

L'AN DEUX MILLE SEPT
LE SEIZE AVRIL

Maître **Patrick MONGEOT**, Notaire soussigné, associé de la Société Civile Professionnelle "Véronique LAGÉ-WERNER, Patrick MONGEOT et François PÉNY", titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à DIJON (Côte d'Or) 2 rue Bossack, avec bureau annexe à AUXONNE (21130) 5 rue de Berbis,

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

IDENTIFICATION DES PARTIES

La société **LOVIA**, ayant pour sigle L.V.A., société civile immobilière, au capital de 2 000.00 Euros, dont le siège social est à BROCHON (21220), 8, route Nationale, identifiée sous le numéro SIREN 495 180 655 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de DIJON.

Celle-ci est représentée par M. David RIVET spécialement habilité à l'effet des présentes aux termes de la délibération de l'assemblée générale ordinaire de ladite société en date du 16 avril 2007 dont une copie demeure ci

Dénommée dans le présent acte "Le BAILLEUR",

ET

La société **SARL MAZOYER**, société à responsabilité limitée, au capital de 41 230.00 Euros, dont le siège social est à MOREY SAINT DENIS (21220), Rue d'Epemay, identifiée sous le numéro SIREN 378 053 490 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de DIJON.

Celle-ci est représentée aux présentes par son gérant, Monsieur Michel MAZOYER, Directeur de sociétés, demeurant à FLAGEY ECHEZEAUX (21640), 14, rue Haute, agissant en vertu des statuts et d'une délibération des associés en date du 16 avril 2007 ainsi qu'il résulte d'une copie certifiée conforme par le gérant du procès verbal de ladite assemblée demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Dénommée dans le présent acte "Le LOCATAIRE".

EXPOSE

Préalablement à la convention faisant l'objet des présentes, le BAILLEUR expose ce qui suit :
Il est propriétaire des biens ou droits immobiliers suivants:

DESIGNATION DU BIEN LOUE

Commune de BROCHON (Côte d'Or)

Une propriété sise à BROCHON (21220), 8 route Nationale, consistant en un immeuble bâti à usage commercial, composé de :

- un sous-sol, à usages de réserves,
 - au rez de chaussée : une surface commerciale, sanitaires, chaufferie (avec chaudière fuel), local électrique, chambres froides, bureaux, locaux annexes et réserves,
 - à l'étage bureaux.
- Parkings.

Ledit bien immobilier est cadastré, savoir :

- section AI, numéro 153, lieudit "8 ROUTE NATIONALE", pour une contenance de SOIXANTE-QUATRE ARES SOIXANTE-DIX CENTIARES (64a 70ca).
- section AI, numéro 114, lieudit "LES SABLIERES", pour une contenance de VINGT-HUIT ARES CINQUANTE-TROIS CENTIARES (28a 53ca).

Soit ensemble : QUATRE-VINGT-TREIZE ARES VINGT-TROIS CENTIARES (93a 23ca).



M. M.

Ceci exposé, il est passé à la convention de bail commercial faisant l'objet des présentes. Il est ici observé que les droits et obligations du LOCATAIRE et du BAILLEUR sont régis, en dehors des stipulations du présent contrat, par les dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce.

BAIL COMMERCIAL

Le BAILLEUR loue à titre commercial au LOCATAIRE qui accepte, le bien dont la consistance et la désignation figurent dans l'exposé qui précède, ainsi qu'il existe avec toutes ses dépendances.

Le LOCATAIRE déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de *NEUF années entières et consécutives à compter du 16 avril 2007 jusqu'au 15 avril 2016.*

DESTINATION

Le bien loué pourra être affecté à toutes activités commerciales sauf celles littéralement rapportées:

"- d'exploiter dans les lieux objet de la présente vente d'une part un commerce ouvert au public de tous produits alimentaires et épicerie (sauf tous produits issus de la vigne) et d'autre part une station service,

- et la pose de panneaux publicitaires susceptibles de faire concurrence au Magasin SUPER U exploité à proximité."

En conséquence les activités ci-dessus sont formellement interdites.

Il devra, en outre, se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant chaque genre d'activité.

LOYER

Montant du loyer annuel

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de QUATRE VINGT SEIZE MILLE EUROS HORS TAXES (96.000,00 € HT).

Modalités de paiement du loyer

Le loyer sera payable mensuellement et d'avance les 5 de chaque mois et pour la première fois par dérogation au 5 mai 2007 pour la période de ce jour jusqu'au 31 mai 2007.

Lieu de paiement du loyer

Ce loyer sera payable au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

REVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé sera révisé à l'expiration de chaque période triennale, conformément à la réglementation en vigueur.

La demande en révision devra être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, devant à peine de nullité, préciser le montant du loyer demandé ou offert.


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

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

ETAT DES LIEUX

Le LOCATAIRE prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, rendus nécessaires par l'état de vétusté, ou par l'existence de vices cachés.

Le LOCATAIRE déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les avoir visités.



Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour adapter les locaux loués ou les mettre en conformité avec la réglementation existante (notamment les "travaux de sécurité") sera exclusivement supportée par le LOCATAIRE.

Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué ne serait plus conforme aux normes réglementaires.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le loyer résultant du présent bail qui s'entend valeur hors taxe entre dans le champ d'application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée et se trouve exonéré en contrepartie de tout droit proportionnel d'enregistrement.

Le BAILLEUR qui opte pour l'assujettissement des loyers à la Taxe sur la Valeur Ajoutée facturera en conséquence au LOCATAIRE le montant de la taxe y afférente, selon le taux en vigueur à chaque échéance, ladite taxe devant lui être réglée en même temps que le loyer lui-même et selon les modalités prévues audit contrat.

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, le LOCATAIRE aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délais de l'article L. 145-9 dudit code, et le BAILLEUR aura la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du même code, 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.

2°) Déspécialisation

Par application des dispositions de l'article L. 145-47 du Code de commerce, le LOCATAIRE aura la faculté d'adjoindre à l'activité prévue au présent bail, des activités connexes ou complémentaires; pour ce faire, le LOCATAIRE 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 PROPRIETAIRE de faire connaître, dans un délai de deux mois à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

Et par application des dispositions des articles L. 145-48 et suivants du Code de commerce, le LOCATAIRE 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, cette demande devant comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé et, en outre, devant être dénoncée par acte extrajudiciaire aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce.

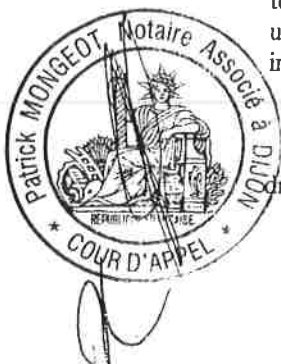
3°) Clause résolutoire

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 judiciaire 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 une 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, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou 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 et 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.

4°) Solidarité - Indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le LOCATAIRE constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement ou à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.



MM

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, leur coût en sera payé par ceux à qui elles seront adressées.

B - CONDITIONS A LA CHARGE DU LOCATAIRE

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

1°) Etat des lieux

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

A défaut d'état des lieux, il sera réputé avoir reçu les locaux en parfait état.

2°) Entretien - Réparations

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

Il ne pourra exiger du BAILLEUR, pendant cette même durée, aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, sauf les grosses réparations telles que prévues à l'article 606 du Code civil et le cas échéant les travaux de ravalement.

Le LOCATAIRE sera tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et, en général, toute réfection ou remplacement s'avérant nécessaire, pour quelque cause que ce soit, notamment en ce qui concerne les ferrures des portes croisées, persiennes, volets roulants, appareils sanitaires, robinetterie, canalisation d'eau, de gaz éventuellement, tuyaux de vidange, etc..., sans que cette énumération soit exhaustive.

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 climatisation, ventilations, installations électriques et téléphoniques, conformément aux normes en vigueur, et les rendre en parfait état d'utilisation.

Enfin, il devra rendre les revêtements de sols en parfait état, compte tenu d'une usure normale, à l'exclusion des tâches, brûlures, déchirures ou décollements.

A défaut d'exécution de ces travaux, le BAILLEUR pourra se substituer au LOCATAIRE et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du LOCATAIRE, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

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

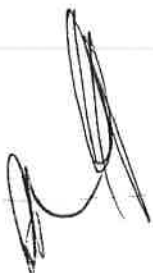
Il aura à sa charge exclusive les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Ces transformations ne pourront être faites qu'après accord préalable et écrit du BAILLEUR, sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de ce dernier dont les honoraires et vacations seront à la charge du LOCATAIRE et, le cas échéant, après accord de l'assemblée générale des copropriétaires.

5°) Changement de distribution

Il ne pourra faire dans les locaux loués, sans le consentement exprès et écrit du BAILLEUR, aucune démolition, aucun percement de murs, de cloisons ou plancher, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, dont les honoraires seront à la charge du LOCATAIRE, et le cas échéant, après accord de l'assemblée générale des copropriétaires comme il a été dit ci-dessus (paragraphe 4).

6°) Améliorations

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le LOCATAIRE, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, 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.



7°) 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 il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si cette durée excédait quarante jours, à la condition que les travaux soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure.

Le LOCATAIRE devra souffrir tous travaux intéressant les parties communes, ainsi que ceux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble.

Le LOCATAIRE devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

8°) 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.

9°) Impôts et charges divers

Le LOCATAIRE acquittera ses impôts personnels : taxe d'habitation, taxe professionnelle, taxes annexes aux précédentes, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il est également convenu que le LOCATAIRE supportera l'intégralité des taxes foncières de chaque année en remboursant à première demande le BAILLEUR.

10°) Assurances

Le LOCATAIRE devra :

- répondre des dégradations et pertes qui surviennent au cours de son occupation dans les lieux loués, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du BAILLEUR ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit.

- faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et, le cas échéant, les marchandises de son commerce.

- contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques.

- justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

Si l'activité exercée par le LOCATAIRE entraînait pour le BAILLEUR des surprimes d'assurances, le LOCATAIRE devrait rembourser au BAILLEUR le montant de ces surprimes.

- déclarer expressément à ladite compagnie les renonciations à recours énoncées ci-après.

- déclarer immédiatement à sa compagnie et d'en informer conjointement le BAILLEUR, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être responsable personnellement et d'être tenu de rembourser au BAILLEUR le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.

Il s'engage à laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres, notamment en cas d'absence prolongée ou en période de vacances.

Il s'engage à ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, ne pas brancher d'appareils à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été conçus pour cet usage. Il sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause, et également des dégâts causés par la condensation ou autre.

Il renonce à tout recours contre le BAILLEUR :



MM

- en cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, des télécommunications.
- au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie, ou expropriés.

Il s'engage à donner accès dans les lieux loués au BAILLEUR ou à son représentant, à ses architectes ou à ses entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire.

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 en partie les locaux loués sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, excepté dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce ou son entreprise ou encore, si le LOCATAIRE est une société, à toute société apparentée, étant précisé que constitue une société apparentée, toute société qui est contrôlée à cinquante pour cent (50%) au moins, directement ou indirectement, par la Société bénéficiaire du présent bail.

Dans tous les cas, le LOCATAIRE 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.

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui en vigueur à cette date, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du BAILLEUR et elle devra être réalisée par acte authentique auquel le BAILLEUR sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui.

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. 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 dix heures à midi et de quatorze heures à dix huit heures, sauf dimanches 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 précéderait, 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 au droit de ce dernier de répéter contre le LOCATAIRE le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

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, les biens loués venaient 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 les droits du LOCATAIRE étant réservés contre la partie expropriante.

15°) Exclusion de responsabilité du BAILLEUR

Le LOCATAIRE 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.

- en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charge, etc....

- en cas de trouble apporté à la jouissance du LOCATAIRE par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du BAILLEUR, le LOCATAIRE 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°) Tolérances - 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 tolérances, 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.

17°) Exploitation du commerce - Entretien de la devanture

Le LOCATAIRE devra exercer son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. Le bien loué devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermeture d'usage. Aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique. Le LOCATAIRE ne pourra faire entrer ni entreposer dans le bien loué des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient.

Il ne pourra apposer sur la façade de l'établissement aucune affiche et aucun écriteau quelconques autres qu'une enseigne portant son nom et la nature de son commerce, conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité. Cette enseigne ne pourra être posée que sur la façade, au droit du local loué et sans pouvoir déborder de cette façade, à défaut d'autres dispositions plus contraignantes et notamment du règlement de copropriété.

Outre les obligations d'entretien et de réparations indiquées ci-dessus sous le paragraphe 2°), le LOCATAIRE aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet de la devanture et des fermetures de son établissement, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, seront à sa charge exclusive. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté.

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

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

C - TRAVAUX EXIGES PAR L'ADMINISTRATION

Il est expressément convenu entre le propriétaire et le locataire, que tous les travaux qui seraient imposés par quelque autorité que ce soit, pour mise en conformité des locaux avec de nouvelles règles d'hygiène, de salubrité ou de sécurité, seront à la charge du LOCATAIRE.

INTERDICTIONS AU BAILLEUR

Le BAILLEUR s'interdit pendant tout le cours du présent bail et de ses renouvellements successifs:

- d'exploiter directement ou indirectement dans l'immeuble dont font partie les locaux loués, un commerce similaire à celui du LOCATAIRE,
- de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce de même nature.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUE

- Origine de propriété de l'immeuble

Ainsi qu'il résulte d'une acquisition suivant acte reçu ce jour par le notaire soussigné.

- Renseignement sur l'urbanisme

Il a été obtenu en vue de la présente vente une note de renseignement d'urbanisme et un courrier émanant de la Mairie de BROCHON en date du 7 mars 2007.

- Servitudes

Voir annexe ci-jointes.

- Amiante

Consiste en un rapport technique établi par le Cabinet JUDIC Expertises 69, rue Devosges 21000 DIJON, le 4 février 2004 dont il résulte : *aucune présence d'amiante.*

PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble objet des présentes n'entre pas dans le champ d'application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

En effet, il n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat.



MM

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

CHANGEMENT DANS LA SITUATION DU LOCATAIRE

Le LOCATAIRE devra notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil ou de structure juridique pouvant survenir au cours du présent bail ou de ses renouvellements.

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, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au BAILLEUR, seront supportés et acquittés par le LOCATAIRE qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :
- le BAILLEUR, en son domicile ou siège social ci-dessus indiqué,
- et le LOCATAIRE, avant l'occupation des lieux, en son domicile ou siège social sus-indiqué, et ensuite, dans les lieux loués.

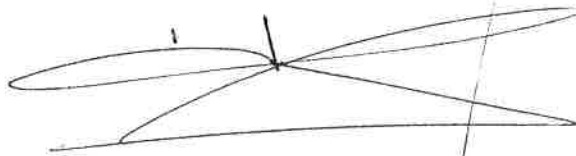
DONT ACTE rédigé sur 8 pages.

Fait et passé au siège de l'office notarial dénommé en tête des présentes.
A la date sus indiquée.
Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

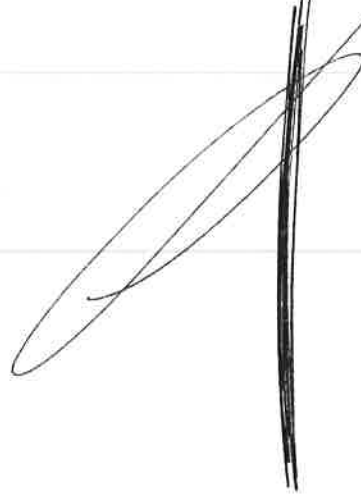
Les parties approuvent expressément	<i>PARAPHES</i>
Minute Contenant renvoi(s) : mot(s) nul(s) : chiffre(s) nul(s) : ligne(s) nulle(s) : barre(s) tirée(s) dans les blancs	

Monsieur David RIVET

Monsieur Michel MAZOYER



Maître Patrick MONGEOT



Annexé à la minute d'un acte
reçu par le Notaire associé
soussigné, le 16/04/2007

SCI LOVIA
(Sigle L.V.A.)
Société Civile Immobilière
Au capital de 2.000,00 €
Siège social : BROCHON (21220) 8, route Nationale
RCS DIJON 495 180 655

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DES ASSOCIES

L'AN DEUX MILLE SEPT
LE SEIZE AVRIL

Les membres de la société se sont réunis à DIJON 2, rue Bossack, sur convocation verbale de M. David RIVET, gérant.

Sont présents :

- Monsieur David RIVET
- Monsieur Michel MAZOYER

Tous les associés sont donc présents.

La séance est ouverte sous la présidence du gérant.

M. le Président constate que tous les associés sont présents, et qu'ils représentent l'ensemble du capital social et que l'assemblée peut valablement délibérer.

ORDRE DU JOUR

- Il est rappelé pour ordre l'acquisition par la SCI des bâtiments sis à BROCHON (21220) 8, route Nationale sur la société SOGEST IMMO moyennant le prix de 1.200.000,00 €, ainsi qu'il résulte d'un compromis en date du 26 février 2007 et d'un acte authentique confirmant la vente à recevoir ce jour par Maître Patrick MONGEOT, notaire à DIJON (21000) 2, rue Bossack.

Tous pouvoirs ont été donné dans les statuts de la SCI LOVIA à M. David RIVET, gérant, à l'effet de régulariser l'acte de vente et l'emprunt auprès de la CIC LYONNAISE DE BANQUE composé notamment de :

Nature : PRET N° 1 : PRET CODEVI

Montant du prêt : SIX CENTS MILLE EUROS (600000,00 EUR.)

Durée : 144 mois

Taux d'intérêts : 4,4000 %

Première échéance : 15/05/2007

Dernière échéance : 15/04/2019

Montant des échéances : CINQ MILLE TROIS CENT SOIXANTE-DIX EUROS QUARANTE-HUIT CENTS (5370,48 EUR.)

Nature : PRET N° 2 : PRET IN FINE

Montant du prêt : HUIT CENTS MILLE EUROS (800000,00 EUR.)

Durée : 24 mois

Taux d'intérêts : variable EURIBOR 1 mois majoré de 0,50 point soit 4,308 % à ce jour.

Echéance(s) : PRÊT IN FINE.

Intérêts du 15/05/2007 jusqu'au 15/03/2009

Capital et intérêts : 15/04/2009

- Un bail commercial pour une durée de 9 ans devra être consenti à la SARL MAZOYER, société à responsabilité limitée, au capital de 41 230.00 Euros, dont le siège social est à MOREY SAINT DENIS (21220), Rue d'Epernay, identifiée sous le numéro SIREN 378 053 490 immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de DIJON, moyennant un loyer annuel hors taxes de 96.000,00 € payable mensuellement d'avance.



- Les prêts consentis par la CIC LYONNAISE DE BANQUE susrelatés doivent faire l'objet de diverses garanties et notamment d'un privilège de prêteur de deniers à concurrence de 600.000,00 € attaché au prêt n° 1, un nantissement des parts sociales en nue propriété par les associés en garantie des prêts n° 1 et 2 à concurrence de 1.400.000,00 €, et d'une délégation de loyers à recevoir de la SARL MAZOYER au profit de la CIC LYONNAISE DE BANQUE.

Ceci rappelé et après débat entre les associés, sont prises les décisions suivantes :

1^{ERE} RESOLUTION

L'assemblée générale confirme les pouvoirs qui ont été donnés à M. RIVET à l'effet de signer l'acte de vente et les prises de garanties au nom et pour le compte de la SCI.

Résolution adoptée à l'unanimité.

2EME RESOLUTION

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au gérant, qui accepte, à l'effet de reconnaître avoir pris connaissance du nantissement susrelaté dans l'exposé qui précède, déclarer celui-ci opposable à la société, et en conséquence dispenser qu'il soit signifié à celle-ci.

Résolution adoptée à l'unanimité.

3EME RESOLUTION

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au gérant, qui accepte, à l'effet de régulariser et consentir en qualité de déléguant au nom et pour le compte de la SCI à la délégation des loyers à recevoir de la SARL MAZOYER, délégué, au profit de la LYONNAISE DE BANQUE, délégataire, résultant du bail à recevoir ce jour par Maître MONGEOT, notaire susnommé, dans les conditions susrelatées dans l'exposé qui précède et dans les conditions que le gérant jugera convenables.

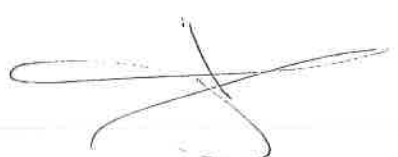
Résolution adoptée à l'unanimité.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès verbal sur 2 pages, qui après lecture, a été signé par tous les associés.

Fait à DIJON.

Copie conforme
D. Rivet



Annexé à la minute d'un acte
reçu par le Notaire associé
soussigné, le 10/04/2017

SARL MAZOYER
Société à responsabilité limitée
Au capital de 41.230,00 €
Siège social : MOREY SAINT DENIS (21220) Rue d'Epemay
RCS DIJON 378 053 490

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DES ASSOCIES

L'AN DEUX MILLE SEPT
LE SEIZE AVRIL à MOREY SAINT DENIS

Les membres de la société se sont réunis à MOREY SAINT DENIS, sur convocation verbale de M. Michel MAZOYER, gérant.

Sont présents :

- Monsieur David RIVET
- Madame Anne RIVET née MAZOYER
- Monsieur Michel MAZOYER

Tous les associés sont donc présents.

La séance est ouverte sous la présidence du gérant.

M. le Président constate que tous les associés sont présents, et qu'ils représentent l'ensemble du capital social et que l'assemblée peut valablement délibérer.

ORDRE DU JOUR

Il est proposé la conclusion d'un bail commercial pour une durée de 9 ans à compter de ce jour, moyennant un loyer annuel hors taxes de 96.000,00 € payable mensuellement d'avance, concernant des bâtiments sis à BROCHON (21220) 8, route Nationale appartenant à la société **LOVIA**, ayant pour sigle L.V.A., société civile immobilière, au capital de 2 000.00 Euros, dont le siège social est à BROCHON (21220), 8, route Nationale, identifiée sous le numéro SIREN 495 180 655 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de DIJON.

Et l'acceptation d'une délégation de loyers en qualité de locataire délégué.

Ceci rappelé et après débat entre les associés, sont prises les décisions suivantes :

1^{ERE} RESOLUTION

L'assemblée générale donne tous pouvoirs à M. MAZOYER à l'effet de signer l'acte contenant bail commercial à recevoir par Maître Patrick MONGEOT, notaire à DIJON (21000) 2, rue Bossack.

Résolution adoptée à l'unanimité.

2^{EME} RESOLUTION

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au gérant, qui accepte, à l'effet de reconnaître avoir pris connaissance de la délégation des loyers et s'engager à verser les loyers directement au profit de la LYONNAISE DE BANQUE, délégataire, en lieu et place de la SCI LOVIA, déléguant.

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au gérant, à l'effet de prendre tous les engagements en ce sens et à faire toutes les déclarations nécessaires.

Résolution adoptée à l'unanimité.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès verbal sur 1 page, qui après lecture, a été signé par tous les associés.

Ce qui confirme





Ministère
de l'Équipement,
des Transports
et du Logement

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME



Mutation d'un immeuble bâti ou non bâti sans modification de son état

N° 46-0392

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

JOUR MOIS ANNÉE PC DPT COMMUNE ANNÉE N° DE DOSSIER

DATE DE DÉPÔT | | | | | | | | | | RIU | 02 | 11 | 16 | 67 | 21 | 01 | 01 | 01

Cette demande qui se présente sous la forme de quatre feuillets identiques doit être adressée ou déposée, avec les plans de situation et les plans du terrain, à la mairie de la commune où est située l'immeuble. Le demandeur conservera un feuillet
ATTENTION : Si une modification de l'immeuble faisant l'objet de la mutation est envisagée, il est conseillé de demander un certificat d'urbanisme

DEMANDE		1 - DEMANDEUR	
PIÈCES À JOINDRE : - 3 PLANS DE SITUATION : établis à une échelle comprise entre 1/5 000 et 1/25 000. - 3 PLANS DU TERRAIN : établis à une échelle comprise entre 1/500 et 1/5 000. Les plans seront du format 210 x 297 mm		NOM, PRÉNOM Me Patrick MONGEOT 2 rue Bossack CODE POSTAL 21000 COMMUNE DIJON	
		Annexé à la minute d'un acte reçu par le Notaire associé soussigné, le 16/04/2007	
2 - TERRAIN. Le terrain est l'îlot de propriété constitué par la parcelle, ou par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.			
ADRESSE DU TERRAIN B route Nationale CODE POSTAL 21000 COMMUNE BROCHON		Le terrain est-il bâti <input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non Le terrain est-il situé dans un lotissement <input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non <input checked="" type="checkbox"/> ne sait pas	
IDENTITÉ DU PROPRIÉTAIRE (s'il est autre que le demandeur) NOM SOGEST IMMO RCS BEAUNE 449 493 089 PRÉNOM		NUMÉRO DU OU DES LOTS LOTISSEMENT AUTORISÉ LE	
SECTION(S) CADASTRALE(S), et pour chaque section, n° des parcelles AI n°153, AI n°114		NOM DU LOTISSEMENT OU DU LOTISSEUR	
SUPERFICIE DU TERRAIN EN M² : 9323		3 - Je certifie exacts les renseignements mentionnés dans les rubriques ci-dessus. (signature)	
		À DIJON LE 06 03 20 07	

RÉPONSE		La présente notice d'urbanisme fait état des renseignements connus à ce jour par l'autorité indiquée ci-contre. Elle constitue un simple document d'information et ne peut en aucun cas être considérée comme une autorisation administrative quelconque, ni un certificat d'urbanisme. Les renseignements relatifs à l'alignement ne concernent que la voirie..... Départementale et Communale (1).	
DÉLIVRÉE PAR Claude REAY Je certifie		(1) Préciser : nationale ; départementale ; ou communale	

A - DROIT DE PRÉEMPTION		Bénéficiaire du droit de préemption	
<input checked="" type="checkbox"/> Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) <input type="checkbox"/> Le terrain est situé dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) <input type="checkbox"/> Le terrain est situé dans le périmètre provisoire d'une Z.A.D. <input type="checkbox"/> Le terrain est situé dans la zone de préemption « espaces naturels sensibles des départements »		commune	
Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.			

B - NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN		C - NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN	
<input type="checkbox"/> Règles générales d'urbanisme (R.N.U.) <input checked="" type="checkbox"/> Plan d'occupation des sols (P.O.S.) - Zone UF <input type="checkbox"/> Plan de sauvegarde et de mise en valeur de <input type="checkbox"/> Plan d'aménagement de la zone (P.A.Z.) de <input type="checkbox"/> Lotissement de		<input type="checkbox"/> Terrain situé dans le périmètre de protection d'un monument historique <input type="checkbox"/> Terrain situé dans un site inscrit <input type="checkbox"/> Terrain situé dans un site classé <input type="checkbox"/> Terrain concerné par le plan d'alignement Approuvé le : <input type="checkbox"/> Zone de protection du patrimoine architectural et urbain	
PRESCRIT LE : 06/05/1998 RENDU PUBLIC LE : APPROUVÉ LE : 02/03/1995 MIS EN RÉVISION LE : 02/07/1995		D - OPÉRATION CONCERNANT LE TERRAIN <input type="checkbox"/> Terrain compris dans un emplacement réservé pour un équipement public <input type="checkbox"/> Terrain compris dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique <input type="checkbox"/> Terrain compris dans le périmètre d'une zone d'aménagement concerté	

E - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES		FAIT	
		À LE SIGNATURE 	

La loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès de la mairie ou de la Direction Départementale de l'Équipement.



MAIRIE DE BROCHON

Annexé à la minute d'un acte
reçu par le Notaire associé
soussigné, le 16/04/2007

Notaires associés
Patrick MONGEOT
2 rue Bossack
BP 45232

21052 DIJON

Brochon, le 07 mars 2007

Nos réf : 019/CR/AZ

Vos réf : PM/FG/VENTE SOGEST IMMO/MAZOYER-RIVET

Objet : parcelles AI 153-AI 114

Maître,

Je fais suite à votre demande concernant les parcelles situées en objet, je vous informe que ces parcelles ne sont pas frappées d'alignement.

La parcelle AI 153 est bien située 8 Route Nationale et la parcelle AI 114 au lieudit « Les Sablières ».

A ma connaissance ces parcelles n'ont pas de servitudes et vices cachés.

En ce qui concerne le droit de préemption, vous m'avez parvenu votre demande par courrier (LRAR) en date du 2 mars 2007, votre dossier vous a été retourné le 3 mars 2007.

Espérant avoir répondu à votre demande, je vous prie d'agréer, Maître, l'expression de mes salutations distinguées.


Le 1^{er} Adjoint
Claude REMY



Il est rappelé qu'il existe une servitude de passage d'une ligne EDF, constituée aux termes d'un acte reçu par Maître NOURISSAT, notaire à DIJON, le 9 juillet 1996, publiée au bureau des hypothèques de DIJON I le 5 septembre 1996 volume 96 P numéro 8347, sur la parcelle AI 114 présentement vendue, ci-après littéralement rapportée :

« CONVENTION DE SERVITUDE »

En vue de permettre l'établissement et l'exploitation d'une ligne électrique souterraine, les parties sont convenues de ce qui suit :

• Article 1er : après avoir pris connaissance du tracé d'une ligne électrique souterraine « moyenne tension Restructuration partielle du réseau HTA » sur les biens ci-dessus désignés, le propriétaire reconnaît à EDF, que cette propriété soit close ou non, bâtie ou non, les droits suivants :

1°) Y établir à demeure dans une bande de 0,50 mètres de large, une Ligne électrique souterraine sur une longueur totale d'environ CINQUANTE mètres, dont tout élément sera située au moins 0,70 mètres de la surface après travaux.

2°) Etablir en limite des parcelles cadastrales des bornes de repérage,

3°) Effectuer l'enlèvement, l'abattage ou le dessouchage de toute plantation qui, se trouvant à proximité de remplacement de la ligne électrique ou de courant faible spécialisé, gêne sa pose ou pourrait par sa croissance occasionner aux avaries aux ouvrages,

Par voie de conséquence, EDF pourra faire pénétrer sur la propriété ses agents ou ceux des entrepreneurs dûment accrédités par lui en vue de la construction, de la surveillance, d'entretien et de la réparation des ouvrages ainsi établis.

Avertissement en, sera donné aux intéressés par voie d'affichage en mairie et d'avis publié dans la presse, et sauf le cas d'urgence, préalablement aux travaux.

Article 2 : Le propriétaire conservera la propriété et la jouissance des parcelles mais renonce à demander pour quelque motif que ce soit l'enlèvement ou la modification des ouvrages désignés à l'article premier.

Il s'engage en outre, dans la bande de terrain définie à l'article premier, à ce faire aucune modification du profil du terrain, construction, plantations d'arbres ou d'arbustes ni aucune culture préjudiciable à l'entretien, à l'exploitation et la solidité des ouvrages.

Il pourra toutefois :

- élever des constructions de part et d'autre de cette bande à condition de respecter entre lesdites constructions et les ouvrages visés à l'article premier, les distances de protection prescrites par les règlements en vigueur.

- planter des arbres de part et d'autre des lignes électriques souterraines à conditions que la base du fut soit à une distance supérieure de cinq mètres des ouvrages,

Article 3 : La présente convention est consentie et acceptée de part et d'autre sans indemnité.

Les dégâts qui pourraient être causés aux cultures et aux biens à l'occasion de la construction, de la surveillance, de l'entretien et de la réparation des ouvrages, à l'exception de l'enlèvement, de l'abattage ou du dessouchage des plantations, feront l'objet d'une indemnité supplémentaires fixée à l'amiable ou, à défaut d'accord, par le tribunal compétent

Article 4 : Le propriétaire, ou le cas échéant, tout autre exploitant agricole sera dégagé de toute responsabilité à l'égard d'EDF, pour les dommages qui viendraient à être causés de son fait aux ouvrages faisant l'objet de la présente convention, à l'exclusion de ceux résultant d'un acte de malveillance de sa part.

En outre, si l'atteinte portée aux ouvrages résulte d'une cause autre qu'un acte de malveillance de sa part et si des dommages sont ainsi causés à des tiers EDF garantir le propriétaire ou éventuellement tout autre exploitant agricole contre toute action aux fins d'indemnité qui pourrait être engagée par ces tiers.

Article 5 : La présente convention qui a pour objet de conférer à EDF des droits les plus étendus que ceux prévus à l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 sera publiée au bureau des hypothèques compétent.

Les frais des présentes et de leurs suites seront supportés par EDF.

Pour le calcul de ces frais, le droit concédé est évalué à 10.000 francs.

Le propriétaire s'engage dès maintenant à porter la présente convention à la connaissance des personnes qui possèdent ou qui acquerront des droits sur l'immeuble traversé par les ouvrages, notamment en cas de transfert, de propriété.

Article 6 : Le tribunal compétent pour statuer sur les contestations auxquelles pourrait donner lieu l'application de la présente convention est celui de la situation de l'immeuble.

Article 7 : La présente convention a pris effet à dater de ce jour. Elle est conclue pour la durée des ouvrages dont il est question à l'article Premier ou tous ceux qui pourraient leur être substitués sur

Annexé à la minute d'un acte
reçu par le Notaire associé
soussigné, le 16/04/2007



MM

M

l'emprise des ouvrages existants.

En outre, une convention de servitude de canalisation a été établie au profit du SICODI aux termes d'un acte de Me JEANNIN du 21 janvier 1993, régulièrement publiée.

II/

Aux termes de l'acte d'acquisition établi par Maître Gilles CHATELOT, Notaire à DIJON, le 21 janvier 2005 susrelaté, a été constituée une servitude de passage, ci-après littéralement rapportée :

"SERVITUDE DE PASSAGE

Comme condition essentielle des présentes, le VENDEUR désire avoir un droit de passage sur le bien objet des présentes et l'ACQUEREUR désire avoir un droit de passage sur les biens ci-après désignés restant la propriété du VENDEUR.

En conséquence, le VENDEUR et l'ACQUEREUR constituent, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage réciproque sur le bien suivant :

DESIGNATION DU FONDS SERVANT

1) En ce qui concerne la servitude de passage au profit du vendeur

Sur la commune de BROCHON (Côte d'Or), route Nationale

- Parcelle cadastrée AI 153 pour 64a 70ca

2°) En ce qui concerne la servitude de passage au profit de l'acquéreur

Sur la commune de BROCHON (Côte d'Or), route Nationale

- Parcelle cadastrée AI 154 pour 5a 06ca

- Parcelle cadastrée AI 138 pour 33a 09ca

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme "FONDS SERVANT"

REFERENCE DE PUBLICATION DU FONDS SERVANT

Les parcelles AI 114 et 153 appartiennent à l'ACQUEREUR par suite de cet acte, dont la publication au bureau des hypothèques sera requise en même temps que celle de la présente servitude

Les parcelles AI 154 et 138 appartiennent au VENDEUR, savoir :

- La parcelle AI 154 provenant de la division de la parcelle AI 136, a pour origine de propriété l'acquisition du 13 octobre 1983 ci-dessus relatée.

- De la même manière l'origine de propriété de la parcelle AI 138 est également l'acquisition du 13 octobre 1983 ci-dessus relatée.

DESIGNATION DU FONDS DOMINANT

1°) En ce qui concerne la servitude de passage au profit du vendeur

Sur la commune de BROCHON (Côte d'Or), route Nationale

- Parcelle cadastrée AI 154 pour 5a 06ca

- Parcelle cadastrée AI 138 pour 33a 09ca

2°) En ce qui concerne la servitude de passage au profit de l'acquéreur

Sur la commune de BROCHON (Côte d'Or), route Nationale

- Parcelle cadastrée AI 153 pour 64a 70ca

ORIGINE DE PROPRIETE DU FONDS DOMINANT

Les parcelles ci-dessus appartiennent respectivement au VENDEUR et à l'ACQUEREUR, en vertu d'un acte dont les références de publication ont été énoncées ci-dessus.

BESOIN DU FONDS DOMINANT

La présente servitude est consentie pour les besoins suivants :

Cette servitude est constituée pour assurer la desserte du fonds dominant.

ASSIETTE DE LA SERVITUDE

Cette servitude s'exercera sur l'assiette suivante :

Cette servitude s'exercera par le chemin existant actuellement sur les parcelles.

Cette assiette figure sous teinte verte pour la servitude de passage au profit de l'acquéreur et sous teinte rouge pour la servitude au profit du vendeur sur un plan visé et approuvé par els parties qui demeurera annexé à cette minute après mention.

CONDITIONS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et aux heures normales d'ouverture de l'établissement exploité dans les lieux vendus, sans aucune restriction, par toutes personnes et notamment

la clientèle de l'établissement exploité sur la parcelle A1 n°138 pour se rendre au SUPER MARCHÉ U exploité à toute proximité, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant.

Ce droit de passage pourra s'exercer, à pieds, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation.

Le propriétaire du fonds servant devra entretenir continuellement en bon état de viabilité, entretien et réparation.

Les frais d'établissement du passage, y compris les revêtements ou empiètement nécessaires, de son entretien ou de sa réparation ainsi que ceux de même nature relatifs aux portails existants dans les clôtures sont à la charge exclusive des parties, propriétaires actuels du fonds dominant, qui s'y engagent expressément et seront ultérieurement à la charge exclusive des propriétaires successifs dudit fonds.

Toutefois, le portail donnant sur la rue de la Champagne sera entretenu à frais communs.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

Nonobstant tout ce qui précède, l'acquéreur conserve le droit de clôturer sa propriété, et de limiter le droit de passage ci-dessus convenu aux heures d'ouverture au public de ou des établissements commerciaux exploités dans les lieux vendus. L'édification de cette clôture - le cas échéant - et son entretien resteront à la charge exclusive de l'acquéreur.

ABSENCE D'INDEMNITE

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par l'ACQUEREUR au profit du VENDEUR.

EVALUATION DE LA SERVITUDE

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de MILLE EUROS (1.000,00 €)"

MM



Annexé à la minute d'un acte
 reçu par le notaire associé
 soussigné le

CONSTAT AMIANTE

Rapport de repérage de matériaux
 et produits contenant de l'amiante

dressé par

Frédéric JUDIC

Expert près la Cour d'Appel de DIJON
 Evaluation immobilière, commerciale, locative - Diagnostic immobilier

Affiliation de compétence : Institut Supérieur de l'Expertise Immobilière - Sherwood, Agrément : OFA/002 SGS/ICS-15/01/03
 Responsabilité Civile Professionnelle : Mutuelle du Mans Assurances SA, contrat n° 107.780.986

Annexé à la minute d'un acte
 reçu par le Notaire associé
 soussigné, le 16/04/2004

LE PRESENT CONSTAT NE SERA VALIDE QU'APRES REGLEMENT DEFINITIF DE NOTRE FACTURE

REFERENCES
 DU DOSSIER
 04 - 124

DATE DE L'ORDRE
 DE MISSION
 22 01 2004

DATE DE L'EXECUTION
 DU REPERAGE
 27 01 2004

DATE DU
 PRESENT CONSTAT
 04 02 2004

DONNEUR D'ORDRE

SCI LES SABLIERES - M. Pierre REBOURSEAU
 RN 74 21220 BROCHON

DESIGNATION des BIENS ETUDIES

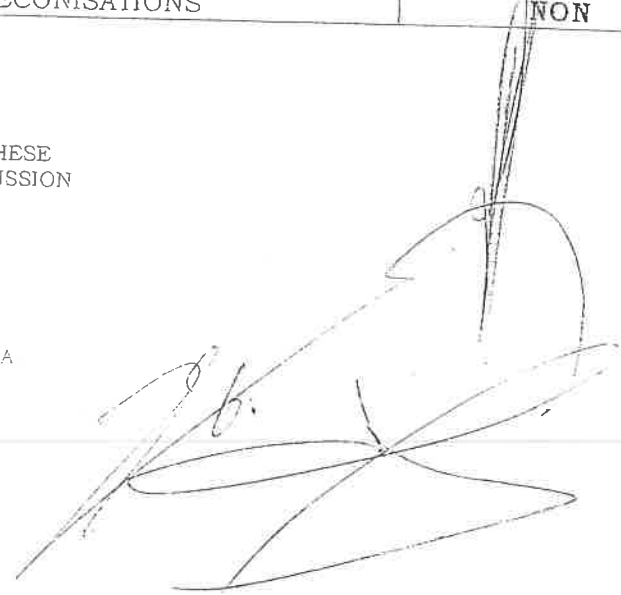
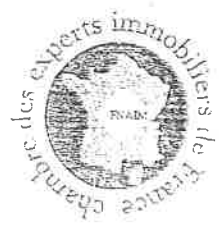
BATIMENT A USAGE DE SUPERMARCHÉ
 Section AI n° 114 et n° 136 21220 BROCHON

SYNTHESE DU PRESENT CONSTAT

• PRESENCE AVEREE D'AMIANTE	NON
• ENTRAINANT DES OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES	NON
• ENTRAINANT DES CONSEILS ET PRECONISATIONS	NON

PLAN DU PRESENT CONSTAT

- DONNEUR D'ORDRE / DESIGNATION / SYNTHESE
- GENERALITES / CADRE JURIDIQUE DE LA MISSION
- CONSTATATIONS
- ANALYSE DE MATERIAUX SUSPECTS
- CONCLUSIONS
- OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES
- CONSEILS - PRECONISATIONS
- CONSIGNES GENERALES DE SECURITE
- RAPPORT D'ANALYSE DU LABORATOIRE I.T.G.A

Téléphone : 03 80 60 97 97

69, rue Devosge - 21000 DIJON - Télécopie : 03 80 60 97 99

GENERALITES SUR L'AMIANTE

L'AMIANTE est une roche fibreuse de la famille des silicates. C'est en raison de sa solidité, de sa résistance aux hautes températures et à la plupart des agents chimiques qu'elle a été très largement utilisée dans de nombreux domaines de la construction, essentiellement entre 1950 et 1980.

En revanche, les risques liés à l'inhalation de l'AMIANTE sont de mieux en mieux connus, des études scientifiques ont établi son caractère cancérogène, l'amiante est à l'origine de nombreuses maladies pulmonaires : asbestose, lésions, cancer du poumon, mésothéliomes, etc.

Depuis le 1^{er} janvier 1997, la fabrication, la vente et la mise en oeuvre de matériau contenant de l'AMIANTE sont strictement interdites, et les pouvoirs publics ont mis en oeuvre un programme d'actions contre les risques sanitaires liés aux expositions à l'AMIANTE, comprenant, notamment, l'obligation d'annexer le présent CONSTAT AMIANTE à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente de tout immeuble bâti dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou à des personnes publiques.

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en oeuvre de mesures de précaution adaptées et proportionnées pour limiter le risque d'exposition des occupants et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux et produits contenant de l'amiante.

CADRE JURIDIQUE et LIMITES DE LA MISSION

En application :

- des articles R. 1334-14 à R.1334-29 du Code de la Santé Publique,
- des circulaires n° 96-290 du 26 avril 1996 et n° 98-589 du 25 septembre 1998,
- de l'arrêté du 22 août 2002, relatif aux consignes de sécurité du dossier technique AMIANTE, au contenu de la fiche récapitulative et aux modalités d'établissement du repérage, pris pour application de l'article 10-3 du décret n° 96-97 du 7 février 1996,
- de l'arrêté du 2 décembre 2002,

et en vue d'établir le présent CONSTAT sur la présence de matériaux et produits contenant de l'AMIANTE, répondant à l'article L. 1334-7 du Code de la Santé Publique,

le DONNEUR D'ORDRE

ci-dessus nommé nous a chargé de rechercher la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les seuls biens immobiliers bâtis ci-dessus désignés.

« L'objectif du repérage est d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante incorporés dans l'immeuble et susceptibles de libérer des fibres d'amiante en cas d'agression mécanique résultant de l'usage des locaux (chocs et frottements) ou générée à l'occasion d'opération de maintenance ou d'entretien ».

le PRESENT CONSTAT doit être tenu par le(s) propriétaire(s) à la disposition :

- Des occupants des immeubles, des services de l'Etat concernés et des Chefs d'établissement, des représentants du personnel et de l'Inspection du Travail si l'immeuble comporte des locaux de travail.
- De toute personne ou entreprise appelée à effectuer des travaux dans le bâtiment, et les propriétaires doivent conserver une attestation écrite de cette information.

LIMITES DE LA MISSION

- L'inspection des zones homogènes citées ci-dessus réalisée par l'expert immobilier soussigné se limite au constat visuel, sans démolition, sans démontage ou sondage destructif de trappes d'accès ou dispositif de protection, sans dépose de revêtement, et exclusivement limitée aux parties visibles et accessibles à la date de l'inspection.

Le DONNEUR D'ORDRE nous a déclaré son intention de ne pas réaliser de travaux ou de démolition du bien et dans le cas de travaux ou de démolition, la réglementation applicable est le décret n° 96-98 du 7 février 1996 et les modalités de repérage ainsi que la liste des matériaux et produits recherchés sont définies dans l'arrêté du 2 janvier 2002.



CONSTATATIONS SUR LA PRESENCE DES FLOCAGES, CALORIFUGEAGES ET FAUX PLAFONDS CONTENANT DE L'AMIANTE

(articles R.1334-14 à R.1334-22 du Code de la Santé Publique)

CF. OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES CI-APRES

ZONES inspectées visibles et accessibles	FLOCAGE	CALORIFUGEAGE	FAUX PLAFONDS
BATIMENT A USAGE DE SUPERMARCHÉ			
SOUS SOL	NEANT	NEANT	NEANT
REZ DE CHAUSSEE	NEANT	NEANT	NEANT

CONSTATATIONS SUR LA PRESENCE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE suivant liste annexée au Décret n° 2002-839

(articles R.1334-23 à R.1334-26 du Code la Santé Publique)

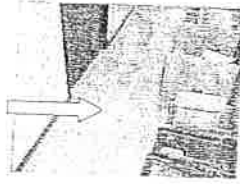
CF. CONSEILS ET PRECONISATIONS CI-APRES

ZONES inspectées visibles et accessibles	MATERIAUX CONTENANT DE L'AMIANTE	LOCALISATION	ETAT DE CONSERVATION	PHOTOGRAPHIE
BATIMENT A USAGE DE SUPERMARCHÉ				
SOUS SOL	NEANT			
REZ DE CHAUSSEE	NEANT			

ANALYSE DE MATERIAUX SUSPECTS

PRELEVEMENT

Pour lever le doute sur la présence d'amiante dans le matériau DALLE DE SOL BLANCHE présent au REZ DE CHAUSSEE (bureaux), il a été prélevé un échantillon sur ce matériau suspect.



ANALYSE EN LABORATOIRE

Après expédition sous double sac étanche à l'INSTITUT TECHNIQUE DES GAZ ET DE L'AIR, accrédité COFRAC, et analyse au MICROSCOPE ELECTRONIQUE A TRANSMISSION (MET), il a été conclu en :
AMIANTE NON DETECTEE

CONCLUSIONS

- 1 - A LA DATE DU REPERAGE, IL N'A ETE RELEVE AUCUNE PRESENCE DE FLOCAGE, CALORIFUGEAGE OU FAUX PLAFOND CONTENANT DE L'AMIANTE.
- 2 - A LA DATE DU REPERAGE, IL N'A ETE RELEVE AUCUNE PRESENCE D'AUTRES MATERIAUX CONTENANT DE L'AMIANTE.

OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES

Ces obligations découlent de la seule présence de FLOCAGE, CALORIFUGEAGE ou FAUX-PLAFOND contenant de l'amiante.

Ainsi, et compte-tenu de nos constatations ci-dessus, les obligations pesant sur le propriétaire à compter de la date de réception du présent CONSTAT sont :

- NEANT

CONSEILS - PRECONISATIONS

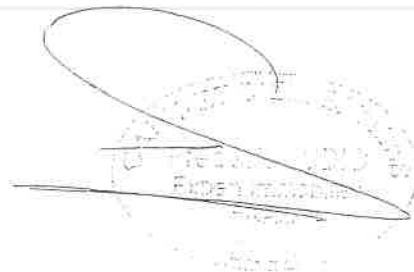
« Lorsqu'il repère un matériau ou produit DEGRADE contenant de l'AMIANTE, l'opérateur de repérage est tenu de le mentionner dans son rapport, ainsi que de **préconiser des mesures d'ordre général**, adaptées à l'ampleur de la dégradation ».

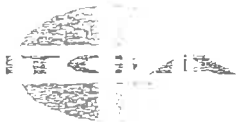
Ainsi, et compte-tenu de nos constatations ci-dessus, nous préconisons les opérations suivantes :

- NEANT

LE PRESENT CONSTAT DOIT ETRE CONSERVE PAR LE PROPRIETAIRE

Fait et clos en notre Cabinet à DIJON (21), le mercredi 4 février 2004.
Fait et valoir ce que de droit.





RAPPORT D'ANALYSE NUMERO IT0404-184 EN DATE DU 04/02/2004
RECHERCHE ET IDENTIFICATION D'AMIANTE SUR UN PRELEVEMENT DE MAIERIAU

Ce rapport d'analyse comporte 1 page. Il ne concerne que les échantillons soumis à l'analyse.

Client : Cabinet JUDIC
109 rue Devosge
21001 DIJON

Prélevement : Reçu au laboratoire le : 02/02/2004

Réf. Commande Client : ILO 0131 IGO 189 4

Réf. Dossier Client : SCI LES SABLIERES - EROCHON

Référence Client de l'échantillon :

1 - Dalle de sol blanche + colle

Réf. Commande ITGA : IT0404-1818

Réf. Echantillon ITGA : IT040402-184

Description ITGA :

Dalle de sol blanchâtre cassante compacte avec colle plastique jaune et ragréage grisâtre

Préparation : Effectuée de façon à être représentative de l'échantillon

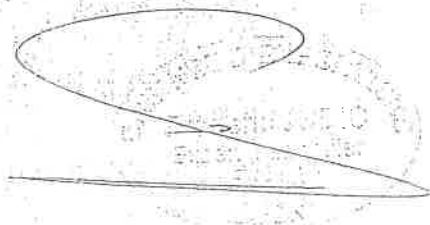
- pour une analyse au Microscopé Electronique à Transmission Analytique (META) : broyage mécanique, filtration, dépôt de carbone

Technique Analytique :

- Microscopie Electronique à Transmission Analytique (parties pertinentes de la norme NF X 43-050)

Résultat :

Fraction Analysée	Technique analytique et date d'analyse	Résultat	Type d'amiant	Nbre de préparations
Dalle de sol blanchâtre cassante compacte	META le 03/02/2004	Amiante non détecté	---	1
Colle plastique jaune et ragréage gris	META le 03/02/2004	Amiante non détecté	---	1



Validé par : Sauvour CASGHA
Analyste

La reproduction de ce rapport d'analyse n'est autorisée que sous sa forme intégrale et complète et doit être accompagnée personnellement de l'approbé du laboratoire. Sauf demande particulière et écrite du client, les échantillons sont conservés pendant 1 an et les rapports pendant 2 ans.

En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous Huissiers de Justice sur ce requis, de mettre les présentes à exécution.

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main.

A tous Commandants et Officiers de la force publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi les présentes ont été signées, scellées et délivrées par le notaire associé soussigné.

A STE LOVIA 8 route Nationale 21220 BROCHON

pour lui servir de titre exécutoire.

POUR COPIE EXECUTOIRE



