

100618402
FF/BD/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE**

**A ROUEN (Seine-Maritime), 21 rue Saint-Lô, au siège de l'Office Notarial,
ci-après nommé,**

**Maître Fanny FARGES-DUJARDIN, notaire associé de la Société Civile
Professionnelle «SCP Fanny FARGES-DUJARDIN et Jean-Philippe ASSAUD »,
titulaire d'un office notarial à ROUEN (Seine-Maritime), 21, rue Saint-Lô,**

**A reçu le présent acte contenant RENOUELEMENT DE BAIL
COMMERCIAL,**

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE, Etablissement public à caractère industriel et commercial précédemment dénommé « Etablissement Public de la Basse Seine » par abréviation « E.P.B.S. », dont le siège est à ROUEN (76178), 5 rue Montaigne Carré Pasteur, identifié au SIREN sous le numéro 720 500 206 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUEN.

Il est fait observer que le changement de dénomination de l'Etablissement résulte de l'article 1^{er} du décret numéro 2004-1149 du 28 octobre 2004 modifiant le décret numéro 68-376 du 26 avril 1968, portant création de l'Etablissement Public de la Basse Seine, ledit décret a été modifié par le dernier décret en vigueur n°2018-777 du 7 septembre 2018.

PRENEUR

La Société dénommée **HORIZON NORMANDIE**, société par actions simplifiée (société à associé unique), ayant pour sigle « SRDA » au capital de 1.500.000 €, dont le siège est à ROUEN (76000), 122 rue de constantine, identifiée au SIREN sous le numéro 302204516 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUEN.

INTERVENANT

La **COMMUNE DE ROUEN**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Seine-Maritime, dont l'hôtel de ville est à ROUEN (76000), Place du Général de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 217605401.

Intervenant en qualité de futur propriétaire, mais également en tant que gestionnaire du **BIEN** objet des présentes, qui sera l'unique interlocuteur du **PRENEUR** en vertu du Programme d'Action Foncière fixant les modalités d'acquisition, de gestion et de cession signé entre la Ville de Rouen et l'Etablissement Public Foncier De Normandie.

PRESENCE - REPRESENTATION

- **L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE est représenté à l'acte par :**

(Annexe n°****)

- **La Société dénommée HORIZON NORMANDIE est représentée à l'acte par :**

(Annexe n°****)

-La commune de ROUEN est représentée à l'acte par :

(Annexe n°****)

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.

Le **BAILLEUR** seul :

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

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

Concernant la société HORIZON NORMANDIE

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

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

1°/ En vertu d'un bail commercial sous seing privé en date du 6 mai 2014, la société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE LA RUE SAINT FILLEUL, société civile immobilière au capital de 5 488,16 €, ayant son siège social à ROUEN (76000) 30-32 rue Saint Filleul, identifiée sous le numéro SIREN 322 336 090 RCS ROUEN, a donné à bail à la société dénommée SRDA (devenue HORIZON NORMANDIE), le bien dont la désignation suit et aux conditions ci-après littéralement rapportées en italique :

« .../...

DESIGNATION DU BIEN LOUE

Ville de Rouen (76000) - 30 et 32 rue Saint Filleul :

- *Un bâtiment en rez-de-chaussée à usage commercial, d'une superficie d'environ 980 m2, comprenant hall d'exposition, vitrine, bureaux, atelier et sanitaires avec parking en façade, d'une superficie d'environ 200 m2.*

Le tout suivant plan annexé au présent bail.

DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de NEUF années entières et consécutives à compter du 1^{er} mai 2014.

DESTINATION

Le bien loué devra servir exclusivement à l'activité d'exposition, de vente et location de véhicules automobiles, d'atelier d'entretien, de carrosserie et magasin de stockage des pièces détachées, se rapportant auxdits véhicules automobiles, à l'exclusion de toute autre activité.

Le PRENEUR devra en outre se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant ce genre d'activités.

LOYER

1/ - Montant du loyer annuel

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de SOIXANTE SIX MILLE EUROS (66.000 €) HT.

2/ - Modalités de paiement du loyer

Le loyer est payable par trimestres égaux et d'avance, les 1^{er} juillet, octobre, janvier et avril de chaque année.

A l'entrée dans les lieux, le PRENEUR s'acquittera du prorata de loyer pour la période du 1^{er} mai au 30 juin 2014, soit ONZE MILLE EUROS (11 000 €) HT.

3- Lieu de paiement du loyer

Ce loyer sera payable au domicile du bailleur, ou en tout autre endroit indiqué par lui

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement conformément à l'article 10 de la Loi n° 69-1168 du 26 décembre 1969, et en vertu des dispositions des articles 637 du CGI, 245 de son annexe 3 et 60 de son annexe 4.

Les parties déclarent opter pour le régime de la taxe à la valeur ajoutée, en application des dispositions du Décret n° 67-1126 du 22 décembre 1967.

En conséquence, le loyer ci-dessus stipulé étant hors taxe, le montant de chaque terme de loyer sera majoré du montant de la taxe sur la valeur ajoutée grevant le loyer.

Notification de cette option devra être faite par les parties auprès de l'Administration Fiscale.

REVISION DU LOYER

Le montant du loyer sera révisé annuellement au 1^{er} mai de chaque année, en fonction de l'indice du coût de la construction.

La première révision interviendra le 1^{er} mai 2015.

L'indice de référence sera l'indice du 4^e trimestre de l'année précédente.

L'indice de base est l'indice du 4^e trimestre 2013 : 1615.

CAUTION BANCAIRE

Dans le mois de la signature des présentes, le PRENEUR remettra au BAILLEUR une caution bancaire égale à un trimestre de loyer HT, soit SEIZE MILLE CINQ CENTS EUROS (16.500 €).

Cette caution est destinée à garantir la restitution des lieux en bon état d'entretien et de réparations ainsi que l'exécution par le PRENEUR de ses obligations au titre des clauses et conditions du présent bail.

Ladite caution bancaire sera restituée au PRENEUR en fin de location après déménagement et au moment de la remise des clefs, sous réserve de l'état des lieux et des sommes pouvant être dues par le PRENEUR au BAILLEUR.

CONDITIONS GENERALES

Le bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'engagent à exécuter et accomplir, savoir :

A/ - Conditions communes

1/ Faculté de congé

Conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de Commerce, les parties conviennent que le présent bail aura une durée ferme de NEUF années.

En conséquence, le PRENEUR renonce expressément à la faculté de donner congé à l'expiration de la première ou de la seconde période triennale.

Au terme de ce premier bail ferme, le bail renouvelé sera conclu pour une nouvelle durée de NEUF années, avec faculté de résiliation triennale, conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code du Commerce.

2/ Déspécialisation

Par application de l'article L 145-47 du Code de Commerce, le PRENEUR aura la faculté d'adjoindre à l'activité prévue au présent bail, des activités connexes ou complémentaires.

Pour ce faire, le PRENEUR devra faire connaître son intention au BAILLEUR par acte extrajudiciaire, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé ; cette formalité valant mise en demeure au propriétaire de faire connaître, dans un délai de deux mois à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

Par application de l'article L 145-48 du Code de Commerce, le PRENEUR aura la faculté de demander au BAILLEUR par acte extrajudiciaire, à être autorisé à exercer dans les lieux loués, une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au présent bail, ces demandes devant comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé et, en outre, être dénoncée par acte extrajudiciaire aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce.

3/ Assurances

3.1 Par le « Bailleur »

Pendant le cours du bail et de sa prolongation éventuelle, le BAILLEUR devra assurer l'immeuble loué et toutes les installations et agencements installés par lui ou pour son compte et ceux lui advenant par accession. L'assurance devra couvrir l'incendie et tous les autres risques inhérents à sa qualité de propriétaire d'un immeuble donné à bail, en tenant compte de sa situation et de sa nature.

Il s'engage à communiquer sa police et ses avenants éventuels à première demande du PRENEUR ou de son agent d'assurances.

3.2 Par le « Preneur »

Risques à couvrir

Dès la prise d'effet du présent bail et pendant toute sa durée comme celle de sa prolongation tacite, le PRENEUR devra assurer l'immeuble loué et le maintenir assuré contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, le vol et tous autres risques lui incombant en vertu des règles sur le louage et des stipulations des présentes.

Cette assurance à souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable devra également couvrir :

- contre ces mêmes risques : tous les aménagements, installations et équipements apportés par lui à l'ensemble loué et les objets mobiliers, le matériel et marchandises le garnissant,
- ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce suite à un sinistre, ainsi que tous dommages immatériels,
- le recours des voisins,
- sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans les locaux loués et dont la responsabilité lui incomberait,
- les risques environnementaux liés à son activité.

L'assurance devra être souscrite pour une somme devant permettre de couvrir l'ensemble de ces divers risques.

A première demande du BAILLEUR ou de son agent d'assurances, il devra communiquer sa police et ses avenants éventuels et justifier du paiement régulier des primes.

3.3 Renonciation à recours

La police devra comporter renonciation réciproque par la compagnie d'assurance à tous recours contre le BAILLEUR, toute personne mandatée par lui ou les assureurs de ces personnes, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables, sauf faute ou négligence de leur part.

3.4. Activité entraînant le paiement d'une surprime

Si le PRENEUR exerce une activité entraînant pour le BAILLEUR ou les voisins des surprimes d'assurances, il sera tenu d'en rembourser le BAILLEUR et de garantir celui-ci de toutes réclamations des voisins.

3 5. Information par le PRENEUR

Dès qu'il en aura connaissance, le PRENEUR devra déclarer à sa compagnie d'assurance et au BAILLEUR tout sinistre ou dégradation se produisant dans l'immeuble loué. Il sera responsable des conséquences du défaut de déclaration en temps utile.

4/ Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, ou à défaut de paiement dans les délais impartis de rappels de loyers pouvant notamment être dus après révision du prix du bail renouvelé, ou encore, à défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, et après un simple commandement de payer ou mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet pendant un mois, et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause en cas d'inexécution dans le délai précité, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres et consignations ultérieures.

L'expulsion du locataire ou de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens ou dommages et intérêts, et du droit pour le BAILLEUR d'exercer toute action qu'il jugerait utile, sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délai sus-indiqué.

B/- Conditions à la charge du preneur

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

1/ Etat des lieux

Il prendra le bien loué dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance.

Un état des lieux contradictoire sera établi par le Ministère d'un Huissier de Justice, aux frais du PRENEUR, dans le mois de l'entrée en jouissance.

2/ Entretien – réparations

Il entretiendra les lieux loués, en bon état de réparations locatives, pendant toute la durée du bail.

Il supportera les réparations locatives telles que définies par l'article 605 du Code Civil, le BAILLEUR conservant à sa charge les grosses réparations, notamment

définies par l'article 606 du Code Civil à l'exception des vitrines et devantures ; celles-ci restant à la charge du PRENEUR.

Il prendra également toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau ou de gaz, de chauffage ou autres ; il supportera les frais de réparations ou dégâts de toute espèce, causés par l'inobservation des conditions ci-dessus.

Il devra en outre, entretenir tous équipements spécifiques, tels que climatisations, ventilations, installations de chauffage existantes, installations électriques et téléphoniques, conformément aux normes en vigueur et les rendent en bon état d'utilisation.

3/ Garnissement

Il devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels, en quantité et valeur suffisantes lui appartenant, pour répondre à tout moment du paiement des loyers et charges, et de l'exécution des conditions du présent bail.

4/ Transformations

Il aura à sa charge exclusive les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Le BAILLEUR donne son accord pour l'exécution des travaux, tels que prévus par la décision de non opposition à la déclaration préalable délivrée par le Maire au nom de la commune le 6 février 2014, et d'une manière plus générale, pour tout changement de la distribution intérieure, arasement ou percement de murs intérieurs, de cloisons intérieures ou de planchers.

Le BAILLEUR donne son accord pour la création de deux portes donnant vers l'extérieur et pour le déplacement d'une porte existante.

5/ Enseignes

Il pourra apposer des écriteaux, enseignes, pancartes de publicité, appareils lumineux ou non, sous réserve de remplir vis-à-vis de toutes administrations publiques, toutes formalités légales ou réglementaires qui seraient prescrites ou viendraient à être prescrites, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

6/ Chauffage

Les locaux loués sont équipés d'une chaudière à gaz qui alimente un circuit de chauffage avec des radiateurs à eau et des aérothermes.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle des modifications et adaptations de circuit de chauffage, le BAILLEUR n'étant tenu qu'au remplacement éventuel de la chaudière.

7/ Améliorations

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR deviendront, à son départ la propriété du BAILLEUR, sans indemnité.

Sauf convention contraire, le BAILLEUR ne pourra exiger en fin de bail la remise du bien loué dans son état primitif aux frais du locataire, en ce qui concerne les travaux qu'il aura expressément autorisés.

De plus, le BAILLEUR s'interdit expressément de demander la prise en compte des travaux effectués par le PRENEUR dans les lieux loués, pour la détermination du loyer, lors des renouvellements successifs du présent bail.

8/ Travaux

Il supportera la gêne résultant éventuellement pour lui de l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le BAILLEUR estimerait nécessaires, utiles ou simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et ce conformément aux dispositions de l'article 1724 du Code Civil.

9/ Jouissance des lieux

Il devra jouir du bien loué en bon père de famille, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité, ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux voisins.

Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, odeurs ou trépidations, et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements sanitaires, arrêtés de police et autres, et veiller à toutes les règles concernant l'hygiène, la salubrité et autres.

10/ Impôts et charges diverses

Il devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle.

Il devra justifier de leur acquit, notamment en fin de bail et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

Les taxes foncières afférentes aux locaux loués resteront à la charge du BAILLEUR.

11/ Cession – Sous-Location

Il ne pourra, dans aucun cas, et sous aucun prétexte céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou partie les locaux loués sans le consentement express et par écrit du BAILLEUR, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce, ou son entreprise, ou encore de cession ou sous-location à toute société du même Groupe.

Dans tous les cas, le PRENEUR demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire, pour le paiement du loyer et des charges et l'exécution des conditions du bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, et ce jusqu'à la fin du bail en cours.

12/ Visite des lieux

Il devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos, et après qu'il ait convenu d'un rendez-vous avec le locataire.

Il devra laisser visiter les lieux en cas de congé, ou en cas de mise en vente et à défaut d'accord, tous les jours de 10 heures à 12 heures, et de 14 heures à 16 heures, sauf samedis, dimanches, jours de fermeture et jours fériés.

13/ Remise des clefs

Il rendra les clefs des locaux le jour où finira son bail, ou le jour du déménagement, si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur d'usage ou de tolérance.

La remise des clefs ou leur acceptation par le BAILLEUR ne portera aucune atteinte aux droits de ce dernier de répéter contre le PRENEUR le coût des réparations de toute nature, dont celui-ci est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Un état des lieux contradictoire sera établi par le Ministère d'un Huissier de Justice, aux frais du PRENEUR, lors de la remise des clefs.

14/ Démolition totale ou partielle des biens loués

Destruction – expropriation

Dans le cas où par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, et sans carence de sa part, les biens loués viendraient à être démolis ou détruits, totalement ou partiellement, ou encore déclarés insalubres, le présent bail serait résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au BAILLEUR, tous droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante.

15/ Exclusion de responsabilité du BAILLEUR

Le PRENEUR renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- En cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux, qui pourrait être commis dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont le BAILLEUR serait reconnu civilement responsable, ou en cas de carence du BAILLEUR dans l'exécution de ses obligations.

- En cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc ...

- En cas de trouble apporté à ta jouissance du PRENEUR par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du BAILLEUR ; le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.

- En cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés, sauf s'il n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du Code Civil.

16/ Tolérance – modifications

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérance, soit de la passivité du BAILLEUR, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

C/ - Conditions à la charge du BAILLEUR

1/ Travaux – réparations

Resteront à la charge du BAILLEUR, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, les grosses réparations, notamment celles visées à l'article 606 du Code Civil, le tout sans déroger toutefois aux obligations mises à la charge du PRENEUR.

2/ Parking – espaces verts

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à supprimer les espaces verts et jardinières en façade des locaux loués.

Le BAILLEUR s'engage à procéder à la réfection de l'enrobé du parking extérieur.

Les frais s'y rapportant, ainsi que ceux relatifs aux espaces verts et jardinières seront remboursés par le PRENEUR à concurrence de moitié sur présentation de la facture correspondante.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, sans aucune exception, ni réserve, seront supportés et acquittés par le PRENEUR qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

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

ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tout litige à survenir entre les parties relativement au présent bail, seront de la compétence exclusive des Tribunaux du lieu de situation des locaux loués.

.../... »

Une copie dudit bail est demeurée annexée aux présentes après mention.
(Annexe n°**)**

2°/ Aux termes d'une déclaration d'intention d'aliéner, Maître Matthieu LEVILLY, Notaire au HAVRE, a notifié au nom et pour le compte de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE LA RUE SAINT FILLEUL, son intention d'aliéner ledit bien moyennant le prix de NEUF CENT MILLE EUROS (900 000 €), au profit de la société civile immobilière BP01 ROUEN, faisant suite à la promesse de vente régularisée entre eux, le 25 juillet 2019.

Aux termes d'une décision en date du 27 juillet 2022, Monsieur le Président de la Métropole Rouen Normandie a délégué son droit de préemption à l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE. Le Directeur Général de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE a accepté la prise en charge de cette acquisition et a accepté la délégation du droit de préemption par décision en date du 8 août 2022.

Par suite, par courrier en date du 8 août 2022, le Directeur Général de l'EPF Normandie a notifié la décision prise par l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE d'exercer son droit de préemption sur ce bien et de l'acquérir moyennant le prix de 900 000 € en valeur occupée.

3°/ Aux termes d'un acte reçu par Maître Matthieu LEVILLY, Notaire au HAVRE, en date du 24 octobre 2022, la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE LA RUE SAINT FILLEUL, susnommée, a cédé ledit bien au profit de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE, susnommée en tête des présentes, moyennant le prix de 900 000 € ; lequel prix ayant été stipulé payable sans attendre l'accomplissement des formalités de publicité foncière et au plus tard dans les quinze jours de la réception d'une copie de l'acte signé et de l'attestation du notaire conformément aux dispositions du paragraphe 52 de l'annexe du Décret n° 88-74 du 21 janvier 1988.

Lequel prix a été payé depuis, ainsi déclaré par le représentant de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE.

En conséquence, l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE s'est trouvé de plein droit substitué au BAILLEUR d'origine, à savoir la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE LA RUE SAINT FILLEUL, dans les droits et obligations résultant du bail commercial susmentionné en date du 6 mai 2014.

4°/ Conformément à la promesse de vente susvisée intervenue le 25 juillet 2019, la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE LA RUE SAINT FILLEUL, vendeur, a donné son accord pour le renouvellement au 1^{er} mai 2023 du bail commercial au profit de la société SRDA, devenue HORIZON NORMANDIE, qui venait à échéance le 30 avril 2023, et ce aux clauses et conditions du bail expiré, sauf la revalorisation du loyer sur la base de l'indice des loyers commerciaux.

Dans l'acte reçu par Maître Matthieu LEVILLY, Notaire au HAVRE, le 24 octobre 2022 contenant vente par la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE LA RUE SAINT FILLEUL à l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE, l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE a déclaré en avoir été informé et reprendre ledit engagement.

Ceci exposé, il est passé au renouvellement du bail, objet des présentes

RENOUVELLEMENT DE BAIL

Observation étant ici faite que ce bail se poursuit rétroactivement depuis le 1^{er} mai 2023 par tacite prolongation, en application des dispositions de l'article L 145-9 du Code de commerce.

Par les présentes, l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE, donne à bail à loyer, en renouvellement du bail sus-énoncé, conformément aux dispositions des articles L145-1 et suivants du Code du Commerce, à la société HORIZON NORMANDIE, qui accepte,

Les locaux dont la désignation suit :

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A ROUEN (SEINE-MARITIME) 30 rue Saint Filleul,

Un bâtiment en rez-de-chaussée à usage commercial, d'une superficie d'environ 980 m², comprenant bureaux, atelier et sanitaires avec parking en façade, d'une superficie d'environ 200 m².

Observation étant ici faite qu'il existait une cuve à fuel sur la parcelle objet des présentes qui a depuis lors été retirée.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
KW	0275	30 RUE SAINT-FILLEUL	00 ha 11 a 59 ca

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

Un extrait de plan cadastral est annexé. (**Annexe n°******)

DUREE

Le présent renouvellement est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter rétroactivement du 1er mai 2023 pour se terminer le 30 avril 2032.

Toutefois, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

Le bailleur a la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage 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.

CONDITIONS GENERALES - GARANTIES

Sous réserve de modifications décidées par les parties ou imposées par une décision judiciaire, le renouvellement de bail a lieu sous les mêmes charges, garanties et conditions que le bail originaire énoncé en l'exposé qui précède, et dont une copie est demeurée annexée aux présentes (**Annexe n°******)

Et en outre sous celles suivantes issues de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 et du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 :

- Qu'en cas de cession, le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour les paiements du loyer et des charges et l'exécution de toutes les conditions du bail et ce désormais pendant trois années à compter de la cession.
- 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 :

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 au 1°.

- 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.
- Qu'aux termes des dispositions des 3°, 4° et 5° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de

l'immeuble ; toutefois, 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.

- Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail.
- Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

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.

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.

DEPOT DE GARANTIE

Le **BAILLEUR** déclare que le précédent propriétaire lui a reversé le dépôt de garantie versé par le **PRENEUR**, soit la somme de DIX HUIT MILLE TROIS CENT TRENTE NEUF EUROS (18.339 EUR), conformément à l'acte de vente susvisé en date du 24 octobre 2022. Ainsi, contrairement au bail original, le **PRENEUR** n'a pas fourni une caution bancaire mais a versé le dépôt de garantie.

Le BAILLEUR déclare, et ce conformément au Programme d'Action Foncière susmentionné, signé entre le BAILLEUR et la commune de ROUEN, que le dépôt de garantie a été versé à la commune de ROUEN.

LOYER

Le renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxe à la valeur ajoutée de SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE SOIXANTE-TREIZE EUROS ET TRENTE-TROIS CENTIMES (77 073,33 EUR).

Auquel, il y a lieu d'ajouter le montant de la TVA au taux actuel en vigueur de 20 % pour un montant de QUINZE MILLE QUATRE CENT QUATORZE EUROS ET SOIXANTE SIX CENTIMES (15 414,66 EUR) soit un loyer annuel de QUATRE VINGT DOUZE MILLE QUATRE CENT QUATRE VINGT HUIT EUROS (92 488 EUR).

Le **PRENEUR** s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du percepteur de la commune de ROUEN, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur à l'exigibilité.

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-dessous.

Ce loyer est payable par trimestres égaux et d'avance, les 1^{er} juillet, octobre, janvier et avril de chaque année.

Le BAILLEUR déclare, et ce conformément au Programme d'Action Foncière susmentionné, signé entre le BAILLEUR et la commune de ROUEN, afin de confier la gestion locative dudit bail à cette dernière, que les loyers sont payables directement en la comptabilité de la commune de ROUEN.

REVISION DU LOYER

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

La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

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

La clause ci-dessous n'entend pas se confondre avec la révision triennale légale prévue par les articles L 145-37 et suivants du Code de commerce.

INDEXATION CONVENTIONNELLE DU LOYER

Les parties conviennent, de se référer aux dispositions de l'article L112-2 du Code monétaire et financier en indexant le loyer sur l'indice des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

La variation de loyer qui découle de cette indexation ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera annuellement au 1^{er} mai de chaque année, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors du précédent réajustement.

Il est précisé que le dernier indice connu au 1^{er} mai 2023 étant celui du 4^{ème} trimestre de l'année 2022, ce sont les indices correspondant au trimestre de l'année concernée qui détermineront tant l'indice de base que celui de réajustement.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation du local loué, statuant en matière de référé 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.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est convenu qu'en cas de non-exécution par le preneur de l'un quelconque de ses engagements ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le bailleur, 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 et contenant déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

En ce cas, la somme remise à titre de dépôt de garantie, le cas échéant, restera acquise au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

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 du lieu de l'exploitation, exécutoire par provision nonobstant appel.

De plus, le preneur encourrait une astreinte de SIX CENT EUROS (600,00 €) par jour de retard. Il serait, en outre, débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail constitueront pour tous les ayants causes et pour toutes les personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible, et pour l'exécution prescrite par l'article 877 du Code civil le coût des significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

FRAIS

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

Le preneur ou ses ayants droit devront, en outre, rembourser au bailleur les frais des actes extra-judiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions du fait du preneur aux clauses et conditions des présentes, s'il y a lieu.

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le bailleur, en son siège social.
- Le preneur, en son siège social.

USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE

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

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

« Les locaux mis à disposition accueillant du public, il est expressément rappelé qu'ils doivent être en permanence en situation de conformité avec les dispositions des articles R 143-2 à R 143-21 du Code de la Construction et de l'habitation relatives aux établissements recevant du public ainsi qu'avec les prescriptions du règlement de sécurité ou demandes de la commission de sécurité.

S'agissant des aménagements intérieurs, le bénéficiaire veillera à s'assurer que les sorties et dégagements intérieurs permettent toujours un accès rapide aux issues.

Il appartiendra au bénéficiaire d'obtenir les autorisations ou avis nécessaires à l'ouverture au public des lieux mis à sa disposition.

Le bénéficiaire informera la Ville dans les meilleurs délais de toute modification de nature à avoir une incidence sur le classement de ses activités au regard de la réglementation incendie. »

RAPPORTS TECHNIQUES

AMIANTE

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante contenant un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante 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 avoir fait établir le dossier technique amiante, la fiche récapitulative par la Société ADX Groupele 18 septembre 2024, dont les copies sont annexées. **(Annexe n°*****)**

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par la Société BUREAU VERITAS le 17 septembre 2024, et est annexé. **(Annexe n°*****)**

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

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

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

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

DECRET TERTIAIRE – SOBRIETE ENERGETIQUE

Aux termes des dispositions de l'article L 174-1 du Code de la construction et de l'habitation, des actions de réduction de la consommation d'énergie finale doivent être mises en œuvre dans les bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments existants à usage tertiaire, sur une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m², afin de parvenir à une réduction de la consommation d'énergie finale pour l'ensemble des bâtiments soumis à l'obligation d'au moins 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050, par rapport à 2010, soit un niveau de consommation d'énergie finale fixé en valeur absolue, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie, le tout fixé par arrêté ministériel.

Les parties au bail doivent agir afin d'atteindre les objectifs de réduction de consommation d'énergie, en tenant compte de leurs obligations respectives résultant du bail.

Aux termes du II de l'article R 174-23 du Code de la construction et de l'habitation les actions destinées à atteindre les objectifs mentionnés ci-dessus portent notamment sur :

- "1° La performance énergétique des bâtiments ;
- 2° L'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements ;
- 3° Les modalités d'exploitation des équipements ;
- 4° L'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et le comportement des occupants."

Chaque partie assure annuellement la transmission sur la plateforme numérique dédiée, dite OPERAT, gérée par l'ADEME des consommations d'énergie des bâtiments ou parties de bâtiments la concernant pour assurer le suivi du respect de son obligation. La plate-forme OPERAT est accessible au 30 septembre 2022.

Des modulations sont envisageables dans la mesure où la mise en œuvre de ces actions revêtirait un coût trop important par rapport au gain recherché et des

difficultés techniques de mise en œuvre. Pour établir ces modulations, les parties sont averties qu'elles doivent faire établir un dossier technique et une étude énergétique.

L'évaluation du respect de l'obligation établie en application de l'arrêté 10 avril 2020 modifié, est annexée à titre d'information.

ENVIRONNEMENT

Le **BAILLEUR** déclare que dans l'acte de vente susvisé en date du 24 octobre 2022, il a été notamment indiqué ce qui suit littéralement rapporté en italique :

« .../... »

Le **VENDEUR** déclare :

- *ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux,*
- *ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés;*
- *qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble,*

Le **VENDEUR** déclare

- *alerter l'ACQUEREUR sur la nature de l'exploitation du site à savoir:*

« *Activité d'exposition, de vente et de locations de véhicules automobiles, d'atelier d'entretien, de carrosserie et magasin de stockage des pièces détachées, se rapportant auxdits véhicules automobiles, à l'exclusion de toute autre activité* »

- *que le site est en activité au titre des ICPE ainsi qu'il résulte de l'Etat des risques de pollution des sols délivré par PREVENTIMMO, le 4 octobre 2022 demeuré ci-annexé, savoir :*

« *Dalle E3*

Nom: Srda BMW France, ex Sté Comptoir Automobile Normand-Auto-Bourse

Activité : commerce de voitures et de véhicules automobiles légers (G45.11Z), carrosserie, peinture (G45.21B), Commerce de gros, de détail, de desserte de carburants en magasin spécialisé (G47.30Z), garages, ateliers, mécanique et soudure (G45.21A). »

Il déclare également que l'immeuble vendu est susceptible d'être affecté par des pollutions diverses causées par des utilisations industrielles antérieures et actuelles, ainsi que l'a révélé le diagnostic de la qualité environnementale des sols (IC 170115 du 12 mai 2017 et IC 17092 du 14 novembre 2017), demeuré annexé au présent acte.

« .../... »

Une copie de ce diagnostic est demeurée annexée aux présentes. (**Annexe n°*****)

Le **BAILLEUR** déclare qu'une cuve à fuel était présente sur la parcelle objet des présentes mais qu'elle a depuis lors été retirée

Le **PRENEUR** déclare avoir parfaitement connaissance de la situation environnementale du **BIEN** et en faire son affaire personnelle sans recours contre le **BAILLEUR**. A la date de la conclusion du présent bail, le **PRENEUR** déclare n'exploiter aucune Installation classée pour la protection de l'environnement sur le Bien.

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

preneur devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

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

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

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

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

Le preneur, ayant l'obligation de remettre au bailleur en fin de jouissance le bien loué exempt de tout déchet, particulièrement de tout déchet dangereux pour l'environnement, 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 –).

Dans l'hypothèse dans laquelle le PRENEUR exploiterait une Installation classée pour la protection de l'environnement, il devra justifier auprès du BAILLEUR de l'accomplissement de la procédure de cessation d'activité jusqu'à son terme, notamment par la remise de toute attestation (ATTES SECUR) ou rapport requis par la loi.

En tout état de cause, à la fin du bail, pour quelque cause que ce soit, le PRENEUR devra faire réaliser, à ses frais, des investigations afin de déterminer l'impact environnemental de son activité sur le Bien, à l'aune du rapport de diagnostic de la qualité environnementale des sols (IC 170115 du 12 mai 2017 et IC 17092 du 14 novembre 2017) annexé aux présentes. Toute nouvelle source de pollution identifiée sur le Bien ou toute aggravation d'une pollution identifiée dans ce rapport de 2017, résultant de l'activité du PRENEUR, donnera lieu à des mesures de réhabilitation, sur prescription du bureau d'études de son choix, dès lors que ladite pollution sera de nature à engendrer des risques sanitaires ou environnementaux.

Il supportera toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux, pour un usage comparable à celui prévu au présent Bail.

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

URBANISME

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

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

SERVITUDES

Aux termes de l'acte de vente par la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DE LA RUE SAINT FILLEUL au profit de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE, reçu par Maître LEVILLY, notaire à LE HAVRE, le 24 octobre 2022, il a été indiqué notamment ce qui suit, ci-après littéralement rapporté en italique :

« .../...

SERVITUDES

L'ACQUEREUR profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

« Suivant acte sous seings privés en date à ROUEN du 3 août 2000 contenant bail commercial par la SCI MAYANS au profit de "SOCIETE ROUENNAISE DE DIFFUSION AUTOMOBILE", par abréviation "S.R.D.A." , il a été précisé sous l'article 6bis : SUR L'UTILISATION DES INSTALLATIONS D'EAU et d'EDF-GDF :

"Le bailleur et la SCI SAINT FILLEUL représentée par Monsieur Jean-Michel OLIVIER, intervenant aux présentes, donne autorisation au preneur d'effectuer, à ses frais, un raccordement sur le réseau d'eaux usées existant. Le preneur fera son affaire personnelle d'un dysfonctionnement quelconque de cette installation et renonce à ce titre à tout recours à l'encontre du bailleur de la SCI SAINT FILLEUL ou du locataire de celle-ci pour le lot 239.

Le bailleur et la SCI SAINT FILLEUL donne autorisation au preneur d'effectuer un raccordement sur les installations d'eau courante et d'EDF-GDF existantes, avec passage des conduits et câbles au droit du mur mitoyen entre les immeubles appartenant à la SCI MAYANS et la SCI SAINT FILLEUL à partir de la rue Saint Filleul.

Les frais de raccordement, branchement et installations des compteurs seront à la charge du preneur. "

.../... »

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Radon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Etat des risques

Un état des risques est annexé. (**Annexe n°******)

Absence de sinistres avec indemnisation

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

Document d'information

Le document d'information prescrit par l'article L 125-7 du Code de l'environnement et établi par le propriétaire pour le **BIEN** objet des présentes, est annexé aux présentes. (**Annexe n°******)

Ce document mentionne, conformément aux dispositions de l'article R 125-26 du même Code, relativement aux secteurs d'information sur les sols :

- le dernier arrêté pris par le préfet en application de l'article R 125-45 ou de l'article R 125-47,
- les informations mises à disposition dans le système d'information géographique prévu à l'article R 125-45,
- les dispositions de l'article L 556-2 du Code de l'environnement.

Etat des risques de pollution des sols

Un état des risques de pollution des sols est annexé. (**Annexe n°******)

Aléa – Retrait gonflement des argiles

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

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

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.

- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone d'aléa moyen.
Une copie de la cartographie est annexée. (Annexe n°****)

DROIT LEGAL DE PREFERENCE DU PRENEUR

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

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

Il est également précisé que ce droit ne peut s'exercer si la vente a lieu par autorité de justice.

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

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

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

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

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

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

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

DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR

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

EXECUTION IMPARFAITE

Les parties déclarent ne pas vouloir se prévaloir des dispositions de l'article 1223 du Code civil aux termes desquelles en cas d'exécution imparfaite de la prestation, le créancier peut, après mise en demeure et s'il n'a pas encore été payé en tout ou partie de la prestation, notifier dans les meilleurs délais au débiteur sa décision d'en réduire de manière proportionnelle le prix.

CONCLUSION DU CONTRAT

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

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au bailleur.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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

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

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

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

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

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

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

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

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

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

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son 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 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 : accueil.76011@notaires.fr.

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE 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 qualifié.