99033808
GM/ER/

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE,
LE TRENTE JANVIER

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

PRENEUR

La société **SUNRISE NEW CO**, société par actions simplifiée au capital de 1 euros, dont le siège social est à MERIGNIES (59710), 94 avenue du Golf, identifiée au SIREN sous le numéro 982 539 090 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE Métropole.

confidential
OUKSIL Quentin
etude-jeserrano.com
27 juin 2025 08:00 EDT

PRESENCE – REPRESENTATION

- La Société dénommée est représentée à l'acte par Monsieur en sa qualité de gérant de ladite Société, fonction à laquelle il a été nommé aux termes mêmes des statuts.

- La Société dénommée SUNRISE NEW CO est représentée à l'acte par Madame Zoé MAGY, clerc de notaire, demeurant à BRIVE (19100) 28 Bd Jules Ferry, agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs en date du 26 Janvider 2024 qui lui a été consentie par Monsieur Stephan MARTY, demeurant à 253 rue du Bois de Choques, 59710 MERIGNIES, lui-même agissant en sa qualité de Président de ladite Société, fonction à laquelle il a été nommé aux termes mêmes des statuts.

DECLARATION SUR LA CAPACITE

Préalablement au bail, les parties déclarent :

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

Le **BAILLEUR** seul :

- Qu'il a la libre disposition des locaux loués.

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

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

LESQUELS, préalablement au renouvellement de bail commercial régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, ont exposé ce qui suit.

EXPOSE

Les locaux ci-après désignés ont fait l'objet d'un bail commercial établi aux termes d'un acte reçu par M notaire à BRIVE le 24 octobre 2000 consenti par la au profit de de la société KERIA pour une durée ayant commencé à courir le 1er août 2000, pour se terminer le 31 juillet 2009. Suivant jugement rendu le 8 janvier 2013, le Tribunal de Grande Instance de Brive a dit que le bail était renouvelé pour 9 ans par tacite reconduction à compter du 1er août 2009 jusqu'au 31 juillet 2018. Par jugement du Tribunal de Grande Instance de Brive en date du 23 septembre 2014, le loyer a été fixé à compter du 1er août 2009 à la somme de 102 794,17 € hors taxes par an.

En date du 27 juillet 2018, la société KERIA a fait signifié par acte d'Huissier, une demande de renouvellement du bail commercial.

Par acte d'Huissier en date du 25 octobre 2018, la a refusé le renouvellement du bail.

Par acte d'Huissier en date du 15 mars 2019, la a signifié son droit de repentir après refus du renouvellement et a consenti le renouvellement du bail original en date du 24 octobre 2000 actualisé et remis à jour suivant les dispositions légales en vigueur à compter du 15 mars 2019 pour une nouvelle durée de 9 années. Le Tribunal Judiciaire de Brive par jugement du 11 septembre 2020 a constaté l'existence d'un nouveau bail à compter du 15 mars 2019. Ce dernier n'a jamais été formalisé par voie d'avenant.

Les parties ont échangées de nouveau courant de l'année 2023 en vue de la formalisation du renouvellement du bail commercial. Elles sont arrivées à un accord formel sur un acte de renouvellement, en date du 6 octobre 2023. Prêt à être signé, ledit avenant n'a pu être entériné compte tenu du jugement d'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire de la société KERIA par jugement du Tribunal de Commerce de Grenoble en date du 31 octobre 2023.

Par jugement du Tribunal de Commerce de Grenoble en date du 29 décembre 2023, les actifs dont le bail commercial de la S ont été cédés sur plan de cession à la société EGLO FRANCE LUMINAIRE avec faculté de substitution de la société SUNRISE NEW CO. Le cessionnaire a donné son accord sur la poursuite de la formalisation du renouvellement du bail commercial.

Etant précisé enfin, que le preneur occupe les locaux sans discontinuité depuis le 1er août 2000, date à laquelle il était le premier occupant des locaux depuis l'achèvement.

Les parties se sont rapprochées pour convenir du nouveau bail objet des présentes.

Ceci exposé, le bailleur et le preneur conviennent du bail ainsi qu'il suit.

Confidential

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 :

DÉSIGNATION DES LIEUX LOUES

Les locaux ci-après désignés dépendant d'un ensemble immobilier à usage commercial sis à BRIVE-LA-GAILLARDE (19100) - ZAC du Mazaud Sud, figurant au plan cadastral rénové de ladite commune sous les numéros 423 et 426 de la section EP pour une contenance de 10.920 mètres carrés.

Ce bâtiment d'une superficie totale d'environ 4100 mètres carrés est divisé en trois locaux (A, B et C).

Le permis de construire de ce bâtiment a été délivré par Monsieur le Maire de Brive à la date du 28 janvier 1999, et le certificat de conformité a été obtenu le 10 mai 2000.

Le local objet des présentes est le local commercial dit LOT C, d'une surface d'environ 950 mètres carrés dépendant dudit ensemble immobilier.

Étant précisé que toute différence entre la superficie indiquée et la superficie réelle fera le profit ou la perte du preneur dans la limite toutefois de 5% de la surface indiquée.

Le preneur aura également droit à la jouissance des emplacements de stationnement situés en façade des locaux loués de l'ensemble de la zone commerciale. Étant ici précisé qu'il sera interdit pour le preneur d'utiliser les parkings, les voiries et zones extérieurs au bâtiment loué à d'autres fins que du stationnement et circulation de véhicules.

Seront ainsi interdits :

l'apposition de panneaux publicitaires ou tout autre objet

la vente de produits en extérieurs

Confidentiel
BOURSE Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

Toutes charges relatives à ces emplacements seront supportés par le preneur au prorata des tantièmes qui lui sont affectés ainsi qu'il sera dit ci-après.

Une copie de la convention signée entre la [illegible] en date du 11 septembre 1998 demeurera annexée aux présentes.

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, le preneur déclare parfaitement les connaître pour les occuper depuis le 1er août 2000.

DURÉE

Le bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter rétroactivement du 1er janvier 2024, pour se terminer le 31 décembre 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 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.

DISPENSE D'URBANISME- RAPPEL DE SERVITUDES

Le preneur déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à l'égard tant des règles d'urbanisme applicables que des contraintes liées au cahier des charges et règlement de la ZAC du Mazaud dont copies lui ont été remises, ainsi qu'il le reconnaît. Il déclare faire son affaire personnelle des conséquences entraînées par l'existence de servitudes ou contraintes particulières, renonçant à tous recours contre le bailleur ou le notaire.

Le preneur déclare avoir connaissance des servitudes liées au cahier des charges de la ZAC du MAZAUD ainsi que des servitudes conventionnelles créées sur cette zone entre les différents propriétaires, **dont une copie demeure ci-annexée.**

URBANISME COMMERCIAL

Il est ici rappelé que le PRENEUR exploite les locaux depuis le 1er août 2000 et qu'une autorisation de la Commission Départementale d'Équipement Commercial a été donnée pour les BIENS objet des présentes le 21/09/1998.

RAPPORTS TECHNIQUES

ENVIRONNEMENT

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

Le preneur devra informer le bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025 08:00 EDT

ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le preneur devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

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

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

En cas de cession de bail, le preneur fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du bail ne pourra devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant uniquement si l'activité ou les exploitants sont concernés par les règles et procédures applicables aux ICPE.

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

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

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

confidential
BOURSIL Quentin
etude-serrano.com
21 juin 2025 08:00 EDT

Commission d'hygiène

Le preneur s'engage à respecter les prescriptions du dernier rapport de la commission d'hygiène en sa possession.

Commission de sécurité

Le preneur s'engage à respecter les prescriptions du dernier rapport de la commission de sécurité en sa possession.

Inspection du travail

Le preneur s'engage à respecter les prescriptions du dernier rapport de l'inspection du travail en sa possession

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 1er 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 est postérieur au 1er juillet 1997 comme ayant été délivré par Monsieur le Maire de Brive à la date du 28 janvier 1999, et le certificat de conformité a été obtenu le 10 mai 2000.

Par suite, il n'existe à ce sujet aucune obligation d'information à l'égard du preneur à la charge du bailleur quant à l'existence ou non d'amiante.

LUTTE CONTRE LES TERMITES

Le Notaire informe les parties de l'obligation qui leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le propriétaire de l'immeuble déclare n'avoir pas à ce jour effectué une telle déclaration à la Mairie.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Radon

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

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

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

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

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

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

Confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025 08:00 EDT

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

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

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

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

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

La commune se trouvant en zone 3.

Etat des risques

Un état des risques en date du 25 Janvier 2024 **est annexé.**

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de ses activités de vente de luminaires-articles de décoration-textile-linge de maison- à titre d'activités principales, et de -mobilier-tout accessoire entrant dans le domaine de l'équipement de la maison- à titre d'activités secondaires, à l'exclusion des produits électroménagers et de toute autre même temporairement.

Ils seront exploités sous les enseignes du groupe « SUNRISE NEW CO» ou de « EGLO FRANCE LUMINAIRE »à l'exclusion de tout autre.

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

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

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

CHARGES ET CONDITIONS

-ETAT DES LIEUX –

Aux termes du bail initial suivant acte reçu par notaire à BRIVE le 24 octobre 2000, il avait été indiqué que le "preneur" :

- prenait les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation.
- reconnaissait que les locaux loués étaient alors à l'état neuf,
- reconnaissait être le premier occupant desdits locaux depuis leur achèvement.

Confidentiel
BOURSIER Quentin
quentin.serrano.com
7 juin 2025, 08:00 EDT

Le preneur occupant les locaux sans discontinuité depuis son entrée dans les lieux le 1er août 2000, l'état des lieux de référence doit être celui du départ du premier bail, à savoir état neuf.

- ENTRETIEN - REPARATIONS. – Le bailleur aura à sa charge les grosses réparations prévues non limitativement à l'article 606 du Code civil et les réparations énoncées à l'article 1755 du Code civil. Toutes les autres dépenses d'entretien et de réparations courantes dites "dépenses locatives" (1754 du Code civil) ainsi que les travaux d'embellissement souhaités par le preneur seront à la seule charge du "Preneur". Le "Preneur" devra maintenir en bon état les peintures intérieures et extérieures.

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

En cas de non-réalisation par le preneur des réparations et travaux à sa charge au titre du présent article, le bailleur aura la faculté, trente (30) jours calendaires après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, de faire exécuter l'obligation par toute personne de son choix, aux frais du preneur, Le preneur remboursera au bailleur le coût effectif et dûment justifié desdits travaux. Ce délai sera porté à soixante (60) jours dans l'hypothèse où la mise en demeure serait adressée les mois de juillet ou août.

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

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

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

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

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

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

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur dont les honoraires éventuels seront à la charge du preneur dès lors que ces travaux ont des répercussions sur la structure et la solidité des lieux loués. Dans le cas contraire, le Preneur pourra les réaliser librement.

Confidential
BOUKSSI Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

- 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 spécifiques à son activité, que ces travaux concernent les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des personnes handicapées, d'hygiène, ou les normes de salubrité, 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 de l'architecte du bailleur dont les honoraires éventuels seront à la charge du preneur dès lors que ces travaux peuvent avoir des répercussions sur la structure et la solidité des lieux loués.

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 dès lors que ces travaux peuvent avoir des répercussions sur la structure et la solidité des lieux loués, ni aucun changement de distribution.

En cas d'autorisation du bailleur, les travaux devront être soumis préalablement pour avis à l'architecte du bailleur dont les honoraires éventuels seront à la charge du preneur dès lors que ces travaux peuvent avoir des répercussions sur la structure et la solidité des lieux loués.

- AMÉLIORATIONS. - Tous travaux, embellissements, et améliorations faites 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, dans le cas expresse où il n'a pas donné d'autorisation, 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.

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

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

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

Le bailleur précise qu'au cours des trois années précédentes, il a fait des travaux dont les détails et montants sont annexés aux présentes.

Il indique qu'il envisage dans les trois années suivantes d'effectuer des travaux dont les détails et budgets prévisionnels sont annexés aux présentes.

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, et se conformer aux règlements applicables dans la Zone du Mazaud et dans la surface commerciale dont dépendent les locaux loués.

Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, excepté celles nécessitées par son activité, 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 incombant 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

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025 08:00 EDT

constamment ouvert sauf fermeture hebdomadaire ou pour congés ou pour permettre l'exécution de travaux.

En cas de non-ouverture au public du local loué par le preneur pendant une période de plus de 6 (six) mois consécutifs, le présent bail pourra être résilié de plein droit par le bailleur un mois après une sommation d'exécuter par acte extra-judiciaire au preneur de régulariser sa situation, sauf cas de force majeure et/ou cause légitime, fermeture administrative contrainte pour une raison indépendante de la volonté du Preneur, et hors sinistres prévus aux articles « Assurances » ou « Destruction ».

- ÉTABLISSEMENT 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

confidential
BOUKETTE Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

Le bailleur déclare et garantit que le BIEN est classé en établissement recevant du public, catégorie 3. L'autorisation administrative en la matière est en possession du preneur.

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.

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

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du preneur. Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en bon état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner.

- <u>IMPÔTS - CHARGES</u> -

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 selon sa quote-part :

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le preneur bénéficie directement;

- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives liées directement à l'usage des locaux loués ou à des services dont il bénéficie directement ;

- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire, concernant directement les parties communes.

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 dites "dépenses locatives" pour le cas où le bien loué viendrait à être mis en copropriété, au prorata de la surface louée. 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.

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). En outre, l'article R 145-35 du Code de commerce prévoit également que :

Ne peuvent être imputés au locataire :

1° 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 ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement

4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;

Document confidentiel etude-errard.com 7 juin 2023, 08:00 PM

5° Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.
La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.
Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

- ASSURANCES – RESPONSABILITÉ -

1°) Le bailleur prendra à sa charge et souscrira toutes assurances nécessaires en vue de couvrir les dommages d'incendie, de foudre, d'explosion, dommages électriques, dégâts des eaux, tempêtes, ouragans, grêle, neige, choc de véhicules, chute d'aéronefs, grèves, émeutes et mouvements populaires, la présente liste ayant un caractère énonciatif, ainsi qu'une police d'assurance destinée à garantir sa responsabilité civile en qualité de propriétaire de l'immeuble.

Les biens garantis le seront en valeur de reconstruction ou de remplacement à neuf hors taxes.

Le preneur assurera à ses frais les risques propres à son exploitation. Il devra en particulier souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable :

- une police d'assurance "responsabilité civile" garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers ;

- une police d'assurance garantissant contre l'incendie, les explosions, les dommages électriques, les dégâts des eaux, la foudre, les ouragans et les tempêtes, le bris des glaces, les risques découlant de son activité spécifique exercée dans les locaux, le vol et les détériorations immobilières consécutives à un vol ou tentative de vol, ses biens propres, ainsi que ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général.

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025 08:00 EDT

Le bailleur et le preneur renoncent, sous réserve de réciprocité, à tout recours direct ou indirect l'un envers l'autre, et leurs assureurs, sauf cas de malveillance. Ils s'engagent à obtenir de leurs propres assureurs les mêmes renonciations à recours et à faire insérer et maintenir ces renonciations à recours dans leurs polices respectives.

2°) En cas de sinistre, le preneur devra déclarer au bailleur tout sinistre qu'elle qu'en soit l'importance et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les CINQ JOURS sauf incapacité, ou cas de force majeure.

3°) Le preneur s'engage à communiquer au bailleur à la souscription et en cours de bail, tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués.

Le preneur sera tenu de laisser l'accès des lieux aux assureurs du bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Le preneur s'engage à justifier au bailleur, sur demande, de la souscription de son assurance mentionnant les risques couverts chaque année.

4°) Le preneur équipera les locaux de moyens de lutter contre l'incendie, au minimum d'appareils extincteurs et les installations devront être conformes aux règles des assureurs.

- 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.

Le bailleur autorise toutefois le preneur à sous-louer en tout ou en partie les locaux dont s'agit, mais uniquement à une société filiale de SUNRISE NEW CO ou de EGLO FRANCE LUMINAIRE et avec toutes les réserves exprimées ci-dessus et au paragraphe « Destination des lieux ».

En outre, 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 pourra également céder librement son droit au bail à une société filiale (au sens de l'article L 233-1 du code de commerce) de EGLO FRANCE LUMINAIRE ou de SUNRISE NEW CO et avec toutes les réserves exprimées ci-dessus et au paragraphe « Destination des lieux ».

Le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, il demeurera garant solidaire de l'exécution de toutes les conditions du bail uniquement avec son sous locataire, le tout pendant trois années à compter de la cession ou 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 (sauvegarde), de l'article L 631-14 alinéa premier (redressement judiciaire), de l'article L 641-12 alinéa cinquième du même code, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

Le preneur demeurera garant solidaire de son sous-locataire occupant ou non les lieux pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et ce pendant la durée restant à courir du bail.

Il est ici précisé, en tant que de besoin, que la sous-location s'éteindra automatiquement par le départ du preneur qui l'aura consentie, le sous-locataire ne pouvant prétendre à la propriété commerciale.

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du bailleur en cas de cession, et elle devra dans tous les cas être réalisée par acte authentique ou sous seing privé, en présence du bailleur.

Le bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession ou sous-location par lettre recommandée ou par exploit d'Huissier au moins quinze jours avant la date prévue pour la cession. Cette convocation devra indiquer les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession ou sous-location, et être accompagnée d'un projet de l'acte de cession ou sous-location. Si le bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a, par ailleurs, donné son consentement dans les conditions sus-indiquées, il sera passé outre. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la remise de l'acte de cession ou sous-location.

- <u>DESTRUCTION</u> - 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.

- <u>VISITE DES LIEUX</u>.-

<u>En cours de bail</u> : 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 mais uniquement aux heures d'ouverture du magasin, et sous réserve de respecter un délai de prévenance d'au moins 72h.

<u>En fin de bail ou en cas de vente</u> : 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 pendant les heures d'ouverture du magasin et moyennant un délai de prévenance d'au moins 72h de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le preneur supportera l'apposition sur la vitrine par le bailleur de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025 08:00 EDT

Pour l'exécution des travaux : Le preneur devra laisser pénétrer à tout moment pendant les horaires d'ouverture du magasin, tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres, sous réserve de respecter un délai de prévenance d'au moins 72h.

- RESTITUTION DES LIEUX – REMISE DES CLEFS. -

Le preneur rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail (qu'il s'agisse du présent bail ou du bail renouvelé ou tacitement reconduit) 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 acquits du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

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

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

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

Le preneur devra, dans les quinze 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.

confidential
BOUKSIL Quentin
etude.serrano.com
27 juin 2025 08:00 EDT

CLAUSE D'EXCLUSIVITÉ

Le bailleur s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement, sur les parcelles objet des présentes cadastrées EP n°423 et 426, un commerce similaire ayant les mêmes activités principales (voir paragraphe «Destination des lieux loués ») que 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.

Ces interdictions s'exercent à compter du jour de l'entrée en jouissance et ce pendant la durée du bail et de ses éventuels renouvellements.

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

NON RESPONSABILITÉ 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 sauf s'il résulte d'un manquement du bailleur,

- 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 ou d'un manquement du bailleur.

TOLÉRANCES

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. En revanche, elles pourront être adoptées par la signature d'un avenant au présent acte.

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

confidential
BOURSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 PM

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **CENT VINGT DEUX MILLE EUROS (122 000,00 EUR) HORS TAXES** que le preneur s'oblige à payer au domicile ou siège du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

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

Précision étant ici faite que ce loyer tient compte des surfaces pondérées : soit 800 m2 de surface commerciale et 79,67 m2 de réserves et technique.

Échelle mobile - Indexation

A compter de la troisième année du bail, le loyer sera indexé sur l'Indice trimestriel des Loyers Commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques.

A cet effet, le réajustement, tant à la hausse qu'à la baisse, du loyer s'effectuera tous les ans à la date anniversaire de la date du bail, soit le 1er janvier et pour la première fois le 1er janvier 2026, 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 3ème trimestre de l'année 2023 soit une valeur de 133,66.

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

Il est expressément convenu entre les parties que la révision sera toutefois limitée à la hausse, comme à la baisse, à 3,5% uniquement pendant les 2 premières indexations soit pour le 1er janvier 2026 et le 1er janvier 2027.

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.

Modalités de paiement du loyer

Ce loyer est payable trimestriellement en termes égaux au plus tard le 10 du premier mois de chaque trimestre, soit le 10 janvier, 10 avril, 10 juillet et 10 octobre de chaque année au siège social du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui au moyen d'un virement bancaire.

Pour toutes les sommes dues par le preneur au titre du bail, le bailleur s'engage à adresser au preneur une facture au moins 20 jours avant l'échéance.

A titre d'aménagement exceptionnel la première année uniquement, le loyer sera payable par versements mensuels le 5 de chaque mois (facturation trimestrielle).

Taxe sur la valeur ajoutée

Le loyer, charges et tous leurs accessoires quelconques s'entendent hors TVA.

Charges

Le preneur paiera, en même temps et selon les mêmes modalités que chaque loyer trimestriel, une provision pour charges trimestrielle égale la première année à deux mille quatre vingt cinq euros et 37 cents (2085,37 eur).

Pour les autres années la provision sera calculée en fonction des charges réellement supportées pour chaque année précédente, de l'évolution probable et justifiée des indices de prix correspondants, et des nouvelles charges de dépenses locatives à prévoir pour l'exercice résultantes de contraintes légales ou réglementaires, ou bien demandées ou acceptées par le preneur.

La régularisation sera effectuée après arrêté des comptes des dépenses de l'exercice écoulé. La différence entre les provisions versées et les charges réelles sera remboursée au preneur si les provisions excèdent les charges réelles ou lui sera facturée dans le cas contraire.

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025 08:00 EDT

Les charges imputables au "Preneur", au prorata de la surface louée sont :

1°) toutes les charges communes de dépenses locatives qui seront définies au prorata des surfaces de chaque locataire de la zone commerciale.

2°) les charges entraînées par la gestion de l'ensemble immobilier, à savoir notamment :

- entretien des pelouses, haies, et entretien courant,
- nettoyage des parkings et extérieurs,
- bennes pour enlèvement des cartons et plastiques (en cas d'instauration d'un système de bennes communes),
- les primes de polices d'assurances souscrites par le bailleur ou pour son compte relatives aux locaux loués,
- factures adressées au bailleur concernant l'exploitation : GRDF, EDF, SAUR, ou tout autre entreprise facturant le bailleur pour le compte du preneur, étant ici précisé que le preneur souscrira directement les contrats liés à ses consommations personnelles de fluides (eau, gaz, électricité),
- les travaux de réparation et d'entretien définis à l'article « ENTRETIEN – RÉPARATIONS » lorsque ceux-ci n'ont pas été réalisés par le preneur, conformément à l'article « ENTRETIEN – RÉPARATIONS »

Les charges seront dues, prorata temporis, à compter du premier jour de la date d'ouverture au public des locaux loués.

Précision ici faite que la quote-part du preneur dans l'emprise foncière du bâtiment regroupant 3 lots (A, B et C) est calculée à partir du nombre de tantièmes affectés à chaque local loué au prorata de la surface totale qui est pour le lot C de 950 m², soit pour le présent bail 950/4100 des charges communes (sachant que la quote-part du lot A est de 1700/4100èmes et la quote-part du lot B est de 1450/4100èmes).

Autres charges privatives

Le preneur acquittera directement, en outre, tous les impôts et taxes directement relatifs aux lieux loués, et ceux lui incombant au titre de son exploitation, ainsi que les dépenses de consommation (EDF, TELECOM…). Il devra justifier de leur paiement à première demande du bailleur et en tous cas huit jours au moins avant son départ des locaux loués de manière à ce que le bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet.

<u>RETARD DE PAIEMENT</u>

Sans préjuger de la faculté pour le bailleur d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée en cas de non-paiement à l'échéance d'une somme quelconque due au bailleur par le preneur en vertu du présent bail, le bailleur bénéficiera de plein droit, huit jours après une simple mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, d'une majoration forfaitaire de six pour cent de la somme due et d'un intérêt de retard égal au taux d'intérêt légal, sans que cette clause autorise pour autant le preneur à différer son obligation.

<u>CLAUSE RESOLUTOIRE</u>

En cas de non-exécution par le preneur de l'un quelconque de ses engagements tel que le non-respect de la clause de destination, le non-paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, ou des charges et impôts récupérables par le bailleur, la non-exploitation par le preneur pendant une période de plus de 6 (six) mois consécutifs, sauf force majeure et/ou cause légitime de retard le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extra-judiciaire au preneur de régulariser sa situation resté sans effet pendant trente (30) jours calendaires. 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. 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 à la condition expresse que le Bailleur ait tenté de régler amiablement le litige préalablement.

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 :

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025 08:00 EDT

- 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 ;"

Confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025 08:00 EDT

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.

DÉPÔT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers et des charges, et de l'exécution des conditions du bail et de ses renouvellements, le "preneur" remet ce jour au "bailleur " une caution bancaire pour un montant de TRENTE MILLE CINQ CENT EUROS (30 500,00 EUR), représentant trois mois de loyers HT.

L'original cet engagement de caution devra être remise au Bailleur dans les 60 jours des présentes.

Cette caution bancaire est substituable par un dépôt de garantie de TRENTE MILLE CINQ CENT EUROS (30 500,00 EUR), représentant trois mois de loyers HT qui sera versé dans les 15 jours suivants la signature du présent acte.

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'État.

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.

Confidential
Bouksil Quentin
etude-serrano.com
27 Jun 2025, 08:00 EDT

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 LÉGAL DE PRIORITÉ 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.

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.

Confidential
BOUKSILI Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025 08:00 EDT

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'exploitant pas le fonds, peuvent demander le maintien de l'immatriculation de leur ayant cause pour les besoins de sa succession.

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

Cette obligation disparaît lorsque les parties optent expressément pour le statut des baux commerciaux alors que le preneur tant dans son statut que dans son activité ne remplit pas les conditions d'application automatique de ce statut. Par suite le bailleur ne pourra pas alors invoquer le fait que le preneur ne soit pas immatriculé au registre 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 y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au bailleur, seront supportés à égalité par le bailleur et le preneur qui s'y obligent, dans la limite de 1 500€ (mille cinq cents euros) hors taxes pour le preneur, le surplus soit 1 500€ (mille cinq cents euros) hors taxes étant à la charge du bailleur.

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.

ÉLECTION DE DOMICILE

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

- Le bailleur en son siège sus-visé.
- Le preneur en son siège sus-visé.

confidential
BOUKSIL Quentin
etudeserrano.com
27 juin 2025 08:00 EDT

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.

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.

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne 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

confidentiel
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

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.

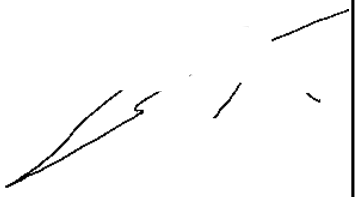
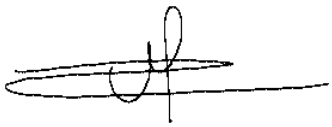
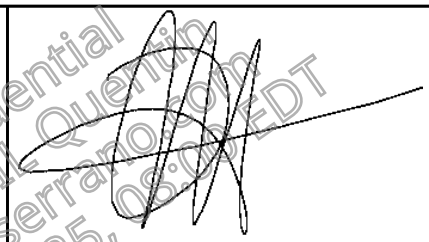
Confidential
BOURSIER Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

à BRIVE-LA-GAILLARDE le 30 janvier 2024	
à BRIVE-LA-GAILLARDE le 30 janvier 2024	
à BRIVE-LA-GAILLARDE L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE LE TRENTE JANVIER	

Confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:08 EDT

confidential
BOUKSII Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

DELEGATION DE SIGNATURE

LE SOUSSIGNE :

Monsieur Stephan MARTY, demeurant à 253 rue du Bois de Choques, 59710 MERIGNIES, lui-même agissant en sa qualité de Président de la société **SUNRISE NEW CO**, société par actions simplifiée au capital de 1 euros, dont le siège social est à MERIGNIES (59710), 94 avenue du Golf, identifiée au SIREN sous le numéro 982 539 090 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE Métropole, fonction à laquelle il a été nommé aux termes mêmes des statuts.

Figurant ci-après sous la dénomination "le délégant".

Le délégant désigne pour délégué spécial :

Tout clerc de Maître Laure MASMONTEIL-RODARO notaire à BRIVE-LA-GAILLARDE (19100) 28 Bd Jules Ferry

A L'EFFET d'intervenir à l'acte à recevoir par Me Laure MASMONTEIL-RODARO notaire à BRIVE (19100) contenant bail commercial conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, consenti à la Société dénommée SUNRISE NEW CO **par :**

La Société dénommée **MAZOREL**, Société civile au capital de 1524,49 €, dont le siège est à BRIVE (19100), 13 RUE CHARLES TEYSSIER, identifiée au SIREN sous le numéro 414427401 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BRIVE .

Des locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION

Les locaux ci-après désignés dépendant d'un ensemble immobilier à usage commercial sis à BRIVE - ZAC du Mazaud Sud, figurant au plan cadastral rénové de ladite commune sous les numéros 423 et 426 de la section EP pour une contenance de 10.920 mètres carrés.

Ce bâtiment d'une superficie totale d'environ 4100 mètres carrés est divisé en trois locaux (A, B et C).

A Merignies, le 26 janvier 2024

Le permis de construire ce bâtiment a été délivré par Monsieur le Maire de Brive à la date du 28 janvier 1999, et le certificat de conformité a été obtenu le 10 mai 2000.

Un local commercial dit LOT C, d'une surface d'environ 950 mètres carrés dépendant dudit ensemble immobilier.

Étant précisé que toute différence entre la superficie indiquée et la superficie réelle fera le profit ou la perte du preneur dans la limite toutefois de 5% de la surface indiquée.

Le preneur aura également droit à la jouissance des emplacements de stationnement situés en façade des locaux loués de l'ensemble de la zone commerciale. Étant ici précisé qu'il sera interdit pour le preneur d'utiliser les parkings, les voiries et zones extérieurs au bâtiment loué à d'autres fins que du stationnement et circulation de véhicules.
Seront ainsi interdits :

- l'apposition de panneaux publicitaires ou tout autre objet
- la vente de produits en extérieurs

Toutes charges relatives à ces emplacements seront supportés par le preneur au prorata des tantièmes qui lui sont affectés ainsi qu'il sera dit ci-après.
Une copie de la convention signée entre la en date du 11 septembre 1998 demeurera annexée au bail commercial à régulariser.

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, le preneur déclare parfaitement les connaître pour les occuper depuis le 1er août 2000.

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

DURÉE

Le bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter rétroactivement du 1er janvier 2024, pour se terminer le 31 décembre 2032.

LOYER- CHARGES ET CONDITIONS

Le bail sera conclu au loyer et sous toutes les charges et conditions qui sont déterminées dans le projet de bail commercial dûment approuvé par les parties et qui demeure ci-annexé aux présentes.

DECHARGE DE MANDAT

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial, et cela vaudra pour le mandant ratification de l'acte.

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

Fait à
Le

99033808
GM/ER/

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE TRENTE JANVIER

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

PRENEUR

La société **SUNRISE NEW CO**, société par actions simplifiée au capital de 1 euros, dont le siège social est à MERIGNIES (59710), 94 avenue du Golf, identifiée au SIREN sous le numéro 982 539 090 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE Métropole.

PRESENCE – REPRESENTATION

- La Société dénommée SUNRISE NEW CO est représentée à l'acte par Madame Zoé MAGY, clerc de notaire, demeurant à BRIVE (19100) 28 Bd Jules Ferry, agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs en date du ..... qui lui a été consentie par Monsieur Stephan MARTY, demeurant à 253 rue du Bois de Choques, 59710 MERIGNIES, lui-même agissant en sa qualité de Président de ladite Société, fonction à laquelle il a été nommé aux termes mêmes des statuts.

DECLARATION SUR LA CAPACITE

Préalablement au bail, les parties déclarent :

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

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

Le **BAILLEUR** seul :

- Qu'il a la libre disposition des locaux loués.

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

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

LESQUELS, préalablement au renouvellement de bail commercial régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, ont exposé ce qui suit.

EXPOSE

Les locaux ci-après désignés ont fait l'objet d'un bail commercial établi aux termes d'un acte reçu par [redacted] notaire à BRIVE le 24 octobr 2000 consenti [redacted] au profit de la société KERIA pour une durée ayant commencé à courir le 1er août 2000, pour se terminer le 31 juillet 2009. Suivant jugement rendu le 8 janvier 2013, le Tribunal de Grande Instance de Brive a dit que le bail était renouvelé pour 9 ans par tacite reconduction à compter du 1er août 2009 jusqu'au 31 juillet 2018. Par jugement du Tribunal de Grande Instance de Brive en date du 23 septembre 2014, le loyer a été fixé à compter du 1er août 2009 à la somme de 102 794,17 € hors taxes par an.

En date du 27 juillet 2018, la société KERIA a fait signifié par acte d'Huissier, une demande de renouvellement du bail commercial.

Par acte d'Huissier en date du 25 octobre 2018, [redacted] a refusé le renouvellement du bail.

Par acte d'Huissier en date du 15 mars 2019, [redacted] a signifié son droit de repentir après refus du renouvellement et a consenti le renouvellement du bail original en date du 24 octobre 2000 actualisé et remis à jour suivant les dispositions légales en vigueur à compter du 15 mars 2019 pour une nouvelle durée de 9 années. Le Tribunal Judiciaire de Brive par jugement du 11 septembre 2020 a constaté l'existence d'un nouveau bail à compter du 15 mars 2019. Ce dernier n'a jamais été formalisé par voie d'avenant.

Les parties ont échangées de nouveau courant de l'année 2023 en vue de la formalisation du renouvellement du bail commercial. Elles sont arrivées à un accord formel sur un acte de renouvellement, en date du 6 octobre 2023. Prêt à être signé, ledit avenant n'a pu être entériné compte tenu du jugement d'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire de la société KERIA par jugement du Tribunal de Commerce de Grenoble en date du 31 octobre 2023.

Par jugement du Tribunal de Commerce de Grenoble en date du 29 décembre 2023, les actifs dont le bail commercial de la [redacted] ont été cédés sur plan de cession à la société EGLO FRANCE LUMINAIRE avec faculté de substitution de la société SUNRISE NEW CO. Le cessionnaire a donné son accord sur la poursuite de la formalisation du renouvellement du bail commercial.

Etant précisé enfin, que le preneur occupe les locaux sans discontinuité depuis le 1er août 2000, date à laquelle il était le premier occupant des locaux depuis l'achèvement.

Les parties se sont rapprochées pour convenir du nouveau bail objet des présentes.

Ceci exposé, le bailleur et le preneur conviennent du bail ainsi qu'il suit.

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 :

DÉSIGNATION DES LIEUX LOUES

Les locaux ci-après désignés dépendant d'un ensemble immobilier à usage commercial sis à BRIVE-LA-GAILLARDE (19100) - ZAC du Mazaud Sud, figurant au plan cadastral rénové de ladite commune sous les numéros 423 et 426 de la section EP pour une contenance de 10.920 mètres carrés.

Ce bâtiment d'une superficie totale d'environ 4100 mètres carrés est divisé en trois locaux (A, B et C).

Le permis de construire de ce bâtiment a été délivré par Monsieur le Maire de Brive à la date du 28 janvier 1999, et le certificat de conformité a été obtenu le 10 mai 2000.

Le local objet des présentes est le local commercial dit LOT C, d'une surface d'environ 950 mètres carrés dépendant dudit ensemble immobilier.

Étant précisé que toute différence entre la superficie indiquée et la superficie réelle fera le profit ou la perte du preneur dans la limite toutefois de 5% de la surface indiquée.

Le preneur aura également droit à la jouissance des emplacements de stationnement situés en façade des locaux loués de l'ensemble de la zone commerciale. Étant ici précisé qu'il sera interdit pour le preneur d'utiliser les parkings, les voiries et zones extérieurs au bâtiment loué à d'autres fins que du stationnement et circulation de véhicules.

Seront ainsi interdits :

l'apposition de panneaux publicitaires ou tout autre objet

la vente de produits en extérieurs

Toutes charges relatives à ces emplacements seront supportés par le preneur au prorata des tantièmes qui lui sont affectés ainsi qu'il sera dit ci-après.

Une copie de la convention signée entre la S

en date du 11 septembre 1998 demeurera annexée aux présentes.

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, le preneur déclare parfaitement les connaître pour les occuper depuis le 1er août 2000.

Confidential BOUKSIL Quentin etude-serrano.com 27 juin 2025, 08:00 EDT

DURÉE

Le bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter rétroactivement du 1er janvier 2024, pour se terminer le 31 décembre 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 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.

DISPENSE D'URBANISME- RAPPEL DE SERVITUDES

Le preneur déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à l'égard tant des règles d'urbanisme applicables que des contraintes liées au cahier des charges et règlement de la ZAC du Mazaud dont copies lui ont été remises, ainsi qu'il le reconnaît. Il déclare faire son affaire personnelle des conséquences entraînées par l'existence de servitudes ou contraintes particulières, renonçant à tous recours contre le bailleur ou le notaire.

Le preneur déclare avoir connaissance des servitudes liées au cahier des charges de la ZAC du MAZAUD ainsi que des servitudes conventionnelles créées sur cette zone entre les différents propriétaires, **dont une copie demeure ci-annexée.**

URBANISME COMMERCIAL

Il est ici rappelé que le PRENEUR exploite les locaux depuis le 1er août 2000 et qu'une autorisation de la Commission Départementale d'Équipement Commercial a été donnée pour les BIENS objet des présentes le 21/09/1998.

RAPPORTS TECHNIQUES

ENVIRONNEMENT

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

Le preneur devra informer le bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation

confidential

ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le preneur devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

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

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

En cas de cession de bail, le preneur fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du bail ne pourra devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant uniquement si l'activité ou les exploitants sont concernés par les règles et procédures applicables aux ICPE.

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

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

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

confidentiel
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025 08:00 EDT
PROJET

Commission d'hygiène

Le preneur s'engage à respecter les prescriptions du dernier rapport de la commission d'hygiène en sa possession.

Commission de sécurité

Le preneur s'engage à respecter les prescriptions du dernier rapport de la commission de sécurité en sa possession.

Inspection du travail

Le preneur s'engage à respecter les prescriptions du dernier rapport de l'inspection du travail en sa possession

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 1er 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 est postérieur au 1er juillet 1997 comme ayant été délivré par Monsieur le Maire de Brive à la date du 28 janvier 1999, et le certificat de conformité a été obtenu le 10 mai 2000.

Par suite, il n'existe à ce sujet aucune obligation d'information à l'égard du preneur à la charge du bailleur quant à l'existence ou non d'amiante.

LUTTE CONTRE LES TERMITES

Le Notaire informe les parties de l'obligation qui leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le propriétaire de l'immeuble déclare n'avoir pas à ce jour effectué une telle déclaration à la Mairie.

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.

confidential
BOUKSIB Quentin
etude-serrano.com
juin 2025, 08:00 EDT

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

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

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

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

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

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

La commune se trouvant en zone 3.

Etat des risques

Un état des risques en date du 7 Mars 2023 **est annexé.**

CJ

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du bail devront être consacrés par le preneur à l'exploitation de ses activités de vente de luminaires-articles de décoration-textile-linge de maison- à titre d'activités principales, et de -mobilier-tout accessoire entrant dans le domaine de l'équipement de la maison- à titre d'activités secondaires, à l'exclusion des produits électroménagers et de toute autre même temporairement.

Ils seront exploités sous les enseignes du groupe « SUNRISE NEW CO» ou de « EGLO FRANCE LUMINAIRE »à l'exclusion de tout autre.

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

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

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

CHARGES ET CONDITIONS

-ETAT DES LIEUX –

Aux termes du bail initial suivant acte reçu par Me Gérard MASMONTEIL notaire à BRIVE le 24 octobre 2000, il avait été indiqué que le "preneur" :

- prenait les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation,
- reconnaissait que les locaux loués étaient alors à l'état neuf,
- reconnaissait être le premier occupant desdits locaux depuis leur achèvement.

Le preneur occupant les locaux sans discontinuité depuis son entrée dans les lieux le 1er août 2000, l'état des lieux de référence doit être celui du départ du premier bail, à savoir état neuf.

- **ENTRETIEN - REPARATIONS.** – Le bailleur aura à sa charge les grosses réparations prévues non limitativement à l'article 606 du Code civil et les réparations énoncées à l'article 1755 du Code civil. Toutes les autres dépenses d'entretien et de réparations courantes dites "dépenses locatives" (1754 du Code civil) ainsi que les travaux d'embellissement souhaités par le preneur seront à la seule charge du "Preneur". Le "Preneur" devra maintenir en bon état les peintures intérieures et extérieures.

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

En cas de non-réalisation par le preneur des réparations et travaux à sa charge au titre du présent article, le bailleur aura la faculté, trente (30) jours calendaires après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, de faire exécuter l'obligation par toute personne de son choix, aux frais du preneur, Le preneur remboursera au bailleur le coût effectif et dûment justifié desdits travaux. Ce délai sera porté à soixante (60) jours dans l'hypothèse où la mise en demeure serait adressée les mois de juillet ou août.

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

SA

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

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

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

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

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

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur dont les honoraires éventuels seront à la charge du preneur dès lors que ces travaux ont des répercussions sur la structure et la solidité des lieux loués. Dans le cas contraire, le Preneur pourra les réaliser librement.

Confidential BOBKSIL Quentin etude-serrano.com 27 juin 2025 08:00 EDT

- 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 spécifiques à son activité, que ces travaux concernent les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des personnes handicapées, d'hygiène, ou les normes de salubrité, 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 de l'architecte du bailleur dont les honoraires éventuels seront à la charge du preneur dès lors que ces travaux peuvent avoir des répercussions sur la structure et la solidité des lieux loués.

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 dès lors que ces travaux peuvent avoir des répercussions sur la structure et la solidité des lieux loués, ni aucun changement de distribution.

En cas d'autorisation du bailleur, les travaux devront être soumis préalablement pour avis à l'architecte du bailleur dont les honoraires éventuels seront à la charge du preneur dès lors que ces travaux peuvent avoir des répercussions sur la structure et la solidité des lieux loués.

- **AMÉLIORATIONS.** - Tous travaux, embellissements, et améliorations faites par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur deviendront à la fin de la

SN

constamment ouvert sauf fermeture hebdomadaire ou pour congés ou pour permettre l'exécution de travaux.

En cas de non-ouverture au public du local loué par le preneur pendant une période de plus de 6 (six) mois consécutifs, le présent bail pourra être résilié de plein droit par le bailleur un mois après une sommation d'exécuter par acte extra-judiciaire au preneur de régulariser sa situation, sauf cas de force majeure et/ou cause légitime, fermeture administrative contrainte pour une raison indépendante de la volonté du Preneur, et hors sinistres prévus aux articles « Assurances » ou « Destruction ».

- ÉTABLISSEMENT 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

Confidentiel BOURREL Quentin etude-serrano.com 27 juin 2025, 08:00 EDT

Le bailleur déclare et garantit que le BIEN est classé en établissement recevant du public, catégorie 3. L'autorisation administrative en la matière est en possession du preneur.

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.

SA

jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le bailleur ne préfère, dans le cas expresse où il n'a pas donné d'autorisation, 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.

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

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

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

Le bailleur précise qu'au cours des trois années précédentes, il a fait des travaux dont les détails et montants sont annexés aux présentes.

Il indique qu'il envisage dans les trois années suivantes d'effectuer des travaux dont les détails et budgets prévisionnels sont annexés aux présentes.

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.

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

- **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, et se conformer aux règlements applicables dans la Zone du Mazaud et dans la surface commerciale dont dépendent les locaux loués.

Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, excepté celles nécessitées par son activité, 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 incombant 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

- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

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

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du preneur. Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en bon état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner.

- **IMPÔTS - 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 selon sa quote-part :

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le preneur bénéficie directement;

- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives liées directement à l'usage des locaux loués ou à des services dont il bénéficie directement ;

- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire, concernant directement les parties communes.

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 dites "dépenses locatives" pour le cas où le bien loué viendrait à être mis en copropriété, au prorata de la surface louée. 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.

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). En outre, l'article R 145-35 du Code de commerce prévoit également que :

Ne peuvent être imputés au locataire :

1° 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 ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement

4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;

SI

5° Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.
La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.
Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

- ASSURANCES – RESPONSABILITÉ -

1°) Le bailleur prendra à sa charge et souscrira toutes assurances nécessaires en vue de couvrir les dommages d'incendie, de foudre, d'explosion, dommages électriques, dégâts des eaux, tempêtes, ouragans, grêle, neige, choc de véhicules, chute d'aéronefs, grèves, émeutes et mouvements populaires, la présente liste ayant un caractère énonciatif, ainsi qu'une police d'assurance destinée à garantir sa responsabilité civile en qualité de propriétaire de l'immeuble.

Les biens garantis le seront en valeur de reconstruction ou de remplacement à neuf hors taxes.

Le preneur assurera à ses frais les risques propres à son exploitation. Il devra en particulier souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable :

- une police d'assurance "responsabilité civile" garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers ;
- une police d'assurance garantissant contre l'incendie, les explosions, les dommages électriques, les dégâts des eaux, la foudre, les ouragans et les tempêtes, le bris des glaces, les risques découlant de son activité spécifique exercée dans les locaux, le vol et les détériorations immobilières consécutives à un vol ou tentative de vol, ses biens propres, ainsi que ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général.

Confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

Le bailleur et le preneur renoncent, sous réserve de réciprocité, à tout recours direct ou indirect l'un envers l'autre, et leurs assureurs, sauf cas de malveillance. Ils s'engagent à obtenir de leurs propres assureurs les mêmes renonciations à recours et à faire insérer et maintenir ces renonciations à recours dans leurs polices respectives.

2°) En cas de sinistre, le preneur devra déclarer au bailleur tout sinistre qu'elle qu'en soit l'importance et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les CINQ JOURS sauf incapacité, ou cas de force majeure.

3°) Le preneur s'engage à communiquer au bailleur à la souscription et en cours de bail, tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués.

Le preneur sera tenu de laisser l'accès des lieux aux assureurs du bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Le preneur s'engage à justifier au bailleur, sur demande, de la souscription de son assurance mentionnant les risques couverts chaque année.

4°) Le preneur équipera les locaux de moyens de lutter contre l'incendie, au minimum d'appareils extincteurs et les installations devront être conformes aux règles des assureurs.

- **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.

Le bailleur autorise toutefois le preneur à sous-louer en tout ou en partie les locaux dont s'agit, mais uniquement à une société filiale de SUNRISE NEW CO ou de EGLO FRANCE LUMINAIRE et avec toutes les réserves exprimées ci-dessus et au paragraphe « Destination des lieux ».

SO

En outre, 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 pourra également céder librement son droit au bail à une société filiale (au sens de l'article L 233-1 du code de commerce) de EGLO FRANCE LUMINAIRE ou de SUNRISE NEW CO et avec toutes les réserves exprimées ci-dessus et au paragraphe « Destination des lieux ».

Le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, il demeurera garant solidaire de l'exécution de toutes les conditions du bail uniquement avec son sous locataire, le tout pendant trois années à compter de la cession ou 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 (sauvegarde), de l'article L 631-14 alinéa premier (redressement judiciaire), de l'article L 641-12 alinéa cinquième du même code, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

Le preneur demeurera garant solidaire de son sous-locataire occupant ou non les lieux pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et ce pendant la durée restant à courir du bail.

Il est ici précisé, en tant que de besoin, que la sous-location s'éteindra automatiquement par le départ du preneur qui l'aura consentie, le sous-locataire ne pouvant prétendre à la propriété commerciale.

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du bailleur en cas de cession, et elle devra dans tous les cas être réalisée par acte authentique ou sous seing privé, en présence du bailleur.

Le bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession ou sous-location par lettre recommandée ou par exploit d'Huissier au moins quinze jours avant la date prévue pour la cession. Cette convocation devra indiquer les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession ou sous-location, et être accompagnée d'un projet de l'acte de cession ou sous-location. Si le bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a, par ailleurs, donné son consentement dans les conditions sus-indiquées, il sera passé outre. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la remise de l'acte de cession ou sous-location.

- **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.

- **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 mais uniquement aux heures d'ouverture du magasin, et sous réserve de respecter un délai de prévenance d'au moins 72h.

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 pendant les heures d'ouverture du magasin et moyennant un délai de prévenance d'au moins 72h de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le preneur supportera l'apposition sur la vitrine par le bailleur de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

JA

Pour l'exécution des travaux : Le preneur devra laisser pénétrer à tout moment pendant les horaires d'ouverture du magasin, tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres, sous réserve de respecter un délai de prévenance d'au moins 72h.

- RESTITUTION DES LIEUX – REMISE DES CLEFS. -

Le preneur rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail (qu'il s'agisse du présent bail ou du bail renouvelé ou tacitement reconduit) 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 acquits du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

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

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

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

Le preneur devra, dans les quinze 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.

confidential
BOUKSI Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

CLAUSE D'EXCLUSIVITÉ

Le bailleur s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement, sur les parcelles objet des présentes cadastrées EP n°423 et 426, un commerce similaire ayant les mêmes activités principales (voir paragraphe «Destination des lieux loués ») que 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.

Ces interdictions s'exercent à compter du jour de l'entrée en jouissance et ce pendant la durée du bail et de ses éventuels renouvellements.

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

NON RESPONSABILITÉ 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 sauf s'il résulte d'un manquement du bailleur,

- 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 ou d'un manquement du bailleur.

TOLÉRANCES

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. En revanche, elles pourront être adoptées par la signature d'un avenant au présent acte.

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 **CENT VINGT DEUX MILLE EUROS (122 000,00 EUR) HORS TAXES** que le preneur s'oblige à payer au domicile ou siège du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

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

Précision étant ici faite que ce loyer tient compte des surfaces pondérées : soit 800 m2 de surface commerciale et 79,67 m2 de réserves et technique.

Échelle mobile - Indexation

A compter de la troisième année du bail, le loyer sera indexé sur l'Indice trimestriel des Loyers Commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques.

A cet effet, le réajustement, tant à la hausse qu'à la baisse, du loyer s'effectuera tous les ans à la date anniversaire de la date du bail, soit le 1er janvier et pour la première fois le 1er janvier 2026, 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 3ème trimestre de l'année 2023 soit une valeur de 133,66.

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

Il est expressément convenu entre les parties que la révision sera toutefois limitée à la hausse, comme à la baisse, à 3,5% uniquement pendant les 2 premières indexations soit pour le 1er janvier 2026 et le 1er janvier 2027.

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.

SJ

Modalités de paiement du loyer

Ce loyer est payable trimestriellement en termes égaux au plus tard le 10 du premier mois de chaque trimestre, soit le 10 janvier, 10 avril, 10 juillet et 10 octobre de chaque année au siège social du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui au moyen d'un virement bancaire.

Pour toutes les sommes dues par le preneur au titre du bail, le bailleur s'engage à adresser au preneur une facture au moins 20 jours avant l'échéance.

A titre d'aménagement exceptionnel la première année uniquement, le loyer sera payable par versements mensuels le 5 de chaque mois (facturation trimestrielle).

Taxe sur la valeur ajoutée

Le loyer, charges et tous leurs accessoires quelconques s'entendent hors TVA.

Charges

Le preneur paiera, en même temps et selon les mêmes modalités que chaque loyer trimestriel, une provision pour charges trimestrielle égale la première année à deux mille quatre vingt cinq euros et 37 cents (2085,37 eur).

Pour les autres années la provision sera calculée en fonction des charges réellement supportées pour chaque année précédente, de l'évolution probable et justifiée des indices de prix correspondants, et des nouvelles charges de dépenses locatives à prévoir pour l'exercice résultantes de contraintes légales ou réglementaires, ou bien demandées ou acceptées par le preneur.

La régularisation sera effectuée après arrêté des comptes des dépenses de l'exercice écoulé. La différence entre les provisions versées et les charges réelles sera remboursée au preneur si les provisions excèdent les charges réelles ou lui sera facturée dans le cas contraire.

confidential
BOUKSIL Quentin
etudeserrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

Les charges imputables au "Preneur", au prorata de la surface louée sont :

1°) toutes les charges communes de dépenses locatives qui seront définies au prorata des surfaces de chaque locataire de la zone commerciale.

2°) les charges entraînées par la gestion de l'ensemble immobilier, à savoir notamment :

- entretien des pelouses, haies, et entretien courant,
- nettoyage des parkings et extérieurs,
- bennes pour enlèvement des cartons et plastiques (en cas d'instauration d'un système de bennes communes),
- les primes de polices d'assurances souscrites par le bailleur ou pour son compte relatives aux locaux loués,
- factures adressées au bailleur concernant l'exploitation : GRDF, EDF, SAUR, ou tout autre entreprise facturant le bailleur pour le compte du preneur, étant ici précisé que le preneur souscrira directement les contrats liés à ses consommations personnelles de fluides (eau, gaz, électricité),
- les travaux de réparation et d'entretien définis à l'article « ENTRETIEN – RÉPARATIONS » lorsque ceux-ci n'ont pas été réalisés par le preneur, conformément à l'article « ENTRETIEN – RÉPARATIONS »

Les charges seront dues, prorata temporis, à compter du premier jour de la date d'ouverture au public des locaux loués.

Précision ici faite que la quote-part du preneur dans l'emprise foncière du bâtiment regroupant 3 lots (A, B et C) est calculée à partir du nombre de tantièmes affectés à chaque local loué au prorata de la surface totale qui est pour le lot C de 950 m², soit pour le présent bail 950/4100 des charges communes (sachant que la quote-part du lot A est de 1700/4100èmes et la quote-part du lot B est de 1450/4100èmes).

Autres charges privatives

CT

Le preneur acquittera directement, en outre, tous les impôts et taxes directement relatifs aux lieux loués, et ceux lui incombant au titre de son exploitation, ainsi que les dépenses de consommation (EDF, TELECOM...). Il devra justifier de leur paiement à première demande du bailleur et en tous cas huit jours au moins avant son départ des locaux loués de manière à ce que le bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet.

RETARD DE PAIEMENT

Sans préjuger de la faculté pour le bailleur d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée en cas de non-paiement à l'échéance d'une somme quelconque due au bailleur par le preneur en vertu du présent bail, le bailleur bénéficiera de plein droit, huit jours après une simple mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, d'une majoration forfaitaire de six pour cent de la somme due et d'un intérêt de retard égal au taux d'intérêt légal, sans que cette clause autorise pour autant le preneur à différer son obligation.

CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas de non-exécution par le preneur de l'un quelconque de ses engagements tel que le non-respect de la clause de destination, le non-paiement à son échéance de l'un des termes du loyer, ou des charges et impôts récupérables par le bailleur, la non-exploitation par le preneur pendant une période de plus de 6 (six) mois consécutifs, sauf force majeure et/ou cause légitime de retard le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extra-judiciaire au preneur de régulariser sa situation resté sans effet pendant trente (30) jours calendaires. 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. 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 à la condition expresse que le Bailleur ait tenté de régler amiablement le litige préalablement.

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 :

SA

- 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 ;"

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025 08:00 EDT

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.

DÉPÔT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers et des charges, et de l'exécution des conditions du bail et de ses renouvellements, le "preneur" remet ce jour au "bailleur" une caution bancaire pour un montant de TRENTE MILLE CINQ CENT EUROS (30 500,00 EUR), représentant trois mois de loyers HT.

L'original cet engagement de caution est annexé aux présentes.

Cette caution bancaire est substituable par un dépôt de garantie de TRENTE MILLE CINQ CENT EUROS (30 500,00 EUR), représentant trois mois de loyers HT qui sera versé dans les 15 jours suivants la signature du présent acte.

CC

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'État.

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 LÉGAL DE PRIORITÉ 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.

SN

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.

confidential
Bouksil Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025 08:00 EDT

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'exploitant pas le fonds, peuvent demander le maintien de l'immatriculation de leur ayant cause pour les besoins de sa succession.

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

Cette obligation disparaît lorsque les parties optent expressément pour le statut des baux commerciaux alors que le preneur tant dans son statut que dans son activité ne remplit pas les conditions d'application automatique de ce statut. Par suite le bailleur ne pourra pas alors invoquer le fait que le preneur ne soit pas immatriculé au registre 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 y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au bailleur, seront supportés à égalité par le bailleur et le preneur qui s'y obligent, dans la limite de 1 500€ (mille cinq cents euros) hors taxes pour le preneur, le surplus soit 1 500€ (mille cinq cents euros) hors taxes étant à la charge du bailleur.

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.

ÉLECTION DE DOMICILE

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

- Le bailleur en son siège sus-visé.
- Le preneur en son siège sus-visé.

confidential
BOUKSI Louentin
etude-seranne.com
27 juin 2025 08:00 EDT

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.

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.

Sn

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.

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne 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.

confidential
BOUKSI Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

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.

Confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

DONT ACTE sans renvoi

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

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

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

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT DU BAS-LIMOUSIN

COMMUNE DE BRIVE

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

Z. A. C. COMMERCIALE, ARTISANALE ET INDUSTRIELLE DU MAZAUD

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

Definissant les regles, servitudes et conditions d'utilisation des terrains et equipements de la zone commerciale,

SOMMAIRE

-=-=-=-=-=-=-=-

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Objet du Cahier des Charges,
Article 2 - Obligations de la S.E.M.A.B.L.,
Article 3 - Plan d'amenagement de la zone,
Article 4 - Division des terrains,
Article 5 - Affectation des parcelles.

CHAPITRE II - REGLES CONCERNANT L'ATTRIBUTION DES TERRAINS

Article 6 - Conditions de vente des terrains,
Article 7 - Delais d'execution,
Article 8 - Prolongation des delais d'execution,
Article 9 - Inobservation des delais d'execution,
Article 10 - Inobservation d'une des dispositions du present Cahier des Charges,
Article 11 - Revente, morcellement, location des terrains.

CHAPITRE III - REGLES CONCERNANT L'UTILISATION DES TERRAINS

Article 12 - Obligations des acquereurs,
Article 13 - Bornage,
Article 14 - Clotures,
Article 15 - Publicite,
Article 16 - Servitudes diverses,
Article 17 - Servitudes d'interet general,
Article 18 - Constructions autorisees et implantations.

CHAPITRE IV - VOIES ET DESSERTES - SERVICES PUBLICS GENERAUX

Article 19 - Chantier, conditions de raccordement,
Article 20 - Voies et places,
Article 21 - Lutte contre l'incendie.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 22 - Litiges entre acquereurs,
Article 23 - Insertion,
Article 24 - Modifications,
Article 25 - Substitution.

confidential
BOUKSIL Quentin
etudeserrano.com
27 juin 2025 08:00 EDT

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er - Objet du cahier des charges

Le present Cahier des Charges fixe les regles generales d'utilisation des terains et equipements, ainsi que les servitudes d'interet general applicables a la zone commerciale, artisanale et industrielle du MAZAUD.

Tous les travaux publics ou prives a entreprendre sur le territoire de la zone sont soumis aux dispositions du present cahier des charges.

Les utilisateurs acceptent les conditions figurant dans ce cahier des charges et ne pourront exercer aucun recours contre la S.E.M.A.B.L., l'Etat ou les collectrivites ayant participe a quelque titre que ce soit a l'amenagement de la zone, en raison des difficultes qu'ils pourraient eprouver lors de leur installation et de leur exploitation du fait du fonctionnement des equipements de la zone, de l'etat du sol et du sous-sol.

La S.E.M.A.B.L. est proprietaire des terrains faisant partie de cette zone et qui ont une contenance de 9,2 hectares environ, situes sur le territoire de la Commune de BRIVE. Elle entend ceder ces terrains et les diviser dans les conditions fixees ci-dessous, au prix qui sera determine par elle en fonction de la situation, de la desserte ou de l'utilisation des lots par les acquereurs.

confidential
BOUKSIL Quentin
etudeserrano.com
27 juin 2025 08:00 EDT

Article 2 - Obligations de la S.E.M.A.B.L.

La S.E.M.A.B.L. a ete chargee par la Commune de BRIVE, de viabiliser les terrains cedes a l'acquereurs, les travaux correspondants pouvant etre realises, soit directement par la S.E.M.A.B.L., soit par l'intermediaire des concessionnaires.

Ces travaux consistant principalement en l'amenagement des voies principales et secondaires, la modification eventuelle des reseaux divers existants, la mise en place de nouveaux reseaux secondaires (eaux, assainissement, electricite, gaz, telephone, etc...) et la realisation de tous les equipements, installations ou amenagements divers prevus a ladite convention de concession.

Les delais d'execution des travaux et, plus particulierement ceux afferents aux reseaux et ouvrages seront etablis de telle sorte que les besoins de l'acquereur puissent etre regulierement satisfaits aussi bien pour l'ouverture du chantier qu'au fur et a mesure de la realisation des constructions a edifier sur les terrains acquis.

Article 3 - Plan d'amenagement de la zone

L'acquereur et la S.E.M.A.B.L. s'engagent a respecter les dispositions du PAZ dans l'ensemble de ses documents constitutifs (reglements, servitudes, plans, etc...) et toutes les modifications qui seraient apportees a celui-ci par l'administration.

Il est rappele, a ce sujet, que le "PAZ" est un document reglementaire et les extraits de ce "PAZ" annexes au present cahier des charges ne le sont qu'a titre d'information. Ils ne constituent pas des pieces contractuelles. Le "PAZ" avec plans, documents annexes peuvent etre consultes a la S.E.M.A.B.L.

Article 4 - Division des terrains

Les terrains de la zone commerciale, artisanale et industrielle seront divises en parcelles distinctes a la demande. Cette division ne sera pas soumise aux formalites de lotissement en vertu des dispositions du decret 71-73 du 21 Janvier 1971.

Article 5 - Affectation des parcelles

Le plan d'amenagement de la zone a fixe la repartition des terrains en distinguant :

- ceux affectes aux equipements publics d'infrastructure,
- ceux reserves aux equipements publics,
- ceux destines aux activites commerciales, artisanales, et industrielles.

Les parcelles definies a l'article 4 ci-dessus sont destinees a recevoir des entreprises commerciales, artisanales ou industrielles dans les limites prevues par le reglement d'amenagement de zone.

Ces divisions ne seront pas soumise aux formalites de lotissement en vertu des dispositions du decret 71-73 du 21 Janvier 1971.

Confidential
ROUKSIL Quentin
etudeserrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

CHAPITRE II - REGLES CONCERNANT L'ATTRIBUTION DES TERRAINS

Article 6 - Conditions de vente des terrains

La S.E.M.A.B.L. met les lots a la disposition des utilisateurs par acte de cession notarie dont la charge incombe aux acquereurs, precisant les conditions financieres et juridiques de la cession et imposant des regles d'interet general prevues par le present cahier des charges qui sera annexe a l'acte.

Prealablement a la cession par acte authentique, l'acquereur pourra, s'il le desire, souscrire un compromis afin de se voir reserver le ou les terrains dont il compte disposer pour la construction de son ou ses batiments.

Dans ce cas, le compromis sera etabli conformement a la reglementation en vigueur. Il pourra stipuler le versement d'acomptes a valoir sur le montant du prix de cession et la mise a disposition du terrain au profit de l'acquereur, des le paiement du premier acompte.

Des l'instant ou l'acquereur d'un lot attribue par la S.E.M.A.B.L. aura signe un engagement ecrit d'acquerir ledit lot et ferait defection, la S.E.M.A.B.L. se trouvera fondee soit a reclamer une indemnite forfaitaire egale a 10 % du prix du terrain, soit a conserver le montant des arrhes qui auraient ete versees.

L'acquereur s'engage a construire et a exploiter des etablissements commerciaux, artisanaux ou industriels sur les terrains acquis ou a exploiter ces fonds a des fins commerciales, artisanales ou industrielles dont l'objet sera precise dans chaque vente.

Article 7 - Delais d'execution

L'acquereur s'engage :

1) a soumettre a la S.E.M.A.B.L., dans un delai de 6 mois a dater de la signature de l'acte de cession, un projet definitif de construction portant sur la totalite des batiments a construire sur la parcelle qui lui est cedee,

2) a presenter a l'approbation de la S.E.M.A.B.L. et dans le meme delai en cas de realisation echelonnee, un programme de mise en oeuvre par tranches,

3) a avoir termine les travaux de construction dans un delai de 12 mois a compter de la remise du projet definitif et, s'il y a plusieurs tranches, les travaux des tranches suivantes aux dates indiquees dans le programme echelonne de realisation,

Les modifications, rectifications, additifs ou complements au projet de construction vise ci-dessus, seront soumis a la S.E.M.A.B.L. pour accord.

Article 8 - Prolongation des delais d'execution

Les delais d'execution prevus a l'article 7 ci-dessus seront si leur inobservation est due a un cas de force majeure, prolonges d'une duree egale a celle durant laquelle l'acquereur aura ete dans l'impossibilite de realiser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la duree de l'empechement est a la charge de l'acquereur.

Toutefois, seront consideres, pour l'application du present article, comme constituant des cas de force majeure, les retards imputables a l'octroi des primes ou prets a la construction.

D'autre part, si l'importance de la construction le necessite la S.E.M.A.B.L. pourra autoriser un delai de construction superieur aux 12 mois ci-dessus definis.

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

Article 9 - Inobservation des delais d'execution

En cas d'inobservation par l'acquereur de l'un des delais fixes a l'article 7 ci-dessus, la S.E.M.A.B.L. pourra :

1) reclamer des dommages et interets pour le prejudice qui lui est ainsi cause, en compromettant la bonne realisation de l'amenagement et la commercialisation de la zone d'habitation,

2) exiger le remboursement de tous les frais supplementaires qu'elle aura ete amenee a engager du fait de la defaillance de l'acquereur,

3) poursuivre en justice la resolution de la vente sous reserve des remboursements prevus ci-apres :

A). dommages et interets :

a) si l'acquereur ne respecte pas les delais prevus a l'article 7 ci-dessus, alineas 1 et 2, la S.E.M.A.B.L. pourra reclamer une indemnite pouvant atteindre 10 % du prix de cession du terrain,

b) dans le cas ou l'acquereur aurait respecte les delais prevus aux alineas 1 et 2 de l'article 7, mais ne pourrait presenter l'attestation d'achevement dans le delai prevu a l'alinea 3 du meme article, la S.E.M.A.B.L. le mettra en demeure, soit de la lui presenter dans un delai de trois mois, soit de ceder son terrain dans le meme delai a un autre acquereur agree par la S.E.M.A.B.L. et prenant vis-a-vis d'elle les engagements prevus au present cahier des charges.

Si passe ce delai, l'acquereur n'a pas donne suite aux prescriptions de mise en demeure, la S.E.M.A.B.L. aura droit au versement d'une indemnite dont le montant est fixe a 20 % du prix de cession du terrain.

B) Resolution de la vente :

La cession pourra etre resolue par decision de la S.E.M.A.B.L. notifiee par acte d'huissier constatant l'inexecution de conditions prescrites. La reprise du terrain en cause sera poursuivie, au besoin par refere, a l'expiration d'un delai d'un mois apres la signification du constat.

L'ex-acquereur aura droit, en contrepartie, a une indemnite de resolution qui sera calculee ainsi qu'il suit :

a) si la resolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnite sera egale au prix de cession deduction faite de 10 % maximum a titre de dommages et interets forfaitaires,

b) si la resolution intervient apres le commencement des travaux, outre les dommages et interets de 20 % prevus dans ce cas, l'indemnite sera corrigee d'une somme egale au montant de la plus-value, ou la moins-value, apportee aux terrains par les travaux regulierement realises, sans que cette somme puisse, en cas de plus-value, depasser la valeur des materiaux et le prix de la main-d'oeuvre utilisee,

c) la plus-value ou la moins-value sera fixee par voie d'expertise contradictoire, l'expert de la S.E.M.A.B.L. etant l'Administration des Domaines, celui de l'acquereur pouvant, si ce dernier ne pourvoit pas a sa nomination, etre designe d'office

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

par le President du Tribunal de Grande Instance, sur le requete de la S.E.M.A.B.L.

En cas de desaccord entre les experts ainsi nommes, ceux-ci auront la faculte de s'adjoindre un tiers expert pour les departager.

Tous les frais seront a la charge de l'acquereur defaillant.

Article 10 - Inobservation d'une des dispositions du present cahier des charges

Lorsque l'acquereur ne se conformera pas a l'une des dispositions du present cahier des charges, la S.E.M.A.B.L. le mettra en demeure d'y satisfaire dans un delai de 30 jours francs a dater de la notification par lettre recommandee avec accuse de reception, de la mise en demeure.

Dans le cas ou l'acquereur ne tiendrait pas compte des prescriptions de la mise en demeure, la S.E.M.A.B.L. aura droit au versement d'une indemnite dont le montant est fixe a 10 % du prix du terrain.

En tout etat de cause, le paiement des indemnites prevues au present article ainsi qu'a l'article 9 ci-dessus, paragraphe A alineas a) et b), ne dispense pas l'acquereur de respecter les obligations pour lesquelles il a ete sanctionne.

confidential BOUKSIL Quentin etude-serrano.com 21 juin 2025, 08:00 EDT

Article 11 - Revente, morcellement, location des terrains

A) Revente des terrains

L'acquereur ne pourra revendre a un tiers le terrain qui lui est cede sans avoir au moins 2 mois a l'avance avise la S.E.M.A.B.L. et recueilli son agrement. La revente ne pourra etre admise que pour une utilisation commerciale, artisanale ou industrielle.

La S.E.M.A.B.L. pourra, dans ce cas, exiger soit que le terrain lui soit retrocede, soit qu'il soit vendu a un acquereur agree ou designe par elle.

En cas de vente a un acquereur designe ou agree par la S.E.M.A.B.L., celle-ci pourra exiger que le prix de vente soit fixe dans les memes conditions que celles visees ci-dessus.

Si la S.E.M.A.B.L. n'exprime pas le desir d'acquerir dans le delai de 3 mois de l'offre qui lui sera faite, pour elle-meme ou tout autre personne qu'elle se substituerait ou qu'elle agreerait, le proprietaire vendeur sera alors libre de vendre aux personnes qu'il jugera a propos pendant un delai ne pouvant exceder un an, a compter de l'expiration par la S.E.M.A.B.L. de son refus d'acquerir. Apres l'expiration de ce delai de un an, la procedure d'offre a la S.E.M.A.B.L. devra etre poursuivie a nouveau par le proprietaire desireux de vendre.

B) Morcellement des terrains

Tout morcellement du terrain cede, qu'elle qu'en soit la cause, est interdit, meme apres realisation des travaux

prevus, sans autorisation speciale et expresse accordee par la S.E.M.A.B.L. et ce, sans prejudice, ~~s'il y a lieu, de~~ l'application de la reglementation relative aux lotissements. Les acquereurs devront prendre alors les memes engagements que le precedent proprietaire.

C) Location des terrains

Aucune location des terrains cedes ne pourra etre consentie tant qu'ils n'auront pas recu l'affectation prevue et si cette location ne concerne pas une exploitation commerciale, artisanale ou industrielle.

Aucune location ne pourra etre consentie sans l'accord de la S.E.M.A.B.L.

Les actes de vente, de location ou de partage qui seraient consentis par l'acquereur en meconnaissance des dispositions du present article seraient nuls et de nul effet.

CHAPITRE III - REGLES CONCERNANT L'UTILISATION DES TERRAINS

Article 12 - Obligations des acquereurs

L'acquereur devra respecter toutes les prescriptions du "PAZ" et celles de ses annexes. En aucun cas, la responsabilite de la S.E.M.A.B.L. ne pourra etre engagee en raison des dispositions du "PAZ" ou des modifications que l'Administration apporterait a ce dernier, quelle que soit leur date.

Confidential
BOUKIS Quentin
etude-serano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

Independamment des regles fixees par le present cahier des charges les entreprises installees dans la zone artisanale seront soumises a toutes les obligations prevues par la legislation et la reglementation en vigueur, notamment par la legislation sur l'hygiene industrielle, la securite, la protection de l'environnement, et par celle des etablissements dangereux, insalubres ou incommodes.

L'utilisation des sols et toutes les constructions qui y seront implantees devront respecter les clauses du reglement d'amenagement de la zone, et particulierement le titre II de ce document.

Les plans de masse d'utilisation des terrains et les plans, esquisses, et etudes des differentes facades seront soumis, des leur conception, a la S.E.M.A.B.L. et a l'Architecte en chef de la Ville de BRIVE.

Article 13 - Bornage

L'acquereur devra faire proceder, a ses frais, prealablement a la cession, a l'arpentage et au bornage de la parcelle a acquerir par un geometre agree.

Article 14 - Clotures

La cloture des parcelle est facultative.

Dans le cas ou des clotures seraient mises en place, elles devraient respecter les clauses du reglement d'amenagement

de zone, et le projet en serait soumis, pour avis, a la S.E.M.A.B.L.

Article 15 - Publicite

Toute publicite ne pourra etre faite dans la zone que dans les conditions prevues par le reglement d'amenagement de la zone.

Article 16 - Servitudes diverses

En ce qui concerne les conditions de circulation et de stationnement des vehicules, les espaces libres et plantations, les possibilites de raccordement aux differents reseaux, les conditions de stockage de quelque nature que ce soit, l'acquereur devra respecter le reglement d'amenagement de la zone.

Article 17 - Servitudes d'interet general

L'acquereur souffrira les servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le terrain a lui ceder, sauf a profiter de celles actives, le tout s'il en existe a ses risques et perils sans recours contre la Societe et sans que la presente clause puisse conferer a qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres reguliers et non prescrits.

Ces servitudes toucheront notamment les terrains des espaces et equipements qui, n'etant pas compris dans le domaine public remis a la collectivite concedante, sont reserves a l'usage commun des proprietaires, coproprietaires, locataires ou occupants des constructions edifiees sur les parcelles vendues aux acquereurs.

En outre, l'acquereur s'oblige a se conformer aux dispositions ci-apres :

1) il supportera sans indemnite sur les parcelles, objet de la cession et au besoin, dans les sous-sols de batiments, le passage des reseaux d'eau, d'assainissement, de gaz, d'electricite, (basse et moyenne tensoin) de telecommunication ainsi que, s'il en est cree, des reseaux de chauffage urbain, sans distinction des modalites de fonctionnement des services qui peuvent en avoir la charge (regie directe ou concession).

2) la distribution en eau potable dans les constructions sera assuree par le branchement des canalisations internes sur le reseau public de distribution. De meme, l'evacuation des eaux usees et eaux pluviales sera assuree par branchement obligatoire sur le reseau public approprie, et ce conformement aux reglements des services competents de la collectivite publique concedante.

3) l'installation dans les immeubles collectifs, au sous-sol des batiments, de transformateurs appartenant a l'electricite de France ne donnera pas lieu a paiement d'une redevance d'occupation ou d'un loyer.

4) libre passage sera laisse sur les terrains de sa propriete au personnel et au materiel des equipes chargees de la mise en place et de l'entretien des reseaux et installations vises au paragraphe ci-dessus, il en sera de meme pour le personnel et les moyens des services de secours et d'incendie.

confidential
BOUKSI Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

5) il ne pourra etre fait opposition a la mise en place de panneaux ou plaques de signalisation dont la collectivite locale concedante aurait justifie la demande pour l'interet general, aucune indemnite ne pourra etre revendiquee de ce chef par l'acquereur.

6) la location ou l'autorisation d'occupation, meme a titre gratuit, d'un emplacement, quelle qu'en soit la situation, pour l'affichage ou la publicite sont interdites.

Article 18 - Constructions autorisees et implantations

Les constructions seront obligatoirement edifiees suivant les dispositions prevues par le "POS" pour la zone II NA et la reglementation en vigueur. Conformement aux dispositions du "POS", les possibilites de construction sur les parcelles cedees ou louees ne depasseront pas 5 m3 de locaux industriels, artisanaux ou commerciaux par unite fonciere.

CHAPITRE IV - VOIES ET DESSERTES - SERVICES PUBLICS GENERAUX

Article 19 - Chantiers, conditions de raccordement

Les entreprises ne pourront utiliser les terrains qu'en fonction du plan d'organisation et du planning des travaux qui auront recu l'agrement prealable de la S.E.M.A.B.L.

Pendant la duree des travaux l'acquereur sera tenu de donner libre acces sur le chantier aux representants qualifies de l'Administration, des collectivites et de la S.E.M.A.B.L.

Les entrepreneurs charges par l'acquereur de l'execution des travaux ne pourront utiliser pour la desserte des chantiers que les voies et ouvrages qui leur seront designes par la S.E.M.A.B.L., laquelle leur imposera toutes mesures de police appropriees.

Les acquereurs de terrains se raccorderont a leurs frais aux divers reseaux etablis par la S.E.M.A.B.L. et desservant leur parcelle meme si cela comporte la traversee d'une voie, aux points et dans les conditions fixees par l'equipement ou par les services publics competents charges de l'exploitation des reseaux de distribution.

Pour le reseau electrique, un poste d'abonne pourra etre eventuellement jumele avec un poste de distribution publique.

Ils feront leur affaire de la remise en etat des sols a l'identique, immediatement apres l'execution de leurs travaux, ainsi que les taxes et indemnites de branchement susceptibles de leur etre reclamees par les services concessionnaires ou par la collectivite interessee.

Ils devront obtenir l'accord de la S.E.M.A.B.L. et du service public competent sur la puissance electrique installee, les debits d'eau, gaz, effluents, etc... qui ne devront pas, en principe, depasser les puissances et debits moyens ayant servi de calcul de base a l'etablissement des reseaux ; ils s'arrangeront

confidential BOUKSIL Quentin etude-serrano.com 27 juin 2025, 08:00 EDT

a ne pas les depasser sans accord prealable de la S.E.M.A.B.L. et, au cas ou le renforcement des reseaux deviendrait necessaire, les frais supplementaires pourront etre mis a leur charge.

Ils auront la charge des reparations, des degats causes par eux aux ouvrages de voiries, de reseaux divers et d'amenagement general executes par la S.E.M.A.B.L. Pour autant que l'auteur des degats n'aura pu etre determine, cette charge sera repartie entre tous les entrepreneurs au prorata de l'importance de leur marche par rapport a l'ensemble de ceux en cours d'execution au cours de la periode ou les degats auront ete causes. L'acquereur devra avertir de ces obligations et charges les entrepreneurs participant a leurs marches. En cas de defaillance des entrepreneurs pour le paiement dans les trois mois des sommes qui leur sont reclamees par la S.E.M.A.B.L., celle-ci pourra se retourner contre l'acquereur qui sera tenu solidairement responsable des degats occasionnes par ses entrepreneurs, independamment des mesures prevues aux articles 10 et 11 du present cahier des charges.

Article 20 - Voies et places

La zone artisanale, commerciale et industrielle est desservie par les voies routieres dont le trace est indique au plan d'amenagement de zone, et dont les caracteristiques seront definies en accord avec la Direction Departementale de l'Equipement. Des voies de desserte pourront etre amenagees eventuellement par la S.E.M.A.B.L. suivant les besoins.

L'acquereur ne pourra realiser d'acces a son terrain qu'aux conditions prevues par le "PAZ". Les entrees pourront etre implantees en accord avec le proprietaire si celui-ci est connu au moment de l'execution des travaux de voirie par la S.E.M.A.B.L. Dans le cas contraire, si le proprietaire desire une modification de l'entree deja executee, les travaux correspondant seront entierement executes a ses frais.

La S.E.M.A.B.L. aura le droit de placer, en accord avec la Commune, les candelabres, bornes-fontaines, postes de transformation et poteaux indicateurs,... en respactant les distances legales.

Les proprietaires ne devront faire, sur les voies et places, et d'une facon generale sur les terrains ne leur appartenant pas, aucun depot de materiaux, produits, decharges, ou autres, meme a titre temporaire.

Article 21 - Lutte contre l'incendie

Des prises d'eau speciales pour lutter contre l'incendie seront installees sur des canalisations de distribution d'eau.

Les acquereurs devront, mettre en oeuvre les dispositifs de securite d'incendie necessaires a leur protection propre et menager le passage reglementaire pour les engins complementaires de lutte contre le feu.

Ils devront faire assurer les constructions elevees sur leur terrain a une compagnie solvable et pour leur valeur reelle; la police devra contenir une clause contre le recours des voisins. La S.E.M.A.B.L. aura le privilege sur l'indemnite due en

confidential BOUKSIL Quentin etude-serrano.com 27 juin 2025, 08:00 EDT

cas d'incendie, si le prix d'acquisition du terrain n'etait pas entierement regle.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS GENERALES

Article 22 - Litiges entre acquereurs

Les dispositions contenues au present cahier des charges feront loi tant entre la S.E.M.A.B.L. et l'acquereur, qu'entre les differents autres acquereurs.

La S.E.M.A.B.L. subroge en tant que de besoin l'acquereur dans tous ses droits ou actions, de facon que tout proprietaire puisse exiger des autres l'execution des conditions imposees par le present cahier des charges.

Article 23 - Insertion

Les prescriptions du present cahier des charges seront inserees integralement par les soins de l'acquereur dans l'acte de vente et lors des alienations successives par reproduction du texte complet ainsi que dans le reglement de copropriete que l'acquereur pourra etre amene a etablir.

confidential
BOUKSIL Quentin
etude.serrano.com
27 juin 2025 08:00 EDT

Article 24 - Modifications

Les dispositions du present cahier des charges pourront etre changees dans les conditions de majorite prevues par la loi en matiere de modifications des cahiers des charges de lotissement en application de l'article 38 de la loi d'orientation fonciere du 30 Decembre 1967.

Article 25 - Substitution

A l'expiration de la convention de concession visee au preambule ou en cas de retrait ou de resiliation de cette concession pour quelque cause que ce soit, la collectivite concedante se substituera a la S.E.M.A.B.L. dans tous les droits et actions resultant pour cette derniere du present cahier des charges, sans que l'acquereur ait le droit de s'y opposer.

ENTRE LES SOUSSIGNES :

D'UNE PART.

Et Monsieur Guy MAGOT, Directeur Général, spécialement habilité à l'eff... présentes,

Agissant au nom

de SOBRIDIS, Société Anonyme au capital de 2.000.600 francs, dont le siège ... BRIVE, 3 boulevard Michelet, immatriculée au RCS de Brive sous le numéro B 318 435 ...

D'AUTRE PART.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Les soussignés conviennent de mettre en commun et de réunir en une seule plate-for... commune, la totalité des parkings édifiés sur l'ensemble des terrains propriété de la S... loués par bail à construction à la S... propriété de la S... et l'ensemble des terrains ...

de sorte que les deux surfaces commerciales qui seront créées sur la superficie total... maîtrisée dans la ZAC du MAZAUD (4ha 35a 90ca) utiliseront une plate-forme commune d'un minimum de 486 places de parking (soit 346 places pour l... 140 ...

Fait à Poitiers

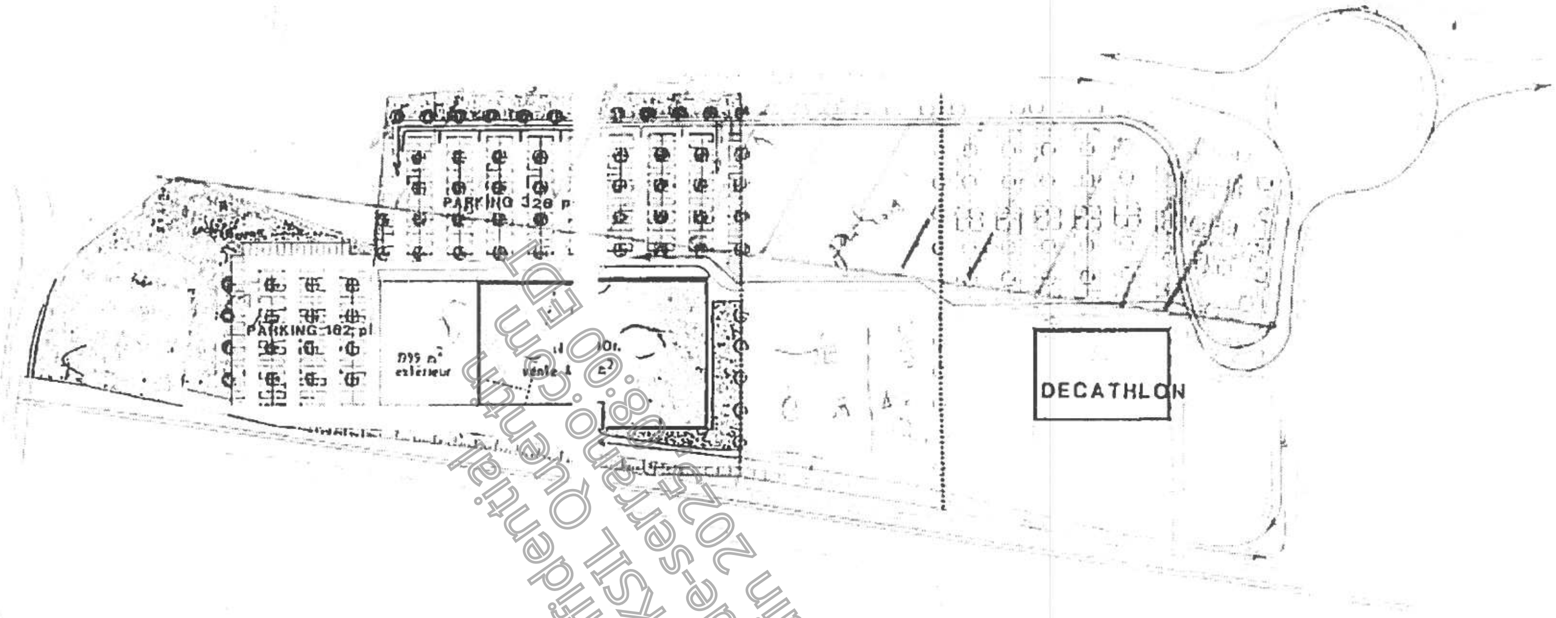
En trois exemplaires originaux

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT DIX HUIT

Le 11 septembre

Confidential
BOUJSIL Quentin
etude-serrano.com
juin 20.. 08:00 EDT

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT



Lu 18.04.16

Lot	SHON	Vente	Parkings	Terrain
C	3000 m²	4000 m² + 1999 m² extérieur	486 p.	[illegible]

Entrée Clients
Sortie Clients
Voie Poids Lourds

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT ET D'ACCÈS

ECHELLE : 1 / 2000

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

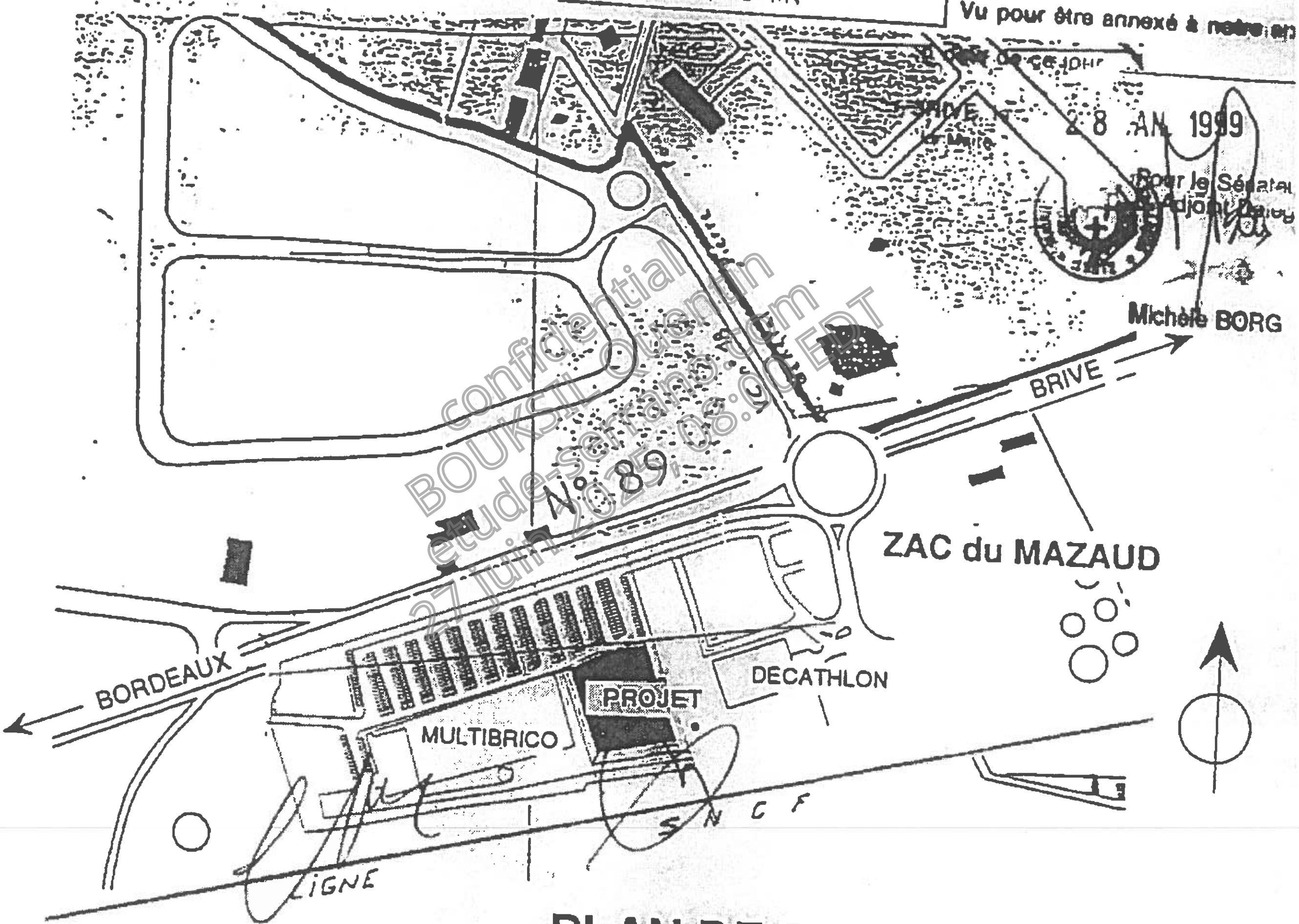
9, rue Saint-Vincent 78100 Saint-Germain en Laye
Tél : 01 30 61 28 17 Fax : 01 39 73 66 66

PROJET : Création de 3 Magasins Equipement de la Maison
(Meuble - Blanc, Brun, Gris - Décoration)
ZAC du MAZAUD 19100 BRIVE La GAILLARDE

N°aff.: B.35 dessin: E.M. échelle : 1/5000°-1/500° date : 04.12.98

plan de situation
plan d'ensemble

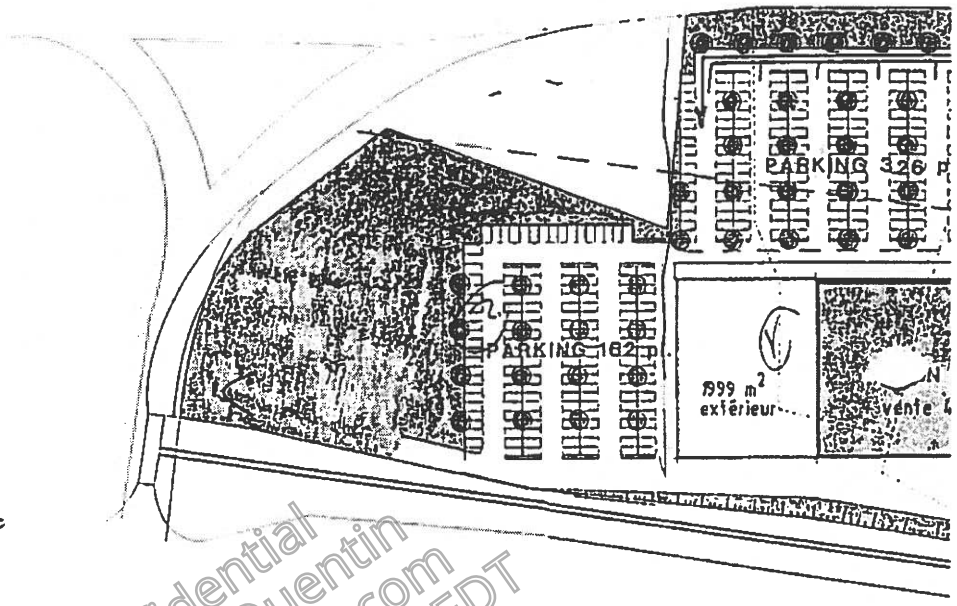
plan n° **100**



PLAN DE SITUATION échelle : 1/5000°

confidential BOUKSIL Quentin etude-serrano.com 27 juin 2025 08:00 EDT

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

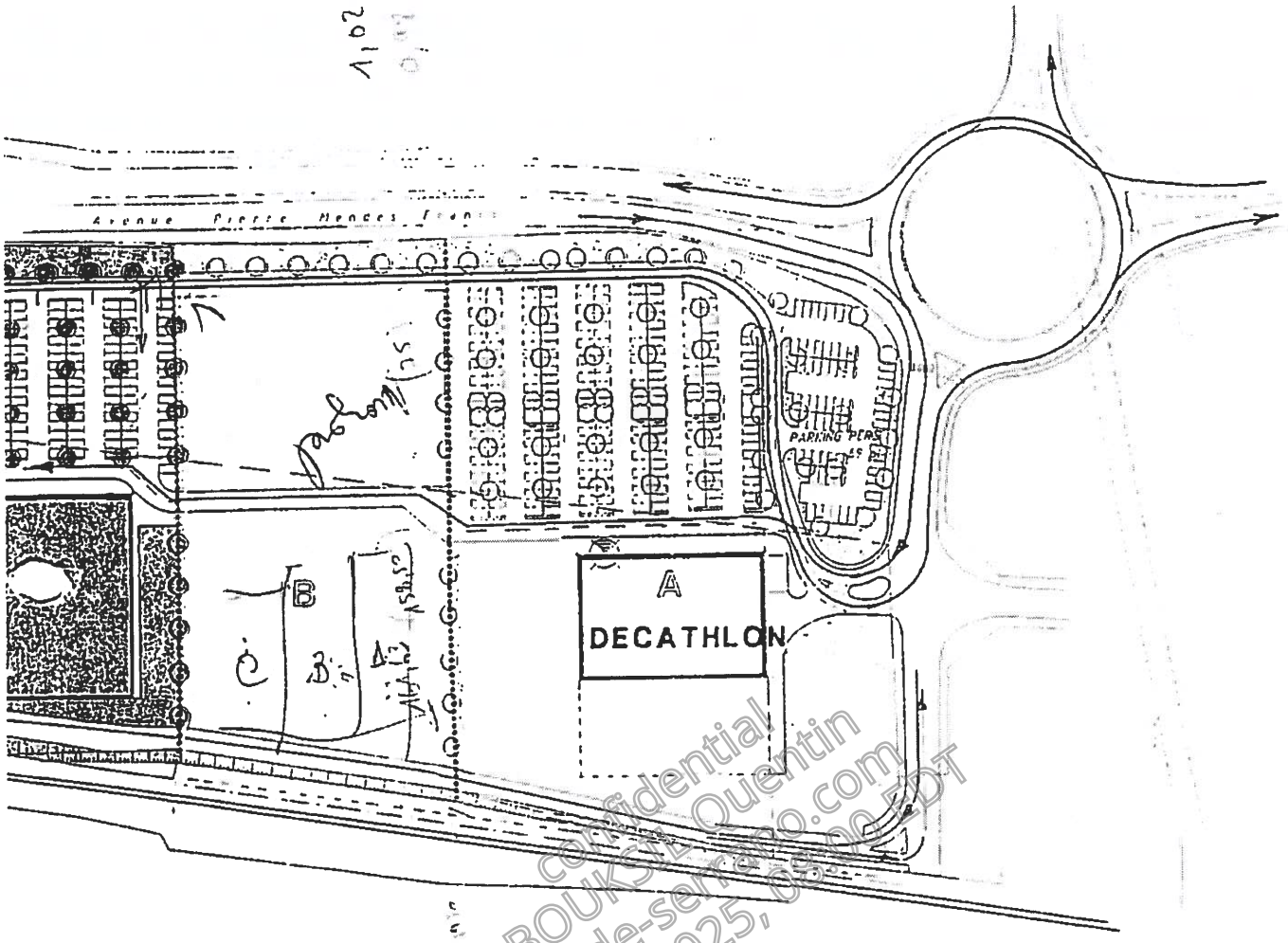


le 18.04.96

Zone non accessible

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

Lot	SHON	Vente	Parkings	T
C	5000 m²	4000 m² + 1999 m² extérieur	488 pl.	32



confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

Entrée Clients

Sortie Clients

Voie Poids Lourds

ain

m²

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT ET D'ACCÈS

ECHELLE : 1 / 2000

RAPPEL DE SERVITUDES

Il résulte d'un acte reçu par Maitre COUSSIRAT, Notaire à BRIVE, le 22 Novembre 1995, en cours de publication au Bureau des Hypothèques de BRIVE

Intervenu entre :

* la "SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DU BAS LIMOUSIN" "SEMABL", dont le siège est à BRIVE, en l'Hôtel

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00:00 CET

de Ville, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BRIVE, sous le numéro B 676 320 245,

* Et la société "SOPIC", ci-dessus dénommée,

Les conventions suivantes dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :

<u>SERVITUDE NON AEDIFICANDI ET DE VISIBILITE</u>

I - En vue de maintenir la visibilité il est créé par les présentes sur les parcelles n° 264, 403 et 404 restant appartenir à la SEMABL, une servitude de visibilité.

<u>Fonds servant</u> :

- EP n° 264 d'une contenance de 54a 90 appartenant à la SEMABL pour l'avoir acquise de la S.A. "BP FRANCE" suivant acte reçu par Maître PEYRONNIE, notaire à BRIVE, le 17 novembre 1989, publié au Bureau des Hypothèques de BRIVE, le 26 mars 1990, volume 1990P n° 1302.
- EP n° 403 (1ha 36a 38ca) et 404 (1ha 28a 13ca) appartenant à la SEMABL, dont l'origine de propriété est identique à celle des biens vendus.

<u>Fonds dominant</u> :

- EP n° 405 et 406 objet de la présente vente.

Cette servitude s'exercera sur la partie des immeubles figurée en teinte bleue sur le plan ci-annexé.

Comme conséquence de cette servitude, la SEMABL s'engage, sur les parties des immeubles sus-délimitées, à n'édifier aucune construction autre que des abris pour caddyes, à n'effectuer aucune plantation, aucun arbuste ou dépôt quelconque dont la hauteur porterait préjudice à la visibilité des bâtiments et enseignes. Les plantations devront être régulièrement élaguées.

La SEMABL s'engage en outre, lorsqu'elle sera propriétaire de la parcelle n° 217 à étendre au profit du fonds dominant, la servitude ainsi constituée sur ladite parcelle dont l'assiette figure en teinte rouge sur le plan ci-joint et annexé après mention.

II - En vue de maintenir la visibilité il est créé par les présentes sur les parcelles 405 et 406 objet de la présente vente, une servitude de visibilité.

<u>Fonds servant</u> :

- EP n° 405 (1ha 25a 07ca)
- EP n° 406 (97a 98ca)

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

Fonds dominant :

- EP n° 264 (54a 90ca) appartenant à la SEMABL ainsi qu'il est dit ci-dessus.
- EP n° 403 (1ha 36a 38ca) et 404 (1ha 28a 13ca) appartenant à la SEMABL et dont l'origine de propriété est identique à celle des biens vendus.

Cette servitude s'exercera sur la partie des immeubles figurée en teinte jaune sur le plan ci-annexé.

Comme conséquence de cette servitude, la SOPIC s'engage, sur les parties des immeubles sus-délimitées, à n'édifier aucune construction autre que des abris pour caddyes, à n'effectuer, à l'exception des plantations qui pourraient être exigées dans le cadre du permis de construire, aucune autre plantation et à n'y laisser croître aucune végétation, aucun arbuste dont la hauteur porterait préjudice à la visibilité des bâtiments et enseignes. Les plantations devront être régulièrement élaguées.

La SOPIC s'engage, en outre, à étendre la servitude ainsi constituée à la parcelle n° 217, lorsque la SEMABL en deviendra propriétaire. Son assiette figure en teinte verte sur le plan ci-joint et annexé.

SERVITUDE DE TREFONDS

Dans le cadre d'une extension de la zone d'activités, la SEMABL se réserve l'utilisation des divers réseaux souterrains, en commun avec l'acquéreur.

En conséquence la SA SOPIC concède à la SEMABL, en vue de se raccorder aux réseaux publics existants, le passage de toutes canalisations. Les travaux seront réalisés par la SA SOPIC suivant les caractéristiques techniques qui seront retenues, d'un commun accord entre les parties. Ils devront être effectués lors de l'exécution des travaux sur la parcelle n° 405. Après leur réception aucune modification ne pourra être exigée par la SEMABL.

Les canalisations seront entretenus par le propriétaire du fonds sur lequel elles se situent.

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2023 08:00 EDT

Ces canalisations devront être situées en dehors des zones construites.

Fonds servant : n° 405 et 406 objet de la présente vente.

Fonds dominant : n° 264, 403 et 404 ci-dessus visés.

En outre, la SOPIC s'engage à étendre la servitude ainsi constituée à la parcelle n° 217, lorsque la SEMABL en deviendra propriétaire.

SERVITUDE DE PASSAGE POUR POIDS LOURDS

Afin de faciliter l'accès aux poids lourds pour les livraisons aux différents bâtiments qui seront édifiées sur cette zone, il est créé le long de la limite Sud des parcelles présentement vendus et jusqu'à l'accès principal, une servitude de six mètres de large, au profit des parcelles cadastrées n° 264, 403.

Fonds servant : parcelles n° 405 et 406 objet de la présente vente.
Fonds dominant : parcelles n° 264 et 403 ci-dessus visées.

Réalisation des travaux :
Ils incomberont au propriétaire du fonds sur lequel la voirie est située.
Ils devront être effectués dans les deux mois de la notification qui sera faite par le titulaire d'un permis de construire sur le fonds dominant ou sur les parcelles ci-après qui feront l'objet d'une extension de servitude.

Entretien :
L'assiette de la servitude sera entretenue par le propriétaire du fonds sur lequel elle passe.

En outre, la SOPIC s'engage à étendre la servitude ainsi constituée à la parcelle n° 217, lorsque la SEMABL en deviendra propriétaire.

SERVITUDE DE PASSAGE POUR VEHICULE LEGERS

Afin de permettre l'accès aux parcelles n° 264 et 403 il est constitué une servitude de passage pour véhicules légers sur la voirie principale qui sera créée sur les parcelles n° 405 et 406.

Fonds servant : parcelles n° 405 et 406 section EP.
Fonds dominant : parcelles n° 264 et 403 section EP, ci-dessus visées.

Réalisation des travaux :

Ils incomberont au propriétaire du fonds sur lequel la voirie est située.
Ils devront être effectués dans les deux mois de la notification qui sera faite par le titulaire d'un permis de construire sur le fonds dominant ou sur les parcelles ci-après qui feront l'objet d'une extension de servitude.

Entretien :
L'assiette de la servitude sera entretenue par le propriétaire du fonds sur lequel elle passe.

La SOPIC s'engage en outre, à étendre la servitude ainsi constituée à la parcelle n° 217, lorsque la SEMABL en deviendra propriétaire.

Confidential
BOUSSEL Quentin
27 juin 2025, 08:01 EDT

L'ACQUEREUR est purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du VENDEUR quant aux servitudes sus-relatées.

RAPPEL DE CONDITIONS PARTICULIERES

Il résulte d'un acte reçu par Maître LASGLEIZES, Notaire à BRIVE, le 22 Novembre 1995, en cours de publication au Bureau des Hypothèques de BRIVE,

Intervenu entre :

* la "SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DU BAS LIMOUSIN" "SEMABL", dont le siège est à BRIVE, en l'Hôtel de Ville, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BRIVE, sous le numéro B 676 320 245,

* Et la société "SOPIC", ci-dessus dénommée,

Les conventions suivantes dont la teneur est ci-après littéralement rapportée :

I. Si les parties se portaient acquéreur des parcelles actuellement cadastrées section EP numéros 229, 236, 237 et 265, les servitudes de passage de canalisation, de véhicules légers et de poids lourds, telles qu'elles sont définies au paragraphe "SERVITUDES" ci-dessus, feraient l'objet d'une extension à ces différentes parcelles.

II. Il est expressément interdit d'édifier des murs de clôtures ou obstacles quelconques entre les différentes zones de parkings ; un libre accès total d'une zone de parkings à un autre devra être respecté.

III. En outre, la "SEMABL" s'oblige à créer des parkings sur les parcelles numéros 264 et 403 dans les proportions suivantes :

- une place pour 10 mètres carrés de surface de vente close,

- une place pour 20 mètres carrés de surface de vente extérieure.

Lorsque la "SEMABL" deviendra propriétaire de la parcelle numéro 217, cette obligation s'imposera sur ladite parcelle.

De son côté, la société "SOPIC" s'oblige à créer des parkings sur les parcelles numéros 405 et 406 dans les proportions suivantes :

Confidential
BOUKSIL Quentin
étude-serrane.com
27 juin 2023 08:00 EDT

- une place pour 10 mètres carrés de surface de vente close,

- une place pour 20 mètres carrés de surface de vente extérieure.

Ces dispositions s'imposeront aux propriétaires successifs.

VI. Le vendeur s'interdit pendant une durée de dix ans à compter de ce jour, de céder, à l'intérieur de la ZAC, une parcelle de terrain dans le but d'y installer une activité de vente d'articles de sport, si l'enseigne "DECATHLON" est maintenue sur la zone, sauf accord exprès de la société "DECATHLON".

L'ACQUEREUR est purement et simplement subrogé dans les droits et obligations du VENDEUR quant aux conditions particulières ci-dessus relatées.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les BIENS VENDUS appartiennent au VENDEUR par suite de l'acquisition qu'il en a faite avec d'autres biens, de :

La "SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE DU BAS LIMOUSIN" "SEMABL", ci-dessus dénommée,

Aux termes d'un acte reçu par Maître COUSSIRAT, Notaire à BRIVE (Corrèze), le 22 Novembre 1995,

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Audit acte, les parties ont fait les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte de vente est en cours de publication au Bureau des Hypothèques de BRIVE.

confidential
BOUKSI Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

COMMUNE de BRIVE

Section EP

Feuille

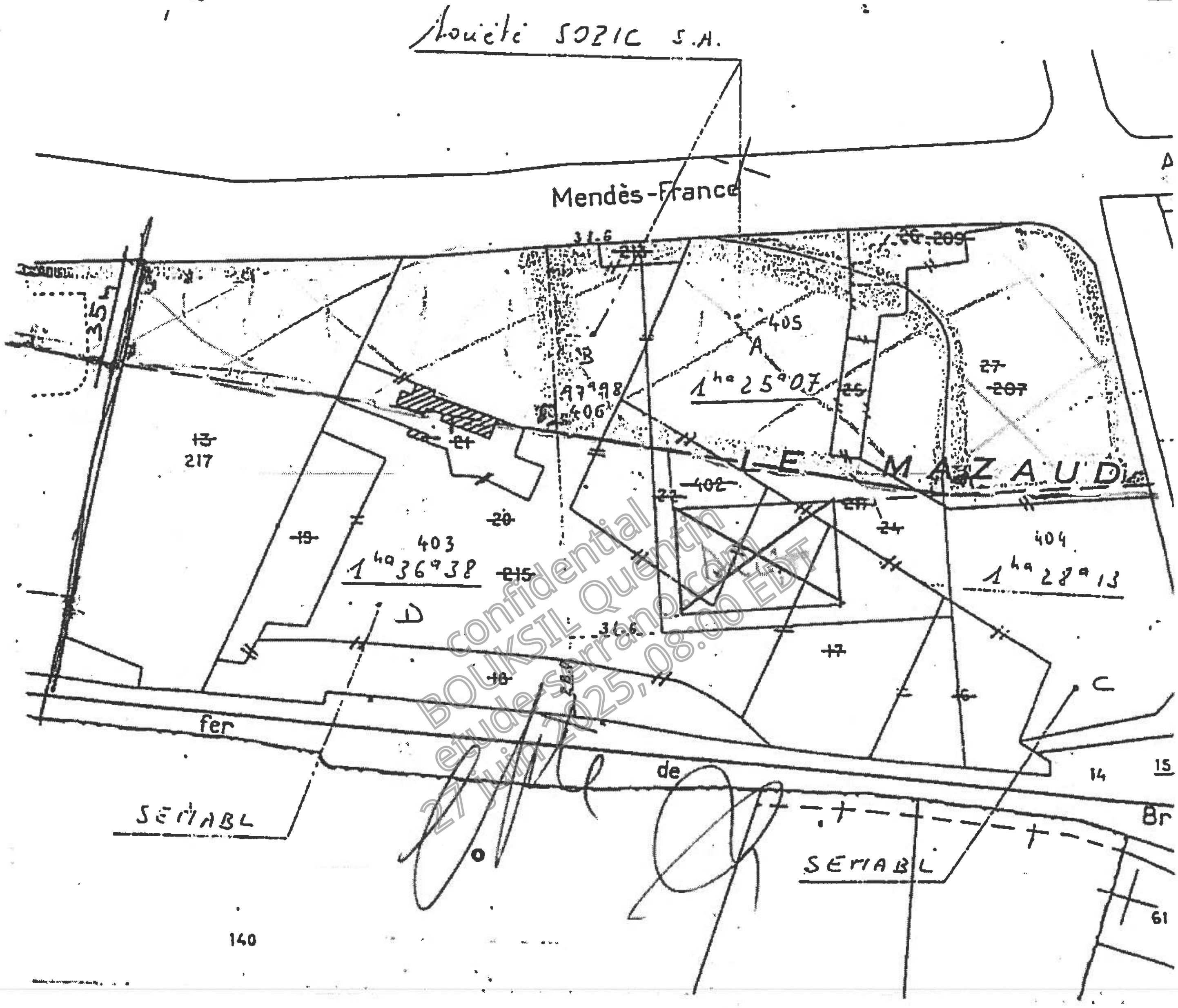
Echelle : 1/2000

6462 T
anc. Mod. 30 Cad. (Sept. 1970)

N° d'ordre du document d'arpentage 234

Tableau d'assemblage : à modifier (1) / sans changt (1)

SECTION



Confidential
BOUKSIL Quentin
etudes-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

Servitude de visibilité sur les parcelles 405 et 406 au profit des parcelles 403, 217, 404 ... et autres

Servitude de visibilité sur les parcelles 217, 403, 4 264 et 265 au profit des parcelles 405 et 406

Réseau assainissement

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Égalité Fraternité

PREFECTURE DE LA CORREZE

TULLE, le

DIRECTION DES ACTIONS DE L'ETAT
ET DES AFFAIRES DECENTRALISEES

BUREAU IV

REF. :

AFFAIRE SUIVIE PAR :

DECISION DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE D'EQUIPEMENT COMMERCIAL DE LA CORREZE

Aux termes du procès verbal de ses délibérations en date du 14 Septembre 1998, prises sous la présidence de M. Jean BALLANDRAS, Secrétaire Général de la Préfecture,

Vu la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'Orientation du Commerce et de l'Artisanat, modifiée par les lois n° 90-1260 du 31 décembre 1990, n° 93-122 du 29 Janvier 1993 et n° 96-603 du 5 Juillet 1996,

Vu le décret n° 93.306 du 9 mars 1993, modifié par les décrets n° 93-1237 du 16 Novembre 1993, n° 96-1018 du 26 Novembre 1996 et n° 97-1314 du 30 Décembre 1997, relatif à l'autorisation d'exploitation commerciale de certains magasins de commerce de détail et de certains établissements hôteliers, aux observatoires et aux Commissions d'Equipement Commercial,

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrane.com
27 juin 2025, 09:00 EDT

Vu l'arrêté du Ministre des Petites et Moyennes Entreprises, du Commerce et de l'Artisanat, en date du 26 novembre 1996, fixant le contenu de la demande d'autorisation d'exploitation de certains magasins de commerce de détail,

Vu l'arrêté préfectoral du 19 Décembre 1996, instituant la Commission Départementale d'Equipement Commercial de la Corréze,

VU la demande enregistrée le 27 Mai 1998, déposée par la SCI MAZOREL, représentée par M. Raymond CAMBOU, gérant, qui agit en qualité de futur propriétaire du terrain et de la construction, afin d'être autorisée à créer à BRIVE, un bâtiment, regroupant trois points de vente différents, présentant 3300 m² de surface de vente globale, qui se répartiront de la façon suivante :

- un commerce d'articles de décoration de la maison de........................ 800 m²
- un commerce de meubles de.. 1400 m²
- un commerce de produits bruns-blancs (électroménager, télé, hi-fi) de... 1100 m²

VU l'arrêté préfectoral du 3 Juin 1998, annexé au procès-verbal et précisant la composition de la Commission Départementale d'Equipement Commercial de la Corrèze pour l'examen de la demande susvisée,

Vu le rapport d'instruction présenté par la Direction Départementale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes,

Vu les observations de la Chambre de Commerce et d'Industrie de BRIVE et de la Chambre des Métiers de la Corrèze sur l'étude d'impact,

.../...

qu'en aient délibéré les membres de la Commission assistés de :

- M. GALINDO, Directeur Départemental de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des Fraudes,
- M. MICHAUX, représentant M. le Directeur Départemental du Travail, de l'Emploi et de la Formation Professionnelle
- Mme LE MARECHAL, représentant M. le Directeur Départemental de l'Equipement.

CONSIDERANT que la protection de l'environnement sera prise en compte par la ville de BRIVE lors de l'examen du permis de construire ;

CONSIDERANT que la construction du bâtiment prévu respectera les normes fixées par le POS en matière de stationnement et de surfaces en espaces verts ;

CONSIDERANT en ce qui concerne la modernisation des équipements commerciaux, que le magasin envisagé est le premier fondé sur ce concept dans l'agglomération considérée ;

CONSIDERANT pour les raisons ci-dessus que le projet adapte l'offre aux nouveaux modes de consommation ;

CONSIDERANT que le confort d'achat du consommateur est amélioré par le regroupement d'activités complémentaires ;

CONSIDERANT que, s'agissant d'une création, il n'y a pas lieu de statuer sur l'amélioration des conditions de travail des salariés ;

CONSIDERANT que le projet devra élargir l'attraction commerciale de l'agglomération de BRIVE pour conserver un bon équilibre offre/demande ;

CONSIDERANT qu'en ce qui concerne la densité d'équipement de la zone de chalandise en moyennes et grandes surfaces, la particularité du projet ne permet pas de comparaison fiable sur ce plan ;

CONSIDERANT en ce qui concerne l'aménagement du territoire, que l'activité prévue ne se situe pas dans la même gamme d'activité que le centre ville et que le secteur "jeune habitat" est peu représenté en milieu rural ;

CONSIDERANT toutefois que l'équilibre entre les différentes formes de commerce ne peut être garanti à long terme en raison de la concurrence qui s'exercera sur les unités plus petites et le commerce traditionnel spécialisé ;

CONSIDERANT en ce qui concerne l'emploi, que seront créés 11 emplois salariés équivalents temps plein et que les suppressions éventuelles d'emplois salariés et non salariés dans les magasins concurrents ne peuvent être établies avec certitude ;

CONSIDERANT toutefois que le magasin envisagé sera en concurrence directe avec les rayons spécialisés des grandes surfaces généralistes et les magasins spécialisés des chaînes franchisées qui existent dans la zone de chalandise ;

CONSIDERANT qu'il n'y avait pas lieu de fournir d'engagements de créer des magasins à dominante alimentaire d'une surface de vente inférieure à 300 m² dans les zones de redynamisation urbaine ou les territoires ruraux de développement prioritaire, la commune de BRIVE n'en faisant pas partie ;

confidential BOUKSIL Quentin etude.serrano.com 27 juin 2025 08:00 EDT

.../...

A DECIDE

d'accorder l'autorisation sollicitée par la demande susvisée par :

- 4 voix POUR
- 2 voix CONTRE

Ont voté **POUR** l'autorisation du projet :

- Mme Michèle BORG, représentant M. le Maire de BRIVE ;
- M. Jacques CHAMINADE Conseiller Général du Canton de Brive-Sud-Ouest ;
- M. Alain MAIGNE représentant M. le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de BRIVE ;
- Mme Françoise ORLIANGES, représentant titulaire des consommateurs.

Ont voté **CONTRE** l'autorisation du projet :

- M. Serge MARINI, Maire de MALEMORT ;
- M. Gilbert BOUILLAGUET représentant M. le Président de la Chambre des Métiers

En conséquence est accordée à la SCI MAZOREL, l'autorisation de créer à BRIVE un bâtiment, regroupant trois points de vente différents, présentant 3300 m² de surface de vente globale.

confidentiel
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025 08:00 EDT

A TULLE, le 21 SEP. 1998

Le Président de la Commission
Départementale d'Equipement Commercial

Jean BALLANDRAS

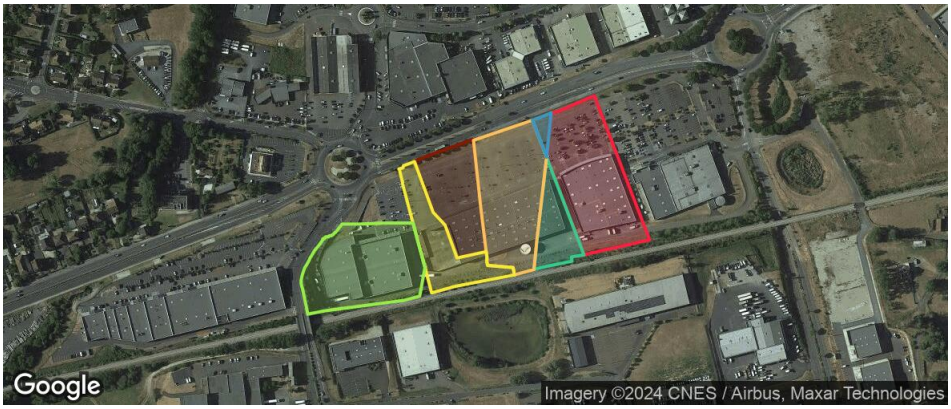
ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Adresse: 19100 BRIVE LA GAILLARDE
Coordonnées GPS: 45.142941, 1.473868806250906
Cadastre: EP423, EP426, EP424, EP425, EP264, EP561, EP627

Commune: BRIVE LA GAILLARDE
Code Insee: 19031

Reference d'édition: 2158043
Date d'édition: 25/01/2024

Vendeur:
CAMBOU
Acquéreur:



PEB : NON	Radon : NIVEAU 3	**121** BASIAS, **2** BASOL, **3** ICPE	SEISME : NIVEAU 1

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Type	Exposition	Plan de prevention		
Informatif **PEB**	**NON**	Le bien n'est pas situé dans un zonage réglementaire du plan d'exposition au bruit		
PPR Naturel **SEISME**	**OUI**	Zonage réglementaire sur la sismicité : Niveau 1		
PPR Naturel **RADON**	**OUI**	Commune à potentiel radon de niveau 3		
Informatif **Sols Argileux**	**OUI**	Niveau de risque : Fort / Moyen Une étude géotechnique est obligatoire sur cette parcelle en cas de construction ou modification du Bati. (Loi ELAN, Article 68)		
PPR Naturels **Inondation**	**NON**	Inondation Corrèze	Approuvé	11/11/1999
		Inondation Par une crue à débordement lent de cours d'eau Corrèze	Approuvé	11/11/1999
		Inondation Corrèze	Approuvé	26/07/2009
		Inondation Par une crue à débordement lent de cours d'eau Corrèze	Approuvé	26/07/2009
		Inondation Corrèze et affluents	Approuvé	28/01/2019
		Inondation Par une crue à débordement lent de cours d'eau Corrèze et affluents	Approuvé	28/01/2019
		Inondation Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau Corrèze et affluents	Approuvé	28/01/2019
PPR Miniers	**NON**	La commune ne dispose d'aucun plan de prevention des risques **Miniers**		
PPR Technologiques **Risque industriel**	**NON**	Risque industriel	Approuvé	11/05/2011
		Risque industriel Effet thermique	Approuvé	11/05/2011
		Risque industriel Effet de surpression	Approuvé	11/05/2011
		Risque industriel PPRT Butagaz	Approuvé	22/10/2012
		Risque industriel Effet thermique ✓ PPRT Butagaz	Approuvé	22/10/2012
		Risque industriel Effet de surpression ✓ PPRT Butagaz	Approuvé	22/10/2012

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

"Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr" article R.125-25

DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES ET REFERENCES

https://www.info-risques.com/short/ **RGKJH**

En cliquant sur le lien suivant ci-dessus, vous trouverez toutes les informations préfectorales et les documents de références et les annexes qui ont permis la réalisation de ce document.

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon, sols pollués et nuisances sonores

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

N° 19-2016-06-01-002 du 1 juin 2016 Mis à jour le

Adresse de l'immeuble	**Code postal ou Insee**	**Commune**
8c Chemin Du Mazaud 19100 Brive-la-Gaillarde	19100	BRIVE LA GAILLARDE

Références cadastrales : EP423, EP426, EP424, EP425, EP264, EP561, EP627

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **N**	**Oui**	**Non** X
prescrit	**anticipé**	**approuvé**	**date**
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :		
inondation	crue torrentielle	remontée de nappe	avalanches
cyclone	mouvements de terrain	sécheresse géotechnique	feux de forêt
séisme	volcan	autres	

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

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN	**Oui**	**Non**
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés	**Oui**	**Non**

Situation de l'immeuble au regard du risque érosion

> Le terrain est situé en secteur du recul du trait de cote (**érosion**)	**Oui**	**Non** X
Si oui, exposition à l'horizon des:	**30 ans**	**100 ans**

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **M**	**Oui**	**Non** X
prescrit	**anticipé**	**approuvé**	**date**
Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :		
mouvements de terrain	autres	

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

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM	**Oui**	**Non**
Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés	**Oui**	**Non**

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

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **T prescrit et non encore approuvé**	**Oui**	**Non** X
Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :		
effet toxique	**effet thermique**	**effet de surpression**	
> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **T approuvé**	**Oui**	**Non** X

Extraits des documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement	**Oui**	**Non**
L'immeuble est situé en zone de prescription	**Oui**	**Non**
Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés	**Oui**	**Non**
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 ou au contrat de location	**Oui**	**Non**

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique règlementaire

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en

zone 1	**zone 2**	**zone 3**	**zone 4**	**zone 5**
X				
trés faible	faible	modérée	moyenne	forte

Information relative à la pollution de sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (**SIS**)	**Oui**	**Non** X

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

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3	**Oui** X	**Non**

Situation de l'immeuble au regard d'un plan d'exposition au bruit (PEB)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB:	**Oui**	**Non** X

Si oui, les nuisances sonores s'élèvent aux niveau:	**zone D**	**zone C**	**zone B**	**zone A**
	faible	modérée	forte	trés forte

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**

vendeur	date / lieu	**acquéreur**
	25/01/2024 / BRIVE LA GAILLARDE	

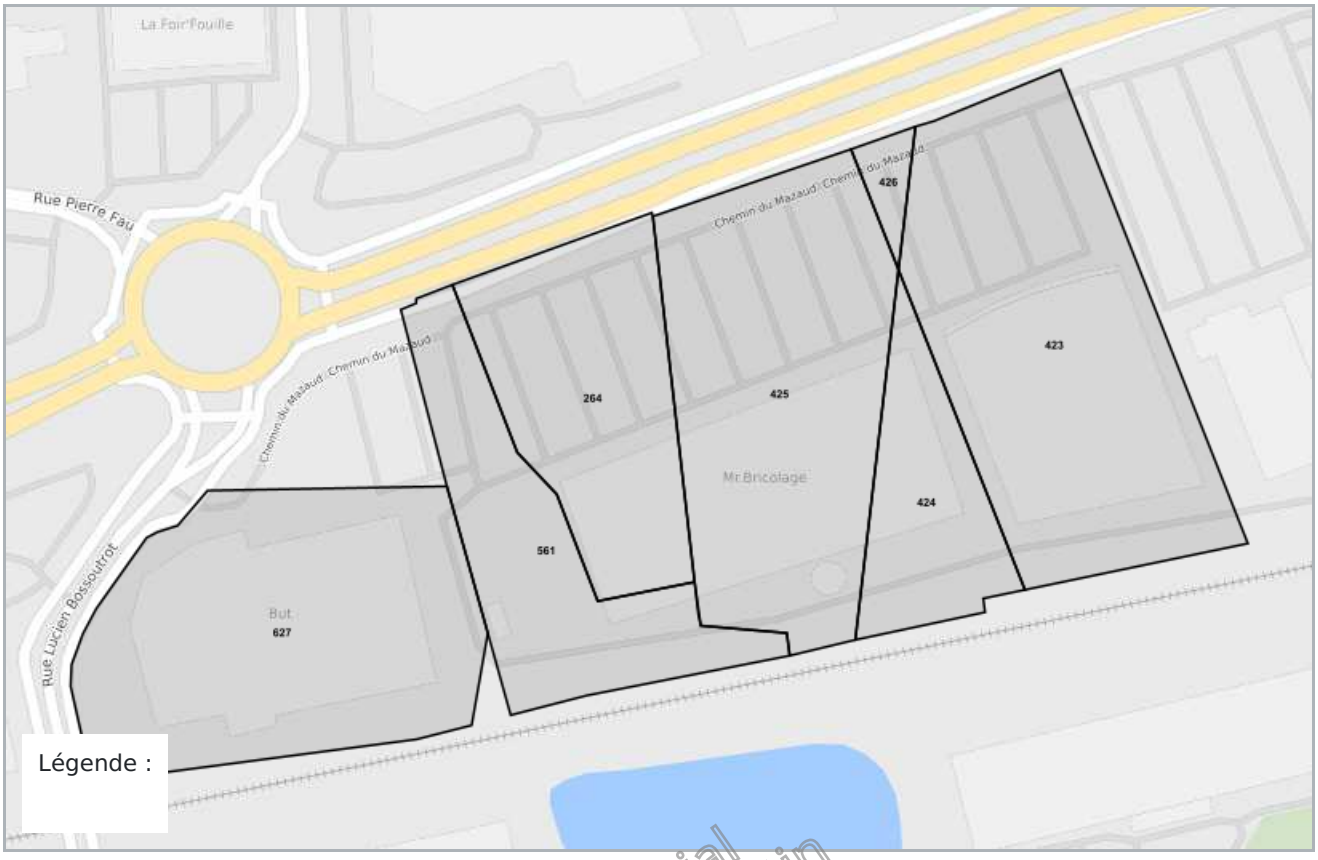
Confidential
BOUZSTI Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

Modèle état des risques, pollutions et sols en application des articles L.125-5, L.125-6 et L.125-7 du Code de l'environnnement MTES / DGPR juillet 2018.

"Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques : www.georisques.gouv.fr" article R.125-25

CARTOGRAPHIE DES INONDATIONS

EP423 - EP426 - EP424 - EP425 - EP264 - EP561 - EP627



confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

CARTOGRAPHIE DES MOUVEMENTS DE TERRAINS (ARGILES)

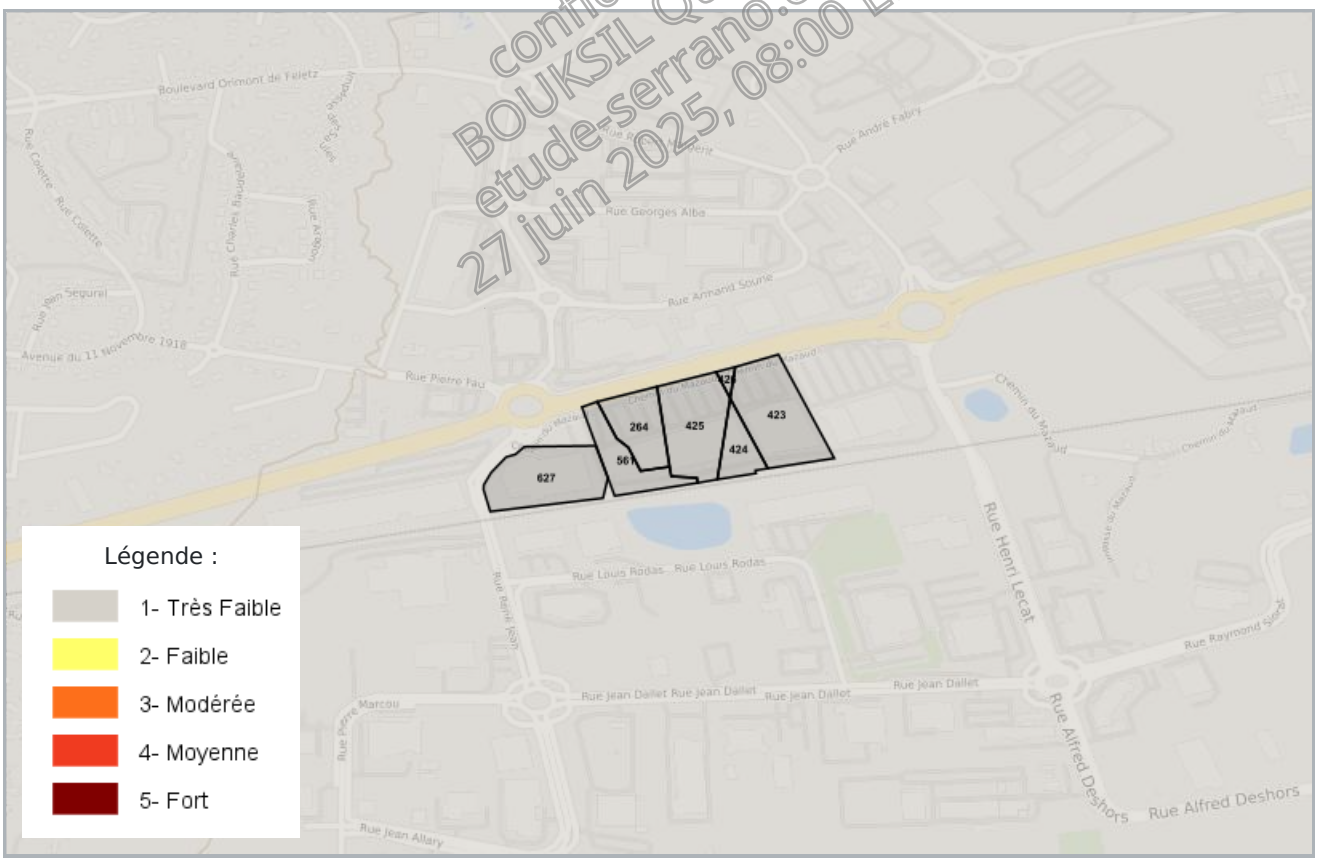
EP423 - EP426 - EP424 - EP425 - EP264 - EP561 - EP627

RADON

EP423 - EP426 - EP424 - EP425 - EP264 - EP561 - EP627

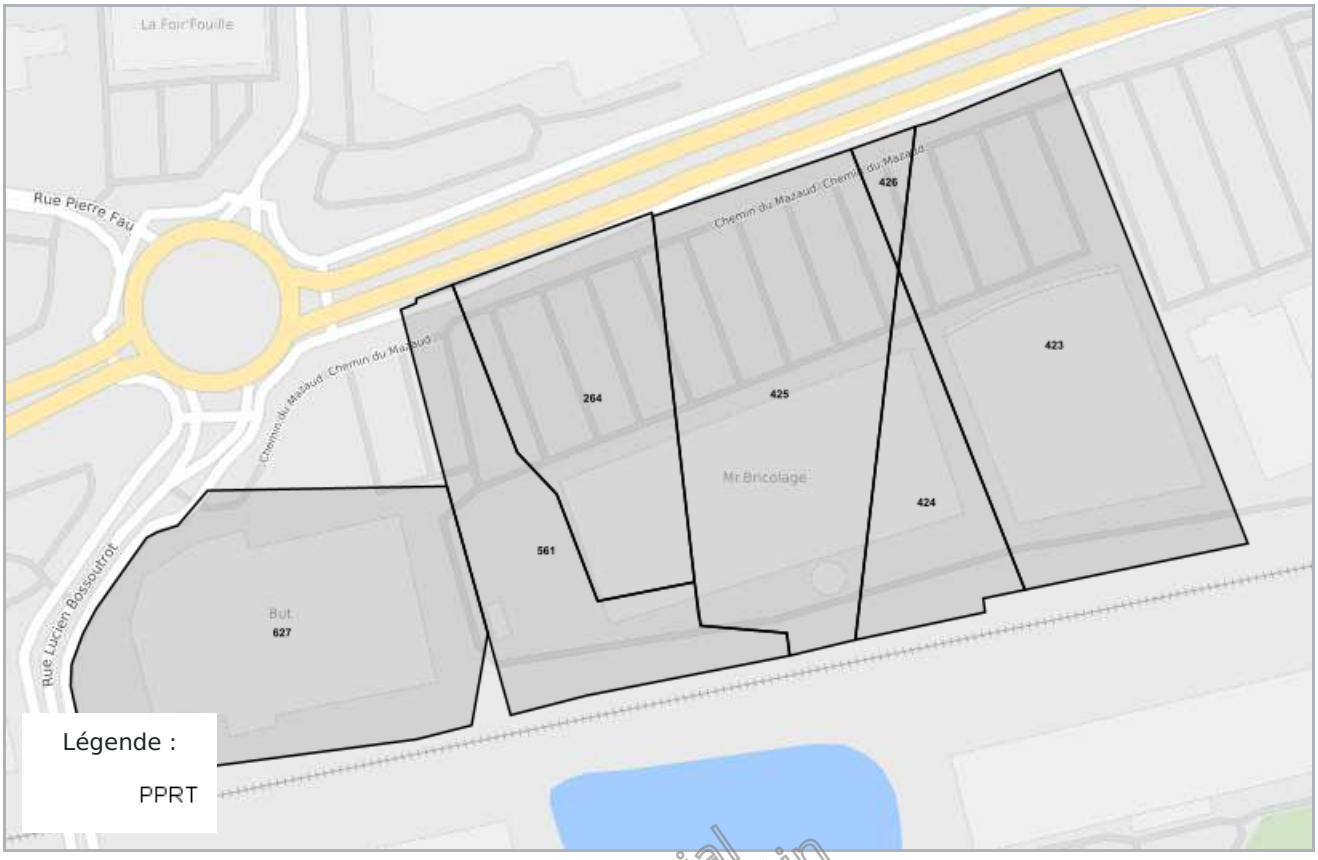
confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

CARTOGRAPHIE DES ZONES SISMIQUES



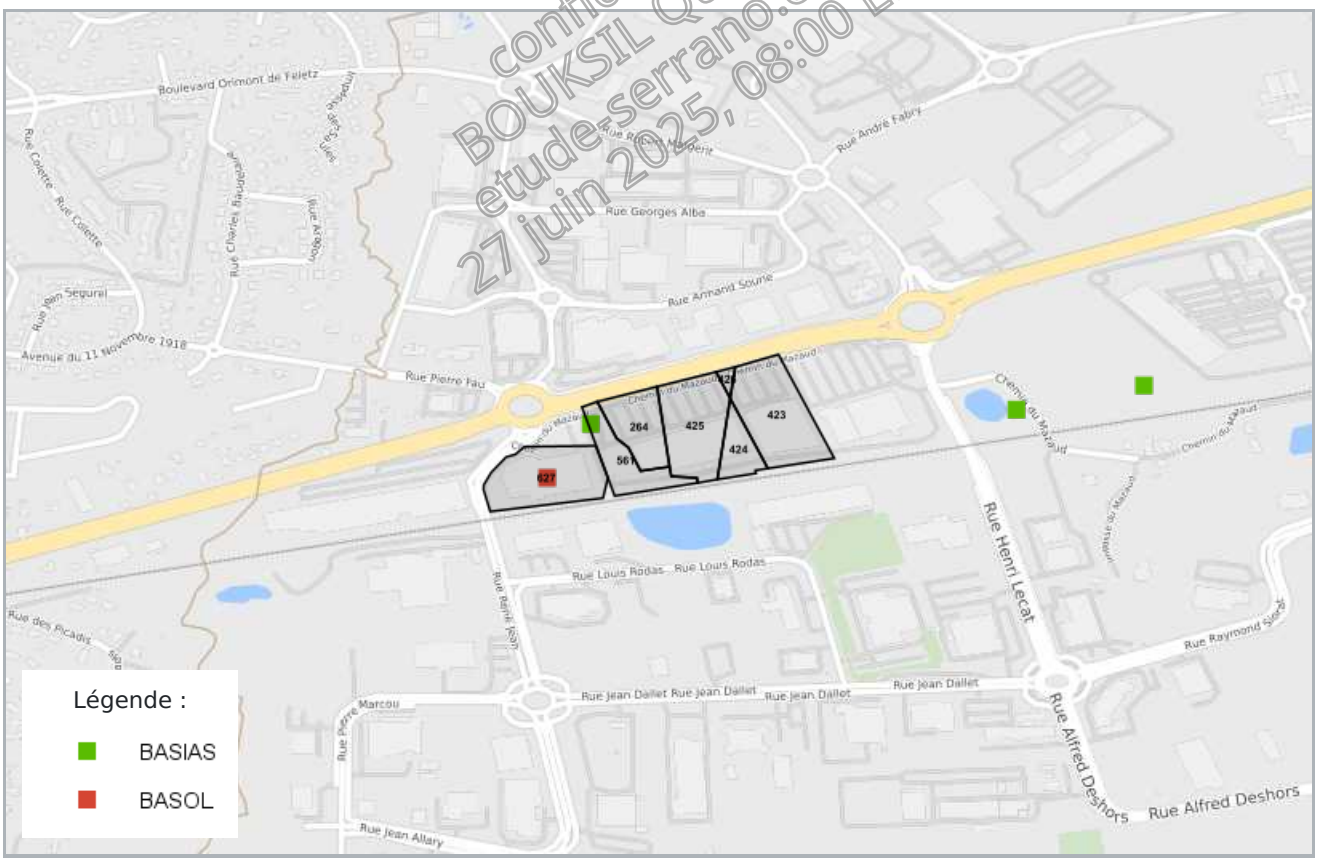
PPR TECHNOLOGIQUE

EP423 - EP426 - EP424 - EP425 - EP264 - EP561 - EP627

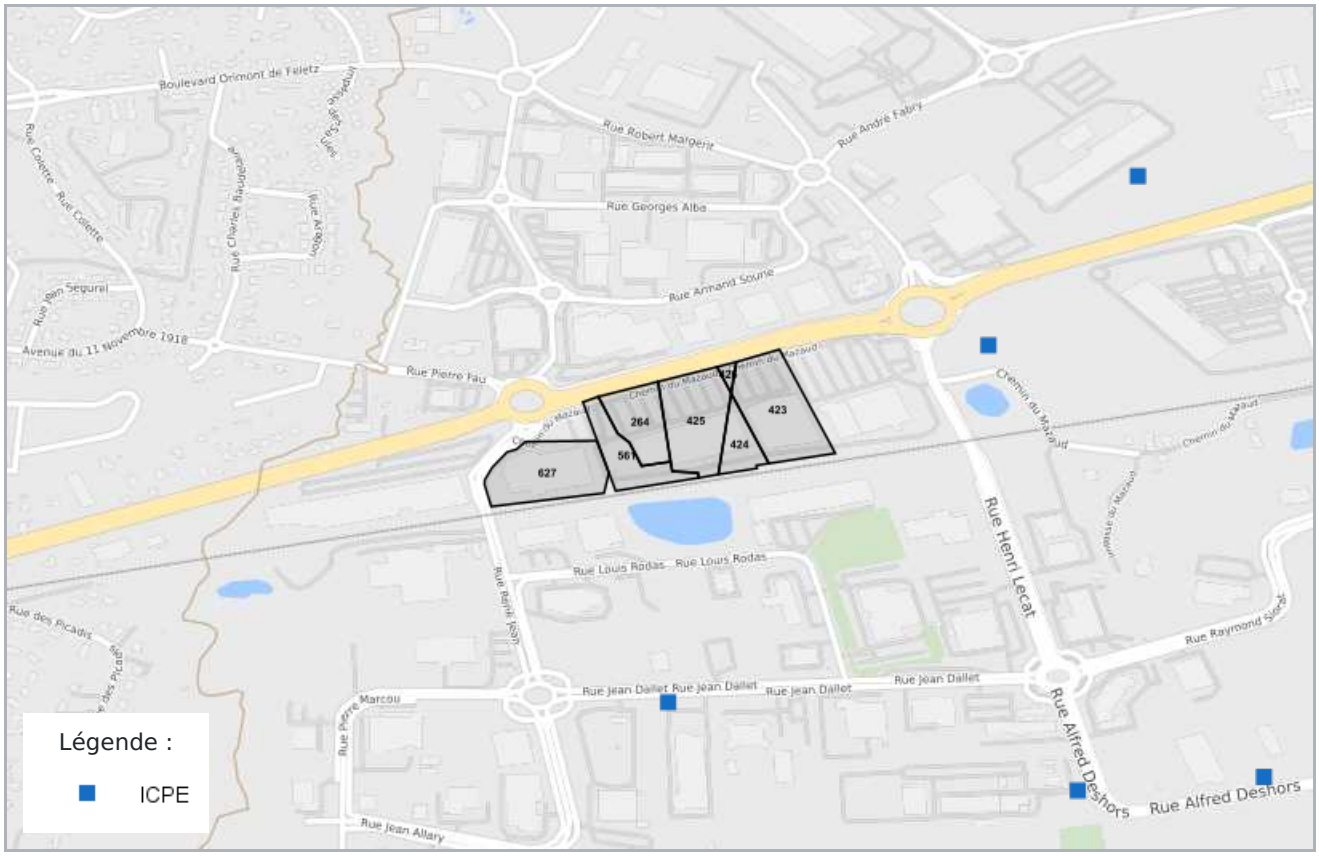


confidential
BOUKSIL Quentin
etude.serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

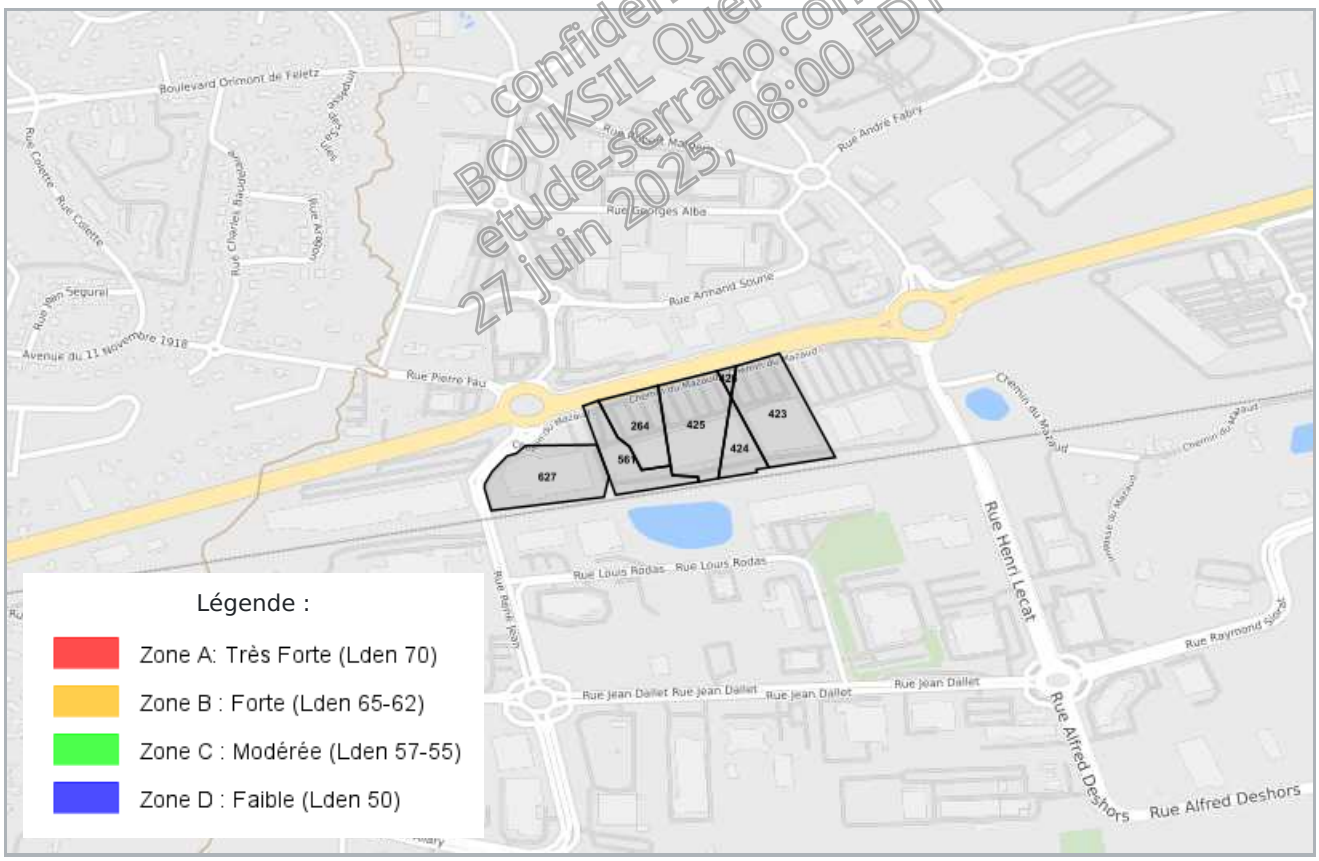
CARTOGRAPHIE DE POLLUTION DES SOLS (BASOL / BASIAS)



CARTOGRAPHIE DES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)



PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS (PEB)



confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

None lieu dit Chassagne La BRIVE LA GAILLARDE	*150 mètres*
SSP3902782 Indéterminé	Société des Pétroles SHELL-BERRE *Société des Pétroles SHELL-BERRE*

None lieu dit Mazaud Le BRIVE LA GAILLARDE	*429 mètres*
SSP3902786 Indéterminé	Compagnie Française de Raffinage. *Compagnie Française de Raffinage.*

None lieu dit Mazaud Au BRIVE LA GAILLARDE	*439 mètres*
SSP3903519 Indéterminé	LECLERQ M. *DEBITEX*

La liste suivante contient des sites BASIAS qui ne peuvent être localisés avec précision

SSP3902561 BORDERIE Antoine. None lieu dit Morélier des BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3902583** Société des consommateurs de Pétrole. None lieu dit Chapelies Aux BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903620 MARCHOU André None lieu dit Quatre Pailles Aux BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903845** DANIEL None boulevard Anatole France BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903860 FAURE None avenue Alsace-Lorraine BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903863** PASCALOUX None avenue Maréchal Foch BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903865 BALLAT None route Tulle de BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903413** Cie VENDOME None Marquisie La BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903138 Quincaillerie ALIBERT None rue Abbé Broussoune BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3902796** CHAUSSADE Adolphe Ets PETROLIERS None lieu dit Boyer BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903861 MOUSNIER None avenue Alsace-Lorraine BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903833** PIERRE Mlles None boulevard Général Koenig BRIVE LA GAILLARDE
SSP3902564 BEYSSEN Léopold None Sur la N20 de Paris à Toulouse. BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903299** Compagnie des machines à laver Vendome None Estavel BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903322 TOULEMOND Jacques None rue Poncelet BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903341** POURVELLARIE Jean None avenue Pasteur BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903347 ROUCHETTE 37 rue M, Rollinet BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903515** ROUVET & Fils None rue Gutemberg BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903878 BERTHY None avenue Turgot BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903843** DELBOS None avenue Onze novembre du BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903114 MARSAC René exploitant carrier None Zone industrielle Teinchurier du BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903507** SAULE Maurice None rue Jean Guillaumie BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903849 TEXIER None rue Charles Gobert BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903877** BOURDIER None avenue Bordeaux de BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903542 Comptoir Général de Miroiterie et de Verrerie None rue Alphonse Sigrist BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903879** BILLAT None avenue Riboté BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903144 Commune de Brive None Chat del bos BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903544** TRUELLE J. & VILLOTTE J. 75 avenue Maréchal Staline BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903638 Ets COMTE None avenue Onze novembre du BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903646** MARTY Lucien None rue industrie de l' BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903846 DE FOUCAULT None rue Docteur Massénat BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903866** RAVIDAT None avenue Maillard BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903876 FROIDEFOND ET POUGET None route Bordeaux de BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3902557** COQ Raymond. None lieu dit Fontaine de bleus La BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903622 ANTAR Pétroles de l'Atlantique None lieu dit Pigeonnie La BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903867** RIVASSOU None avenue Maillard BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903880 GIRON-JARASSE None boulevard Mirabeau BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903832** SOUBRENIE None avenue Maréchal Staline BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903848 BARDON None avenue Docteur Bardon BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903262** SARL None lieu dit Gaubre BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903137 Quincaillerie ALBERT None avenue Thiers BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903618** GUAY Yves 71 avenue Maréchal Staline BRIVE LA GAILLARDE

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

SSP3903627 LAUMOND André None rue Germain Quintel BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903639** Ets Henri PERET None rue François SALVIAT BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903874 LEGENDRE None avenue Pierre Sémard BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903872** VIALLE None avenue Pierre Sémard BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903543 PUYJALINET None lieu dit Terrasse La BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903831** VAIRON None avenue Maréchal Staline BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903204 CHAVANEL Charles None lieu dit Planchetorte La BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903649** Société BP et Shell None lieu dit Chassagne BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903835 CHAUMEIL None avenue Alliés des BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903506** SOMMIER René None lieu dit Sarretie La BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903834 BENEIX None boulevard Général Koenig BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903836** AUGARD None avenue Alliés des BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903837 FROIDEFOND None avenue Alliés des BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903850** MERCIER None avenue Emile Zola BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903869 BOUSQUET None avenue Président Roosvelt BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903253** Coopération Pharmaceutique Française None Bramefond BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903593 SOUILLAC J. None rue Sallès BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903844** CREMOUX None avenue Maréchal Bugeaud BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903857 COULOUMY None avenue Alsace-Lorraine BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903870** FEUILLADE None avenue Président Roosevelt BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903579 SINON Jean & IOAN Yves None lieu dit Rey-Haut BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3902777** Société Générale des Huiles de Pétroles. None Route nationale 20 BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903856 WEIL None avenue Maréchal Staline BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3902551** Société Pétroles et essences, Rectifiés et garanties Purs Pensylvanie None lieu dit Four à chaux Les BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903315 Ets Roger FARGEAREL 27 rue Proudhon BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903839** MERLY None avenue J. Jaurès BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903862 ROUHAUD None boulevard Salan du BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903376** LAGARDE Jean None boulevard Michelet BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903871 MARCOU None avenue Président Roosevelt BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903266** Société la Mécanique Générale None Boyer BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903412 DAULANGE Jacques None rue Châtaigniers des BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903530** CHASTRUSSE, PRAUDEL & Cie None rue A, DEVAUD BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903838 SOUBRENIE None avenue J. Jaurès BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903328** RODHES M. 25 avenue Président Roosvelt BRIVE LA GAILLARDE
SSP3902566 MAUMONT & MORANGE None avenue quatorze juillet du BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903840** PUYJALINET None rue Marcelin Berthelot BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903883 RIAUGOUX None rue Louis Mie BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3902558** DELON Gabrielle None lieu dit Aumones des BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903633 BEYNAT André None rue Baluze BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903522** ROUX Frères None lieu dit Estavel BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903852 LABAUDINIERE None avenue Jean-Jacques Rousseau BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903853** MAUMONT None avenue Pasteur BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903868 TEXIER None avenue Président Roosevelt BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903873** MALEYRAT None avenue Pierre Sémard BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903882 AUGEY None boulevard Jules Ferry BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903859** CLAUX None avenue Alsace-Lorraine BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903338 PELLETANGE 26 avenue Thiers BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903129** BROSSON None lieu dit Roc de Mioule BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903135 SOUSTRE S. & Fils None lieu dit Sarretie La BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903628** Comptoir Central des Boissons et Docks du Charbon réunis 9 rue FADAT BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903647 ROUGIER Maurice None rue Charles GIDES BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903842** VULLIEZ None boulevard Voltaire BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903864 BIELLI None route Tulle de BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903881** LAGARDE None avenue Thiers BRIVE LA GAILLARDE
SSP3902568 NOILLAC None avenue Paris de BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903410** Société caoutchière du Périgord 7 rue Fontaine Bleue de la BRIVE LA GAILLARDE
SSP3902580 Société immobilière de LACABANNE None rue Lakanal BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903855** BLANCHAUD None avenue Maréchal Staline BRIVE LA GAILLARDE
SSP3902573 ROUVET 3 avenue République de la BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903346** BOURGEADE None rue M, Rollinet BRIVE LA GAILLARDE

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

SSP3903375 BARRAT Albert 7 Place quatorze juillet du BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903536** Ets LAROUQUIE None rue Fontaine La, rue commandant Cottenet BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903549 PONTHIER René None boulevard Jules Ferry BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903841** FAURIE None rue Selves de BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903854 BOUQUET None avenue Pasteur BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903614** Ets Yves BOURJADE None Quatre Pailles Aux BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903851 LESTRADE None avenue Emile Zola BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903858** GAYE None avenue Alsace-Lorraine BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903640 DELBOS Gabriel None lieu dit Borie La BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903641** MURAT Jean & Cie SA None rue Ile du Roi de l' BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903847 BARRAT None Allée Tilleuls des BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903297** Ets TEYSSIER et Cie None rue Arabèdes des BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903504 DEGOULANGE None rue Auguste RODIN BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3902563** GERBER Raoul. None boulevard Salan du BRIVE LA GAILLARDE
SSP3903202 FROIDEFOND Alfred None lieu dit Barsier, à confirmer BRIVE LA GAILLARDE	**SSP3903875** JARSAC Mme, épouse DELMAS None avenue Pierre Sémard BRIVE LA GAILLARDE

LISTE DES SITES BASOL (À MOINS DE 500 MÈTRES)

BASE DE DONNÉES DE POLLUTION DES **SOL**

93 mètres

SSP000963501 Ancien dépôt BP-SHELL	*Le site a été exploité par B.P. pour une activité de distribution d'huiles par camions à partir des années 60. A partir de 1965, il est exploité conjointement avec la société SHELL (dépôt et distribution de carburants). En 1984 l'exploitation cesse et à partir de 1987, le dépôt BP sert de stockage annexe (gazole et supercarburant) au dépôt TOTAL voisin (à ce jour encore en exploitation) auquel il est relié par une canalisation. Le dépôt est alors géré par la société GPBC (Groupement Pétrolier de Brive Corrèze). En novembre 1987 la SEMABL rachète la parcelle n° 264 en vue d'aménagements commerciaux. En 1990, toute activité a cessé et l'ensemble des installations est alors démantelé, seul le bâtiment administratif reste en place. En 2000, le terrain est repris par la SCI MAZOBRIC pour la création d'une zone commerciale. La parcelle n° 264 sera occupée par une aire de stationnement et une partie du magasin MULTIBRICO ; les autres parcelles du terrain resteront en friche.*

confidential
BOUKSIL Quentin
equipe serrano.com
27 juin 2025 08:00 EDT

La liste suivante contient des sites BASOL qui ne peuvent être localisés avec précision

SSP001276301
Le dépôt pétrolier de Brive-la-Gaillarde a été exploité de 1969 à août 2012. Il est installé sur un terrain de 37 000 m2 environ, parcelles cadastrées n° 196 et 200 section EP (annexe I) et située en zone Ufz (Zone urbaine – Activité commerciale dominante) du document d'urbanisme de la ville de Brive-la-Gaillarde (Plan Local d'Urbanisme). Il a été autorisé à exercer son activité de stockage et de distribution de carburants par arrêté préfectoral du 27 juin 1969. Il a été successivement exploité par la Compagnie Française de raffinage (enseigne TOTAL), les entrepôts pétroliers de Corrèze puis le groupement pétrolier Brive-Corrèze, pour devenir à part entière un dépôt TOTAL à partir de novembre 2003. Le site a abrité jusqu'à 14 bacs et cuves de stockage pour atteindre une capacité de stockage maximum de 27 605 m³. La vue aérienne du site en exploitation est joint en annexe 2. Les produits stockés ont été principalement du gazole, du fioul, du fioul domestique, des essences (super et sans plomb) et des additifs. L'approvisionnement du site en carburant se faisait par voie ferrée pour les hydrocarbures et par camions citernes pour les additifs. Deux pomperies principales étaient présentes sur le site. L'une à côté de la voie ferrée (P1 déchargement des wagons) et l'autre à proximité du poste de chargement des camions (PCC1). Ce poste comprenait 3 îlots de chargement dont 2 postes sources et un îlot dôme. Une pomperie (P3) était présente à proximité des cuves d'additifs. Enfin, un ancien poste de chargement des camions (PCC2) était situé au nord du site dans l'enceinte du parking de la société. La société TOTAL RAFFINAGE MARKETING disposait d'un arrêté préfectoral d'autorisation en date du 4 juin 2012 modifiant l'arrêté du 18 mai 1990 et l'arrêté n°20090027 du 7 mai 2009 déclassant le dépôt Pétrolier du régime d'autorisation avec servitudes (AS) au régime d'autorisation (A) / Seveso seuil bas, sous les rubriques 1432 et 1434. L'arrêté de l'activité du site a été notifié par courrier en date du 11 juin 2012 à la préfecture de la Corrèze. La préfecture a pris acte de l'arrêt et de la mise en sécurité des stockages d'hydrocarbures par courrier du 22 novembre 2012. L'arrêté de l'activité du site a été notifié par courrier en date du 25 juillet 2012 à la mairie de Brive-la-Gaillarde. La Société TOTAL a transmis les études suivantes : Mémoire de cessation d'activité 1ère partie « Dispositions de mise en sécurité du site » réalisé par le bureau d'études AMDE en décembre 2012 référencé 07.024.A.R.26.1. Mémoire de cessation d'activité 2ème partie « Démantèlement des installations du site du 13 janvier au 1er juillet 2014 » réalisé par le bureau d'études AMDE en décembre 2014 référencé 07.024.A.R.29.1.

LISTE DES SITES ICPE (À MOINS DE 500 MÈTRES)

INSTALLATIONS **C**LASSÉES POUR LA **P**ROTECTION DE L'**E**NVIRONNEMENT

ZAC DE BRIVE OUEST - RUE JEAN DALLET 19100 Brive-la-Gaillarde — *329 mètres*

VEOLIA PROPRETE LIMOUSIN - sve Non Seveso	Collecte, traitement et élimination des déchets ; récupération *https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006003609*

ZAC DU MAZAUD - BP 28 19100 Brive-la-Gaillarde — *350 mètres*

TOTAL RAFFINAGE MARKETING (ex TOTAL FR)	Commerce de gros, à l?exception des automobiles et des motocycles *https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0006000358*

ZAC Brive Laroche 19100 Brive-la-Gaillarde	*453 mètres*
SO'HAM Sud Ouest Non Seveso	Industries alimentaires *https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0003104467*

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

Ministère du Développement Durable

Préfecture : Corrèze
Commune : BRIVE LA GAILLARDE

Déclaration de sinistres indemnisés

en application du IV de l'article L 125-5 du Code l'environnement

Adresse de l'immeuble

8c Chemin Du Mazaud 19100 Brive-la-Gaillarde /
Parcelles: EP423 - EP426 - EP424 - EP425 - EP264 - EP561 - EP627
19100 BRIVE LA GAILLARDE

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe
Cochez les cases **OUI** ou **NON**
si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Catastrophe naturelle	Début	Fin	Arrêté	Jo du	Indemnisation
Sécheresse	01/05/1989	30/09/1990	27/12/2000	29/12/2000	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	05/07/2001	06/07/2001	06/08/2001	11/08/2001	☐ OUI ☐ NON
Sécheresse	01/04/2011	30/06/2011	11/07/2012	17/07/2012	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	24/06/2016	24/06/2016	24/03/2017	29/04/2017	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	03/06/2018	03/06/2018	17/09/2018	20/10/2018	☐ OUI ☐ NON
Sécheresse	01/07/2018	31/12/2018	16/07/2019	09/08/2019	☐ OUI ☐ NON
Sécheresse	01/07/2019	30/09/2019	29/04/2020	12/06/2020	☐ OUI ☐ NON
Sécheresse	01/07/2020	30/09/2020	18/05/2021	06/06/2021	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	21/12/1993	12/01/1994	12/04/1994	29/04/1994	☐ OUI ☐ NON
Mouvement de Terrain	21/02/1995	21/02/1995	18/07/1995	03/08/1995	☐ OUI ☐ NON
Mouvement de Terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	03/07/2010	03/07/2010	02/12/2010	05/12/2010	☐ OUI ☐ NON
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	☐ OUI ☐ NON
Inondations et/ou Coulées de Boue	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982	☐ OUI ☐ NON
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	31/12/2020	30/12/2021	10/07/2022	25/07/2022	☐ OUI ☐ NON
Sécheresse	30/06/2022	30/12/2022	21/07/2023	13/09/2023	☐ OUI ☐ NON

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

Etabli le :

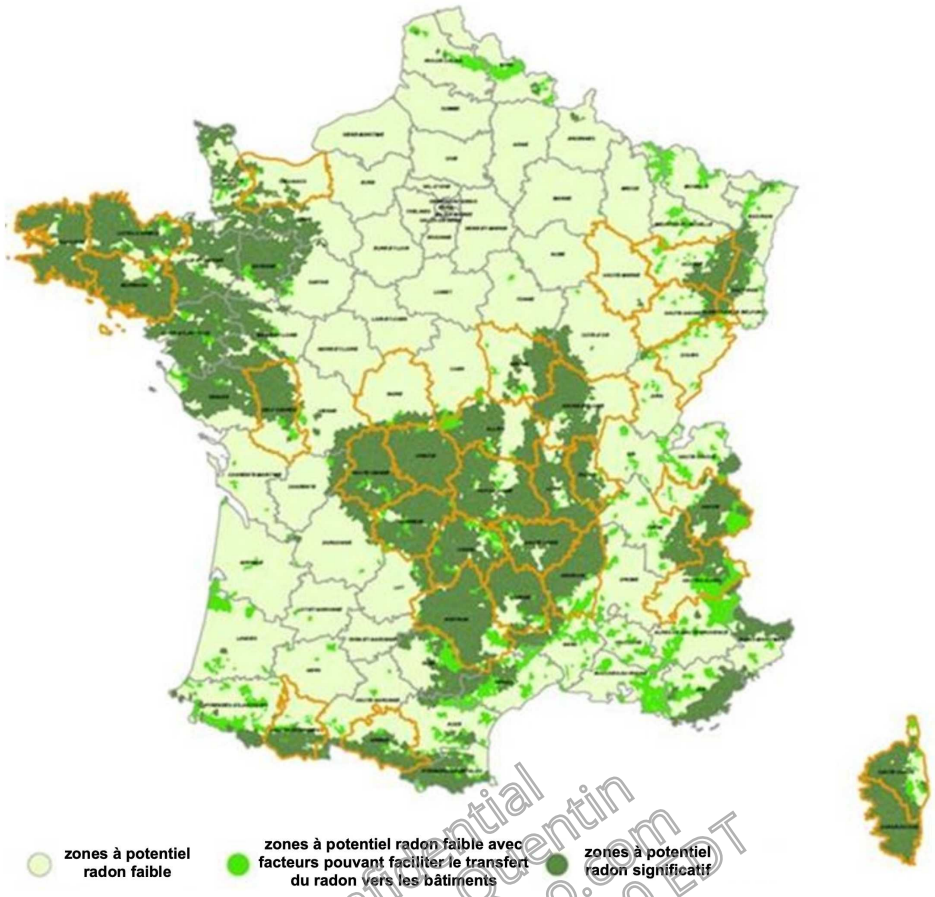
Nom et visa du vendeur

Visa de l'acquéreur

Cachet / Signature en cas de prestataire ou mandataire

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 et, sur internet, le site portail dédié à la prévention des risques majeurs : **www.georisques.gouv.fr**

Information des acquéreurs et des locataires sur le risque radon



Exemple de la carte des zones à potentiel radon des sols pour la France métropolitaine

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

Le potentiel radon des sols de **BRIVE LA GAILLARDE (19100)** est **significatif (zone 3)**

Qu'est-ce que le **radon** ?

Le radon est un gaz radioactif naturel inodore, incolore et inerte chimiquement. Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans le sol et les roches.

Le radon est présent partout : dans l'air, le sol, l'eau avec une concentration très variable d'un lieu à l'autre suivant de nombreux facteurs : pression, température, porosité, ventilation...

Dans l'air extérieur, le radon se dilue rapidement et sa concentration moyenne reste généralement très faible. Par contre, dans les espaces clos comme les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre parfois des concentrations élevées.

Les zones les plus concernées par des niveaux élevés de radon dans les bâtiments sont celles ayant des formations géologiques naturellement riches en uranium (sous-sols granitiques et volcaniques).

La concentration en radon se mesure en becquerel par mètre cube d'air (Bq/m^3) et le niveau moyen de radon dans l'habitat français est inférieur à 100 Bq/m^3. Il existe néanmoins d'importantes disparités liées aux caractéristiques du sol, mais aussi du bâtiment et de sa ventilation. La concentration varie également selon les habitudes de ses occupants en matière d'aération et de chauffage.

Quel est le **risque** pour la santé ?

Le radon est classé comme cancérogène certain pour le poumon depuis 1987 (Centre international de recherche sur le cancer de l'OMS). En effet, le radon crée, en se désintégrant, des descendants solides radioactifs (polonium, bismuth, plomb) qui peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

À long terme, l'inhalation du radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

En France, le radon est la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac, et on estime qu'environ 3000 décès par an lui sont imputables. Qui plus est, pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est environ 20 fois plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur.

Comment **connaître** l'exposition au radon dans son habitation ?

Le seul moyen de connaître son niveau d'exposition au radon est de le mesurer grâce à des détecteurs (dosimètres radon) pendant au moins de 2 mois en période de chauffe (mi-septembre à fin avril) dans les pièces aux niveaux les plus bas occupés (séjour et chambre de préférence). En effet, le radon provenant principalement des sols sous les bâtiments, les expositions les plus élevées se situent généralement dans les lieux de vie les plus proches du sol.

Les détecteurs sont commercialisés et analysés par des laboratoires spécialisés (renseignements disponibles sur les sites internet mentionnés dans les contacts utiles ci-dessous). Des détecteurs peuvent également être mis à disposition ponctuellement lors de campagnes de prévention (renseignements auprès de sa commune, de l'Agence Régionale de Santé (ARS) ou de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)).

Il est recommandé d'avoir un niveau de radon dans son logement inférieur au niveau de référence fixé à 300 Bq/m^3, et plus généralement, le plus bas raisonnablement possible.

Comment **réduire** l'exposition au radon dans son habitation ?

Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ Aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour ;
- ✓ Ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement ;
- ✓ Veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- ✓ Assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- ✓ Améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon.

Le **potentiel radon** des sols

Le potentiel radon des sols représente la capacité du sol à émettre du radon. Il prend en compte la richesse en uranium et radium présents dans les roches du sous-sol, la porosité du sol ainsi que plusieurs facteurs géologiques particuliers pouvant favoriser la remontée du radon vers la surface comme les failles, les cavités souterraines, les zones minières...

Il ne permet pas de connaître la concentration dans son habitation et donc son exposition réelle au radon qui dépend aussi de la qualité de la construction et de son mode de vie. Il permet toutefois d'émettre certaines recommandations selon son intensité.

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025 08:00 EDT

Recommandations pour une commune à potentiel radon significatif (zone 3)

Il est recommandé de procéder au mesurage du radon dans son logement dans des pièces aux niveaux les plus bas occupés. Le nombre de détecteurs à placer dépend de la surface du bâtiment, avec a minima deux détecteurs à positionner de préférence dans le séjour et une chambre.

Si les **résultats sont inférieurs au niveau de référence de 300 Bq/m^3**, aucune action particulière n'apparaît aujourd'hui nécessaire, à l'exception des bonnes pratiques en termes de qualité de l'air intérieur de son logement (aération quotidienne de son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour, pas d'obstruction des systèmes de ventilation...).

Si les **résultats dépassent légèrement le niveau de référence**, il est recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. De nouvelles mesures sont à réaliser à l'issue de la réalisation des travaux pour vérifier leur efficacité.

Si les **résultats dépassent fortement le niveau de référence** (> 1000 Bq/m^3), il est fortement recommandé de mettre en œuvre des solutions techniques pour réduire l'exposition au radon dans son habitation. Les solutions sont à choisir et à adapter au bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Ces solutions peuvent être mises en œuvre progressivement en fonction des difficultés de réalisation ou de leur coût. À l'issue des travaux, il convient de réaliser de nouvelles mesures de radon pour vérifier leur efficacité.

Quel que soit le niveau de radon mesuré dans son logement, si des travaux de rénovation énergétique sont engagés (changement des fenêtres...), il convient de s'assurer du maintien d'un taux de renouvellement de l'air suffisant et d'aérer quotidiennement son logement par ouverture des fenêtres au moins dix minutes par jour. De nouvelles mesures de radon sont également conseillées pour connaître l'évolution de sa situation.

Pour en savoir plus – contacts utiles

Ministère de la transition écologique et solidaire : www.georisques.gouv.fr
Ministère des solidarités et de la santé : www.solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon
Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales : www.cohesion-territoires.gouv.fr/radon

Au niveau régional :
ARS (santé, environnement) : www.ars.sante.fr
DREAL (logement) : www.developpement-durable.gouv.fr/Liste-des-21-DREAL

Informations sur le radon :
Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (risque, mesure) : www.irsn.fr/radon
Centre scientifique et technique du bâtiment (solutions techniques) : extranet.cstb.fr/sites/radon/

Liste des annexes :

- DELEGATION SUNRISE NEWW CO
- Mazorel Keria TJB RG1900448 20200911
- Mazorel A-A travaux 2020-2026.projet.pdf
- Annexe ZACMazaud CahierdesCharges.pdf
- Annexe ZACMazaud Parkings 19980911.pdf
- Annexe ZACMazaud Servitudes.pdf
- Mazorel Prefecture CDAC 19980921.pdf
- ERP_2158043_20230307

confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT