditions générales DGRCPD 10.20 et particulières.  
Montant des garanties réglementaires 300 000 € par sinistre et 500 000 € par an.

- examen avant vente ou location
- Diagnostic Technique Amiane (DTA) dont ascenseur
- avant travaux, après travaux, avant démolition

Diagnostic Assainissement autonome ou collectif

Diagnostic Etat de l'Installation Electrique dont l'électravail

Diagnostic Etat de l'Installation Gaz

Diagnostic Performance Énergétique (DPE)

Diagnostic Plomb (CREP, DRIP, Avant travaux, Plomb dans l'eau)

Les garanties sont acquises à l'assuré sous réserve qu'il puisse justifier de toute l'expérience, qualification ou certification en vigueur, nécessaire à l'exercice de ses activités.

La présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit. Elle vaut présomption simple d'assurance et ne peut notamment engager la Société d'Assurance en dehors des limites, clauses et conditions prévues au contrat auquel elle se réfère.

Elle est valable du 01/01/2023 au 31/12/2023 sous réserve du paiement de la cotisation.

Fait à Thann, le 03/01/2023

Digitized by srujanika@gmail.com



## Le Directeur

א-ב-ג-ד-ה-ו-ז-י-כ-ל

Pascal Novelle Control | 7 rue des 7 fontaines 59380 Quaëdypre | Tél. : 0661492999  
N°SIREN : 910050749 | Compagnie d'assurance : MAVIT n° 2010887

14/15  
Rapport du :  
31/01/2023

La certification de compétence de personnes physiques  
est attribuée par ABCDIA CERTIFICATION à

**NOVELLE Pascal**  
sous le numéro 21-1315

Cette certification concerne les spécialités de diagnostics immobiliers suivantes :

<input checked="" type="checkbox"/>	Amiante <small>sous revêtement</small>	Prise d'effet : 16/06/2021	Validité : 15/06/2028
Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.			
<input checked="" type="checkbox"/>	Amiante <small>couvertures</small>	Prise d'effet : 16/06/2021	Validité : 15/06/2028
Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.			
<input checked="" type="checkbox"/>	DPE <small>novembre</small>	Prise d'effet : 03/02/2022	Validité : 02/02/2029
Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.			
<input checked="" type="checkbox"/>	DPE <small>Tous types de bâtiments</small>	Prise d'effet : 03/02/2022	Validité : 02/02/2029
Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.			
<input checked="" type="checkbox"/>	Gaz	Prise d'effet : 24/06/2022	Validité : 23/06/2029
Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.			
<input checked="" type="checkbox"/>	CREP	Prise d'effet : 20/05/2021	Validité : 19/05/2028
Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.			
<input checked="" type="checkbox"/>	Électricité	Prise d'effet : 26/07/2022	Validité : 25/07/2029
Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique.			

21-1315 - v6 - 26/07/2022

Véronique DELMAY  
Gestionnaire des certificats



Le maintien des dates de validité mentionnées ci-dessus est conditionné à la bonne exécution des opérations de surveillance.  
Certification délivrée selon le dispositif particulier de certification de diagnostic immobilier PRO 06

Aucun autre document n'a été fourni ou n'est disponible

Direction Départementale de la Protection des Populations du Nord
Rapport d'inspection N°19-110454
ANNEXE à l'ACTE RECUPÉRÉ PAR LE NOTAIRE SOUSCRIVEUR
Inspection du secteur de la remise directe (SSA)



LE 31 MAI 2023

Date de l'inspection : 11/06/2020

### **Partie administrative**

<b>Structure d'inspection</b>	DDPP du Nord
<b>Adresse</b>	95 Bd Carnot CS70010 59046 LILLE CEDEX
<b>email</b>	ddpp@nord.gouv.fr
<b>Inspecteur(s)</b>	ROCHE Valérie
<b>Accompagnateur(s)</b>	MALMONTE Marc

**Contexte de l'inspection** Re-contrôle

### **Établissement inspecté**

<b>Raison sociale/Dénomination</b>	SARL LE STEGER
<b>Enseigne établissement/Dénomination</b>	SARL LE STEGER
<b>N° SIRET / N° NUMAGRIT</b>	39799787500018
<b>Adresse postale</b>	27 RTE ST OMER 59380 SOCX

### **Inspection : Activité inspectée**

<b>Type d'activité</b>	Restauration commerciale
<b>Identifiant de l'unité d'activité</b>	
<b>Site d'intervention</b>	Restauration commerciale-SARL LE STEGER
<b>Méthode</b>	Grille : Inspection du secteur de la remise directe (SSA), Version 3
<b>Référence(s) réglementaire(s)</b>	Vademecum : Vademecum général dans le domaine de la sécurité sanitaire des aliments (inspection des activités), Version 4 RÈGLEMENT (CE) N° 178/2002 DU PARLEMENT EUROPEEN ET DU CONSEIL du 28 janvier 2002 établissant les principes généraux et les prescriptions générales de la législation alimentaire, instituant l'autorité européenne de sécurité des aliments et fixant des RÈGLEMENT (CE) N° 852/2004 DU PARLEMENT EUROPEEN ET DU CONSEIL du 29 avril 2004 relatif à l'hygiène des denrées alimentaires RÈGLEMENT (CE) N° 853/2004 DU PARLEMENT EUROPEEN ET DU CONSEIL du 29 avril 2004 fixant des règles spécifiques d'hygiène applicables aux denrées alimentaires d'origine animale

### **Informations complémentaires :**

C06	Conformité des produits finis	Pas observé
C07	Contrôle à expédition et affichage/étiquetage des produits finis	Pas observé
<b>D</b>	<b>Traçabilité et gestion des non-conformités</b>	<b>A - Conforme</b>
	<i>L'inspection fait suite à la Mise en Demeure du 09/12/2019. Seuls les points non-conformes précédemment sont contrôlés..</i>	
D01	Système de traçabilité et archivage des documents	Pas observé
D02	Réactivité	A - Conforme
	<i>Vous avez réagi suite à notre inspection, en corrigeant la totalité des non-conformités.</i>	
<b>E</b>	<b>Gestion des déchets et des sous-produits animaux</b>	<b>Pas observé</b>
E01	Gestion des déchets	Pas observé
E02	Gestion des sous-produits animaux	Pas observé
<b>F</b>	<b>Gestion du personnel</b>	<b>A - Conforme</b>
	<i>L'inspection fait suite à la Mise en Demeure du 09/12/2019. Seuls les points non-conformes précédemment sont contrôlés..</i>	
F01	Hygiène et équipements du personnel	B - Non conformité mineure
	<i>Des casiers sont présents dans le vestiaire afin de séparer les tenues professionnelles et civiles. Cependant, on note qu'il y a encore des habits civils entreposés sur des chaises ainsi que des chaussures au sol. Chaque lave-mains dispose de savon et d'essuie-mains à usage unique.</i>	
F02	Formation et instructions à disposition du personnel	Pas observé

### Évaluation globale de l'inspection

Évaluation de l'inspection : Maîtrise des risques acceptable

Commentaire : Toutes les non-conformités relatées lors de l'inspection du 09/12/2019 sont corrigées.

### Signature

Inspecteur(s)



Le 17/06/2020

A Socx, le 21 avril 2023

COMMUNE DE SOCX



DEPARTEMENT DU NORD

Monsieur Alexandre ROMMELAERE

Maire de SOCX  
MINUTE D'UN ACTE REÇU  
PAR LE NOTAIRE ASSOCIE SOUSIGNÉ

LE 31 MAI 2023

CERTIFICAT ADMINISTRATIF

Je soussigné, Monsieur Alexandre ROMMELAERE, Maire de la commune de SOCX, atteste que la licence de quatrième catégorie attachée au débit de boissons exploité par la SARL LE STEGER dont le siège social est situé à l'adresse 27 Route de Saint Omer 59380 SOCX,

N'est pas frappée de préemption,

N'est pas située dans une zone super protégée.

Au sens des articles L3333-1 et L3335-1 à L3335-7 du Code de la Santé Publique.

Délivré pour valoir ce que de droit,

A SOCX, le 21 avril 2023

Monsieur Alexandre ROMMELAERE

Maire de la commune de SOCX





**MINISTÈRE  
DE LA JUSTICE**

*Transparence  
Légalité  
Intégrité*

Cour d'appel de Douai

Tribunal judiciaire de Dunkerque

ANNEXE À LA MINUTE D'UN ACTE REÇU  
PAR LE NOTAIRE ASSOCIE SOUSIGNÉ

LE 31 MAI 2023

LE PROCUREUR DE LA RÉPUBLIQUE

Maître Jean-Michel ROUSSEL  
16 rue Vaderghote  
59820 GRAVELINES

N/REF. : ACP débit de boissons 23/06

V/REF. : Cession FONDS PERSYN/ETHEVE 1021033/JMR/CA - SARL LE STEGER

OBJET : Cession licence débit de boissons

Maître,

En réponse à votre courrier en date du 30 mars 2023, j'ai l'honneur de vous informer qu'en l'état de mes informations le fonds de commerce exploité sur la commune de DUNKERQUE connu sous l'enseigne « LE STEGER », exploité au 27 route de Saint-Omer à SOCX n'a pas fait ou ne fait actuellement pas l'objet d'une fermeture judiciaire. Il n'y a donc pas d'opposition à la cession du débit de boissons et sa licence.

Je vous prie de croire, Maître, à l'assurance de ma parfaite considération.

Anne VARGIU  
Greffière  
Service civil du parquet

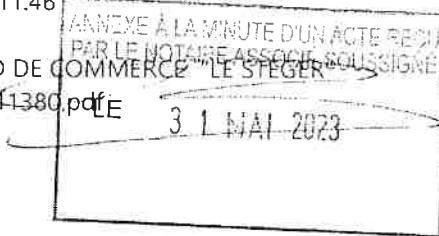


TRIBUNAL JUDICIAIRE DE DUNKERQUE  
2, Place du Palais de Justice  
BP 6365  
59385 DUNKERQUE Cedex  
Tél. : 03 28 23 53 00  
Mél. : civil.pr.ti-dunkerque@justice.fr

## Amélie CARY

---

**De:** ACCUEIL  
**Envoyé:** lundi 22 mai 2023 11:46  
**À:** Amélie CARY  
**Objet:** TR: CESSION FOND DE COMMERCE "LE STEGER"  
**Pièces jointes:** pref59-ckp23052241380.pdf



-----Message d'origine-----

De : PREF59 sp-dunkerque-marianne <sp-dunkerque-marianne@nord.gouv.fr>  
Envoyé : lundi 22 mai 2023 11:39  
À : ACCUEIL <rd2la@notaires.fr>  
Objet : CESSION FOND DE COMMERCE "LE STEGER"

Bonjour Maître,

Pour faire suite à votre courrier reçu en nos services concernant le débit de boisson "Le Steger" exploité sur la commune de Socx, je vous informe que celui-ci ne fait actuellement, ni n'a fait l'objet d'une procédure de fermeture administrative.

Je vous invite à vous rapprocher de la commune de Socx, pour savoir si celui-ci ne tombe pas sous le coup des prohibitions prévues par le code des débits de boissons

Bien cordialement.

--  
Bureau de la Réglementation et des Étrangers  
SOUS-PREFECTURE DE DUNKERQUE

## Formulaire à déposer en trois exemplaires

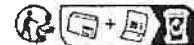
ETAT	du matériel <sup>(1)</sup> <input checked="" type="checkbox"/>	des marchandises neuves cédées <sup>(1)</sup> <input type="checkbox"/>	Cadre réservé à l'administration / Références de l'enregistrement		
			Quantités	Valeurs en euros	
N° des articles	Désignation	Unitaire	Total		
1	Lams climatisation	100,00 €	100,00 €		
2	plan de travail cuisine étage	100,00 €	100,00 €		
3	cache radiateur	100,00 €	100,00 €		
4	chaudière gaz	200,00 €	200,00 €		
5	Clim réversible	500,00 €	500,00 €		
6	hotte inox	500,00 €	500,00 €		
7	lave linge	150,00 €	150,00 €		
8	bac friteuse inox	100,00 €	100,00 €		
9	table plonge inox 2 bacs	150,00 €	150,00 €		
10	table cuisson étage	50,00 €	50,00 €		
11	alarme	150,00 €	150,00 €		
12	congélateur top	120,00 €	120,00 €		
13	armoire froide 2 portes	500,00 €	500,00 €		
14	armoire froide 1 porte	250,00 €	250,00 €		
15	frigo poisson	200,00 €	200,00 €		
16	congélateur armoire	150,00 €	150,00 €		
17	sous videuse	150,00 €	150,00 €		
18	tour 6 frigos	400,00 €	400,00 €		
19	armoire chauffante	200,00 €	200,00 €		
20	salamandre	350,00 €	350,00 €		
21	placard inox	400,00 €	400,00 €		
22	ensemble 2 brûleurs plaque coupe feu	700,00 €	700,00 €		
23	ensemble brûleurs 4 feux et fourneau	1200,00 €	1200,00 €		
24	plancha	1000,00 €	1000,00 €		
25	bain marie 300	350,00 €	350,00 €		
26	friteuse électrique	550,00 €	550,00 €		
27	four vapeur électronique	2000,00 €	2000,00 €		
28	four vapeur cuve	1200,00 €	1200,00 €		
29	plonge 2 bacs	350,00 €	350,00 €		
30	cellule refroidissement	500,00 €	500,00 €		
31	micro onde 2	200,00 €	200,00 €		
32	adoucisseur av four vapeur	150,00 €	150,00 €		
33	machine à glaçons	250,00 €	250,00 €		
34	haut parleur	300,00 €	300,00 €		
35	ampli	200,00 €	200,00 €		
36	tour 2 portes fagor	300,00 €	300,00 €		
37	armoire frigo légumes	350,00 €	350,00 €		
38	lave vaisselle	750,00 €	750,00 €		
39	frigidaire pâtisserie inox	200,00 €	200,00 €		
40	vitrine frigo champagne	150,00 €	150,00 €		
41	épluchuese	350,00 €	350,00 €		
42	micro ondes	150,00 €	150,00 €		
43	lave verre osmoseur	1000,00 €	1000,00 €		
44	armoire froide légumes	150,00 €	150,00 €		
45	lave linge	150,00 €	150,00 €		
46	3 lave mains	100,00 €	300,00 €		
47	robot kenwood	200,00 €	200,00 €		
48	cutter inox	300,00 €	300,00 €		
49	trancheuse jambon	200,00 €	200,00 €		
50	100 emportes pièces pâtisserie 7 cm	1,00 €	100,00 €		
51	100 emportes pièces 4 cm	0,50 €	50,00 €		
52	100 fourchettes dessert	0,50 €	50,00 €		
53	lot de couteaux entrée entremets	75,00 €	75,00 €		
54	lot de cuillères entremets	45,00 €	45,00 €		
55	lot de couteaux à steak	50,00 €	50,00 €		
56	lot de fourchettes à steak	75,00 €	75,00 €		
57	lot de couteaux viandes blanches	85,00 €	85,00 €		
58	lot de couverts à poisson	77,00 €	77,00 €		
59	80 assiettes blanches satanique	2,00 €	160,00 €		
60	50 assiettes triangle	1,00 €	50,00 €		
TOTAL			19137,00 €		

<sup>(1)</sup> Cocher la case correspondante



ANNEXE À LA MINUTE D'UN ACTE RECUPÉRÉ  
PAR LE NOTAIRE ASSOCIE SOUSSIGNÉ

LE 31 MAI 2023



## DELEGATION DE POUVOIRS

Le soussigné

VALERIE PIERENS

représentant la BANQUE CIC NORD OUEST, Société Anonyme au Capital de 230 294 872 Euros, dont le Siège Social est 33 avenue Le Corbusier, 59000 LILLE, en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par Madame Anne Sophie VAN HOOVE en l'étude de Maître VERMUNT, notaire à Lille, le 2 Décembre 2019, agissant en sa qualité de Directeur Général de ladite Banque pour avoir été nommé à cette fonction par décision du Conseil d'Administration réuni le 2 Octobre 2019, pouvoirs l'autorisant entre autres à consentir au profit de telles personnes physiques ou morales toute substitution partielle ou totale de ces pouvoirs, délégué à :

*Tout donc de l'Etablissement de Dunkerque, Nens-Ancreau, Vitte,  
notaires en Mandelieu ou de l'atelier  
de la Roumel*

les pouvoirs nécessaires pour représenter la BANQUE CIC NORD OUEST à l'effet d'accepter toutes garanties, signer tous actes et pièces nécessaires pour l'ouverture d'un prêt PRET PROFESSIONNEL d'un montant de 215 000,00 EUR (deux cent quinze mille euros) consenti par notre Etablissement pour une durée de 78 mois,

à consentir à SUITE & RESTAURANT CHEZ DAVID BONVOISIN ET MME J ETHEVE 35 RUE GALILEE 59210 COUDEKERQUE BRANCHE

pour permettre le financement :

Acquisition fonds de commerce de restauration(Montant de l'opération en EUR : 280 000,00), ce crédit étant garanti par :

et la subrogation dans le privilège et l'action résolutoire du vendeur à hauteur de 170000,00 EUR.  
Le nantissement du fonds de commerce à hauteur de 215000,00 EUR

Le mandant reconnaît avoir été informé que le mandataire ainsi désigné est susceptible de représenter également l'emprunteur pour la régularisation de l'acte à intervenir.

Dans une telle hypothèse, et par dérogation à l'article 1161 du code civil, le mandant autorise expressément cette double représentation, sous réserve d'une autorisation analogue de l'autre partie.

Fait à LILLE, le 26/05/2023

**CIC Nord Ouest**

Jérôme POLLET

Responsable point de vente

**CIC Nord Ouest**

Dunkerque Malo

1, avenue Gaspard Malo  
59240 Dunkerque

POUR COPIE AUTHENTIQUE rédigée sur 182 pages délivrée et certifiée comme étant la reproduction exacte de l'original par le notaire soussigné, et ne comportant ni autre renvoi approuvé, ni autre blanc, mot ou chiffre rayé, et le notaire soussigné approuve la mention sus énoncée.

