

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 ECHEZEUX (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

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.

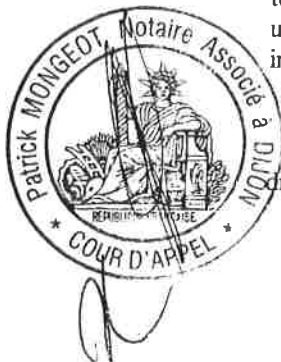
3°) Clause résolutoire

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

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

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

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 et 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.



Annexé à la minute d'un acte
reçu par le Notaire associé
soussigné, le 16/04/2018

SARL MAZOYER
Société à responsabilité limitée
Au capital de 41.230,00 €
Siège social : MOREY SAINT DENIS (21220) Rue d'Epernay
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 est conforme




REPERTOIRE DES PLANS CADASTRAUX INFORMATISÉS

Section: A1
 Echelle d'origine: 1:1000
 Echelle d'édition: 1:1000
 Date de l'édition: 26/07/2006

Extrait certifié conforme au plan cadastral informatisé à la date:

A 2006
 le 25 JAN 2006
 p/le G. G. G.

GGG

Numéro d'ordre du registre de constatation des droits :
 Cachet du service d'origine :
 Centre des Impôts foncier de
 DIJON
 25 Rue de la Boudronnée
 B.P. 1549

21047 DIJON CEDEX
 Téléphone : 03 80 28 66 48
 Fax : 03 80 28 68 25
 cdif.dijon@dgi.finances.gouv.fr
 06.004.01/1

Service du Cadastre



SABLIERES

147

GGG

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

la clientèle de l'établissement exploité sur la parcelle AI 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 *M*



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'utilisation 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.

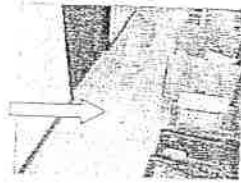
Le DONNEUR D'ORDRE nous a déclaré son intention de ne pas réaliser de travaux ou de démolition du bien dans le cas de travaux ou de démolition, la réglementation applicable est le décret n° 96-98 du 7 février 1996 et les modalités de repérage ainsi que la liste des matériaux et produits recherchés sont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



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 FLOPAGE, 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 FLOPAGE, 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,
en un exemplaire et valoir ce que de droit.



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

