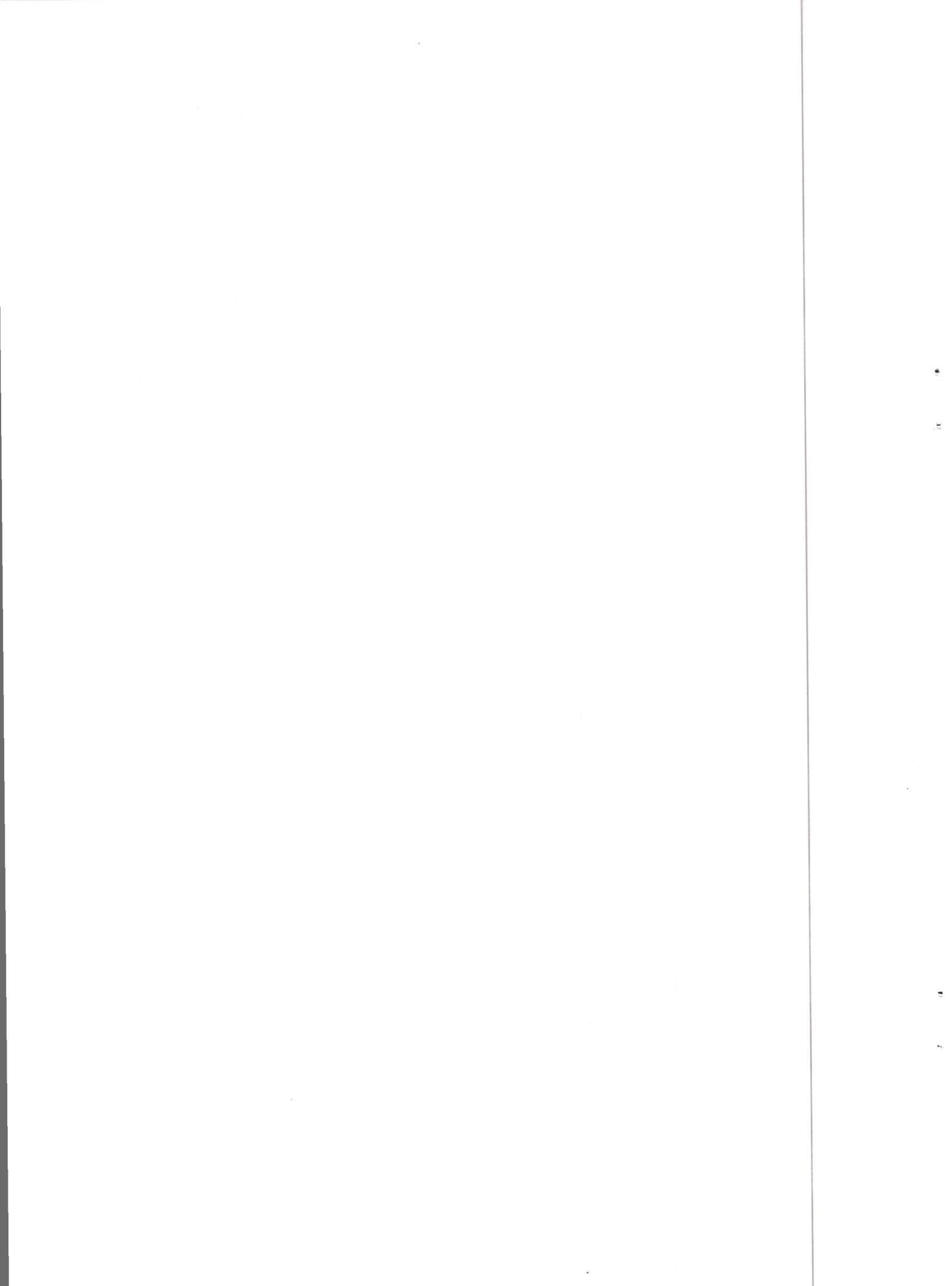


25 Octobre 2019
AVENANT
Bail Commercial
EPFN -Commune de BOIS JEROME SAINT OUEN
/ VALLIN-SINGERY



SCP JOUYET



DOSSIER : EPFN - Commune de BOIS JEROME ST OUEN / VALLIN-SINGERY
NATURE : Avenant au bail commercial
DATE :
REFERENCE : MJ/ALL

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF
LE VINGT-CINQ OCTOBRE

Maître Michel JOUYET, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle 'Michel JOUYET et François JOUYET' titulaire d'un office notarial dont le siège est à ECOS (Eure), Grande Rue 27630 VEXIN SUR EPTE,

A RECU le présent acte authentique électronique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : **AVENANT AU BAIL COMMERCIAL**.

BAILLEUR

L'établissement public dénommé **ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE, ROUEN** (Seine-Maritime) 5 Rue Montaigne - Carré Pasteur, identifié sous le numéro SIREN 720 500 206 RCS ROUEN.

Précédemment dénommé "ETABLISSEMENT PUBLIC DE LA BASSE SEINE" par abréviation "E.P.B.S",

Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial, dont le siège est à ROUEN (Seine Maritime) 5 rue Montaigne – Carré Pasteur – immatriculé au registre du commerce et des sociétés de ROUEN sous le numéro B 720.500.206 identifié au répertoire des entreprises sous le numéro SIREN 720 500 206 RCS ROUEN.

Il fait observer que le changement de dénomination de l'Etablissement résulte de l'article 1^{er} du décret n°2004-1149 du 28 octobre 2004 modifiant le décret n°68-376 du 26 avril 1968, portant création de l'Etablissement Public de la Basse Seine, ledit décret précédemment modifié par les décrets n°77-8 du 03 janvier 1977, n°2000-1073 du 31 octobre 2000, n°2004-1149 du 28 octobre 2004, n°2009-1542 du 11 décembre 2009 et n°2014-1732 du 29 décembre 2014.

PRENEUR

La Société dénommée **AUX SAVEURS DES BOIS**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 5.000,00 € ayant son siège social à BOIS JEROME SAINT OUEN (Eure) 2 rue de l'Abbé Seyer identifiée sous le numéro SIREN 849781216 RCS EVREUX.

**INTERVENTION DE LA COMMUNE DE
BOIS JEROME SAINT OUEN**

Aux présentes est intervenue:

La Commune de BOIS JEROME SAINT OUEN, département de l' Eure.

Représentée par Monsieur Jean-François WIELGUS, agissant en sa qualité de MAIRE de ladite commune de BOIS JEROME SAINT OUEN.

Laquelle, par son représentant ès-qualité, s'engage à respecter les conditions du présent bail, à le maintenir, dans le cadre des engagements pris par ailleurs au titre de la convention passée avec l'établissement dénommé ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE, BAILLEUR aux présentes et susnommé, le 31 mars 2015, et à son avenant du 25 avril 2018.

Concernant l'acquisition d'un immeuble destiné à l'installation d'un commerce à sa revente à terme à la Commune de BOIS JEROME SAINT OUEN (Eure), laquelle convention et son avenant sont demeurés annexés aux présentes.

PRESENCE – REPRESENTATION

L'établissement public dénommé ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE est ici représenté par Monsieur Patrice LEGAL, responsable du Service du Patrimoine de l'EPF Normandie, domicilié professionnellement à ROUEN (Seine Maritime) en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Gilles GAL, Directeur Général de l'Etablissement Public Foncier de Normandie, en résidence à ROUEN, Carré Pasteur, 5 rue Montaigne, aux termes d'une procuration sous signature privée en date à ROUEN (Seine-Maritime), du 18 octobre 2019, demeurée ci jointe et annexée après mention.

La Société dénommée AUX SAVEURS DES BOIS est ici représentée par Mademoiselle Sandra CAZIN, collaboratrice du notaire soussigné, domiciliée professionnellement à VEXIN SUR EPTE - ECOS (Eure) Grande rue, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Christophe VALLIN et Madame Barbara SINGERY, aux termes d'un acte sous seing privé en date à BOIS JEROME SAINT OUEN (Eure) du 17 octobre 2019 dont l'original est demeuré ci-annexé après mention.

Monsieur Christophe VALLIN et Madame Barbara SINGERY, agissant eux-mêmes au nom et en qualité de seuls associés de ladite société, et en qualité de gérants, fonction à laquelle ils ont été nommés tous deux aux termes de l'article 17 des statuts, en vertu des pouvoirs qui leur ont été conférés aux termes d'une délibération en date du 23 octobre 2019 demeurée ci-annexée.

La Commune de BOIS JEROME SAINT OUEN est ici représentée par Monsieur Jean-François WIELGUS, spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal du 18 septembre 2018, visée par la Préfecture de l'Eure.

Le représentant de la commune déclare que ladite délibération n'a fait l'objet d'aucun recours auprès du Tribunal administratif.

Lesquels, préalablement à l'avenant au bail commercial faisant l'objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSÉ PRÉLIMINAIRE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Michel JOUYET, notaire à ECOS - VEXIN SUR EPTE (Eure), le 2 avril 2019, le BAILLEUR, a donné à bail commercial, régie alors de plein droit par le statut des baux commerciaux, à :

Monsieur Christophe VALLIN, boulanger-pâtissier, demeurant à BOIS JEROME SAINT OUEN (Eure) 2 rue de l'Abbé Seyer, célibataire.

Né à HARFLEUR (Seine-Maritime) le 22 décembre 1978.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Madame Barbara Alexandra SINGERY, Vendeuse, demeurant à BOIS JEROME SAINT OUEN (Eure) 2 rue de l'Abbé Seyer, célibataire.

Née à TOULOUSE (Haute-Garonne) le 15 mars 1977.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Des locaux servant à l'exploitation d'un fonds de commerce de BOULANGERIE PATISSERIE, faisant partie d'un immeuble dont le BAILLEUR est propriétaire, dont la désignation est la suivante :

Sur la commune de BOIS JEROME SAINT OUEN (Eure) 2 rue de l'Abbé Seyer .

Un local à usage de boulangerie, comprenant : magasin, local four à pain et local stockage.

Et un logement d'habitation comprenant : séjour, cuisine, trois chambres, salle de bains, WC.

Deux apprentis.

Garage.

Cave voûtée.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
B	188	Bois Jérôme		07	15

Les aires de jouissance locatives s'appliquant à la boulangerie résultent du plan demeuré annexé aux présentes après avoir été approuvé par les parties.

Ce bail a été conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 2 avril 2019 pour se terminer le 1er avril 2028.

Le loyer annuel du bail fixé est actuellement de DIX MILLE HUIT CENTS EUROS (10.800,00 €)

S'appliquant :

. à hauteur de quatre mille huit cents euros (4.800,00 €) pour les locaux professionnels,

. et à hauteur de six mille euros (6.000,00 €) pour le logement à usage d'habitation.

Le loyer a été stipulé payable d'avance et mensuellement le 05 de chaque mois en douze termes de NEUF CENTS EUROS (900,00 €) (s'appliquant : aux locaux professionnels pour quatre cents euros (400,00 €) et aux locaux d'habitation pour cinq cents euros (500,00 €)), par virement sur le compte du Trésorier Comptable du Centre des Finances Publiques de la Commune de BOIS JEROME SAINT OUEN ou du mandataire qu'il désignera.

La commune de BOIS JEROME SAINT OUEN (Eure) ayant été désignée aux termes dudit bail comme gestionnaire du bien conformément à la convention passée entre la commune et l'EPFN, et cela durant toute la durée de ladite convention.

Aux termes de ce bail, il a été expressément convenu ce qui suit littéralement rapporté :

« DATE DE PAIEMENT DU PREMIER LOYER :

Par le truchement du BAILLEUR, la Commune de BOIS JEROME SAINT OUEN a convenu avec le PRENEUR six mois de gratuité pour les locaux à usage de boulangerie et sans gratuité pour les locaux à usage d'habitation, donc avec règlement de loyer soit la somme de CINQ CENTS EUROS (500,00 €), le premier paiement devant intervenir le 5 mai prochain (2019). »

Aucun versement de dépôt de garantie n'a été convenu entre les parties lors de la conclusion du bail commercial initial sus-visé.

CECI EXPOSE, il est passé à l'objet du présent avenant au bail commercial :

1°) SUBSTITUTION DANS LE BENEFICE
D'UN BAIL COMMERCIAL

Entre les parties, il est convenu et arrêté ce qui suit :

I.- SUBSTITUANT

Monsieur Christophe VALLIN, boulanger-pâtissier, demeurant à BOIS JEROME SAINT OUEN (Eure) 2 rue de l'Abbé Seyer, célibataire.

Né à HARFLEUR (Seine-Maritime) le 22 décembre 1978.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Madame Barbara Alexandra SINGERY, Vendeuse, demeurant à BOIS JEROME SAINT OUEN (Eure) 2 rue de l'Abbé Seyer, célibataire.

Née à TOULOUSE (Haute-Garonne) le 15 mars 1977.

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

II.- SUBSTITUE

La Société dénommée AUX SAVEURS DES BOIS, Société à Responsabilité Limitée au capital de 5.000,00 € ayant son siège social à BOIS JEROME SAINT OUEN (Eure) 2 rue de l'Abbé Seyer identifiée sous le numéro SIREN 849781216 RCS EVREUX.

Le SUBSTITUANT se substitue le SUBSTITUE dans la prise à bail commercial de l'immeuble ci-dessus désigné.

En conséquence, le SUBSTITUANT déclare céder et transporter sans autre garantie que celle de PRENEUR du bail commercial sus-analysé au profit du SUBSTITUE tous ses droits relatifs à la prise à bail de l'immeuble dont il s'agit, sans exception ni réserve, ainsi que dans les conditions qui y sont exprimées, et dans les obligations lui incombant en vertu dudit bail commercial, ce que ce dernier accepte.

Le SUBSTITUE sera donc preneur en place, avec les droits et obligations liées à cette qualité, titulaire desdits droits, en jouira et les exercera si bon lui semble comme de biens lui appartenant à compter de la date de prise d'effet des présentes indiquée ci-après.

A l'effet de quoi le SUBSTITUANT subroge le SUBSTITUE, sans autres garanties que celles exprimées, dans tous ses droits et actions contre le BAILLEUR et toutes ses obligations à son encontre résultant dudit bail commercial.

Le SUBSTITUE s'engage à respecter les charges et conditions telles qu'elles ont été prévues dans le bail commercial initial sus-analysée. Par l'acceptation de cette substitution, il reconnaît venir en lieu et place du SUBSTITUANT comme si le bail initial avait été conclu à son profit.

Le SUBSTITUANT perd, de par cette substitution, sa qualité de preneur en place et se trouve être déchargé de tous les droits, actions et obligations dont il était titulaire en vertu du bail commercial initial qu'il avait conclu ainsi qu'il a été ci-dessus exposé. Devenant alors un tiers audit bail commercial, il ne pourra pas être poursuivi par quiconque en vue de faire respecter les termes dudit contrat.

Ladite substitution a eu lieu sans indemnité ainsi que les parties le déclarent.

Le BAILLEUR et la Commune de BOIS JEROME SAINT OUEN déclarent être parfaitement avertis de cette substitution et accepter ladite substitution sans exception ni réserve sans recours contre le SUBSTITUANT.

2°) ADJONCTION DE DEUX APPENTIS AUX LOCAUX LOUES

Entre les parties, il est convenu et arrêté ce qui suit :

Compte-tenu de l'activité exercée dans les locaux loués et des besoins du PRENEUR, il y a lieu d'adjoindre deux apprentis dans le bail commercial rappelé ci-dessus conclu entre le BAILLEUR et le PRENEUR. Le nombre d'apprentis inclus dans ledit bail est porté de deux apprentis à quatre apprentis.

De la sorte, la désignation des locaux servant à l'exploitation d'un fonds de commerce de BOULANGERIE PATISSERIE, faisant partie d'un immeuble dont le BAILLEUR est propriétaire, est modifiée par rapport au bail initialement conclu et est désormais la suivante :

Sur la commune de BOIS JEROME SAINT OUEN (Eure) 2 rue de l'Abbé Seyer .

Un local à usage de boulangerie, comprenant : magasin, local four à pain et local stockage.

Et un logement d'habitation comprenant : séjour, cuisine, trois chambres, salle de bains, WC.

Quatre apprentis.

Garage.

Cave voûtée.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
B	188	Bois Jérôme		07	15

Les aires de jouissance locatives s'appliquant à la boulangerie résultent du plan demeuré annexé aux présentes après avoir été approuvé par les parties.

Les autres charges et conditions du bail commercial sus-visé étant inchangé.

PRISE D'EFFET

Les dispositions du présent avenant prennent effet à compter du 1^{er} novembre 2019.

Il n'est apporté aucune novation aux droits des parties, ni aucune autre dérogation au bail sus-énoncé dont toutes les stipulations non contraires à ce qui précède continueront à s'appliquer comme par le passé.

DECLARATIONS DES PARTIES

BAILLEUR et PRENEUR attestent ce qui suit :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;

- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, sauvegarde de justice, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement ;
- qu'ils ne font l'objet d'aucune procédure de conciliation.

Le PRENEUR déclare avoir visité le BIEN et avoir pu s'entourer de tous sachants afin d'en apprécier l'état, la consistance, l'environnement et le voisinage.

Les parties déclarent :

- que préalablement à la conclusion des présentes, elles avaient échangé toutes les informations qu'elles connaissaient et qui pouvaient avoir une importance déterminante sur leur décision respective de contracter et ce qu'il existe ou non entre elles un lien particulier de confiance ;
- qu'elles étaient également tenues de se renseigner elles-mêmes sur toutes les informations aisément accessibles ;
- qu'elles ont une parfaite connaissance que tout manquement à cette obligation est susceptible d'engager la responsabilité de la partie contrevenante.

ENREGISTREMENT

Les parties requièrent expressément l'enregistrement des présentes au droit fixe de 25€ prévu par l'article 739 du Code général des impôts.

DEVOIR DE CONFIDENTIALITE

Il résulte de l'article 1112-2 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. »

EQUILIBRE DU CONTRAT

L'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre les parties, et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût d'une copie exécutoire pour LE BAILLEUR sont supportés et acquittés par LE PRENEUR ainsi qu'il s'y oblige.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945, vos données personnelles font l'objet d'un traitement par l'Office pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées notamment aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances

notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.) ;

- les Offices notariaux participant à l'acte ;
- les établissements financiers concernés ;
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales ;
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013 ;
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou faisant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, vous pouvez accéder aux données vous concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr. Le cas échéant, vous pouvez également obtenir la rectification ou l'effacement des données vous concernant, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour motif légitime, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits.

Si vous pensez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez introduire une réclamation auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

ELECTION DE DOMICILE

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

- LE BAILLEUR en sa demeure ci-dessus indiquée.
- LE PRENEUR dans les lieux loués.

ANNEXES

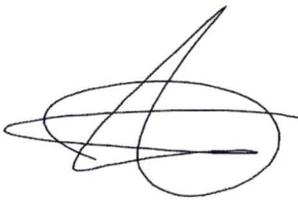
La signature électronique du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE

Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an indiqués aux présentes.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli l'image de leur signature manuscrite et a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

<p>Mlle Sandra CAZIN, clerk de l'Office, A l'Office Le 25 octobre 2019</p>	
<p>M Patrice LEGAL A l'Office Le 25 octobre 2019</p>	
<p>M Jean-François WIELGUS A l'Office Le 25 octobre 2019</p>	
<p>et le notaire Maître JOUYET Michel A l'Office L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF LE VINGT-CINQ OCTOBRE</p>	



PROCURATION

Le soussigné,

Monsieur Gilles GAL, Directeur Général de l'Établissement Public Foncier de Normandie, en résidence à ROUEN, Carré Pasteur, 5, rue Montaigne,

Ledit Etablissement Public Foncier de Normandie créé par décret n° 68-376 du 26 avril 1968, modifié par décrets n° 77-8 du 3 janvier 1977, n° 2000-1073 du 31 octobre 2000, n° 2004-1149 du 28 octobre 2004, n° 2009-1542 du 11 décembre 2009 et n° 2014-1732 du 29 décembre 2014, n°2015-979 du 31 juillet 2015 et n°2018-777 du 7 septembre 2018, l'ordonnance n°2011-1068 du 8 septembre 2011 et le décret n°2011-1900 du 20 décembre 2011 dont le numéro de SIRET est 720 500 206 00050 RC n°72 B 20,

Agissant en sa qualité de Directeur Général de l'Établissement Public Foncier de Normandie nommé à cette fonction à compter du 1er janvier 2016 par arrêté de Madame la Ministre de Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité en date du 10 décembre 2015,

Plus spécialement habilité à donner délégation en vertu de l'article 13 du décret du 26 avril 1968 modifié,

Donne par la présente procuration, conformément aux termes du projet d'avenant à un bail commercial établi par Maître Michel JOUYET, notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Michel JOUYET et Francois JOUYET » titulaire d'un office notarial dont le siège est à ECOS (Eure), Grande Rue ; 27630 Vexin-sur-Epte, à :

Monsieur Patrice LEGAL, responsable du Service du Patrimoine de l'EPF Normandie, domicilié professionnellement à Rouen.

Aux effets ci-après :

SUBSTITUER, à Monsieur Christophe VALLIN et Madame Barbara SINGERY, commerçants, titulaire d'un bail commercial à BOIS-JEROME-SAINT-OUEN (Eure) parcelles B_188 et 679, pour y exercer l'activité de BOULANGERIE – PATISSERIE, la société dénommée « Aux saveurs des bois »,

ADJOINDRE au bail initial deux appentis aux locaux déjà loués,

AUX EFFETS CI-DESSUS passer et signer tous actes, élire domicile et généralement faire le nécessaire.

Fait à ROUEN, le 18 octobre 2019,

Le Directeur Général,

Gilles GAL

DOSSIER : EPFN - Commune de BOIS JEROME ST OUEN / VALLIN-SINGERY
NATURE : Procuration pour prendre à bail

PROCURATION POUR

PRENDRE A BAIL ET

REGULARISER TOUT AVENANT

PAR

Monsieur Christophe VALLIN, boulanger-pâtissier, demeurant à BOIS JEROME
SAINT OUEN (Eure) 2 rue de l'Abbé Seyer, célibataire.
Né à HARFLEUR (Seine-Maritime) le 22 décembre 1978.
De nationalité française.
Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.
N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Madame Barbara Alexandra SINGERY, Vendeuse, demeurant à BOIS JEROME
SAINT OUEN (Eure) 2 rue de l'Abbé Seyer, célibataire.
Née à TOULOUSE (Haute-Garonne) le 15 mars 1977.
De nationalité française.
Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.
N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Agissant solidairement entre eux, en cas de pluralité.

Ci-après dénommé(es) «LE MANDANT».

AUFERMENT DE

Tout collaborateur de l'étude de Maître Michel JOUYET, notaire associé membre
de la Société Civile Professionnelle 'Michel JOUYET et François JOUYET' titulaire d'un
office notarial dont le siège est à ECOS (Eure), Grande Rue 27630 VEXIN SUR EPTE,

Ci-après dénommé(s) 'LE MANDATAIRE'

Vos initiales :

BS CV

Agissant en qualité de preneurs en place actuels et en qualité de seuls et uniques associés de la société SARL AUX SAVEURS DES BOIS, selon les pouvoirs avec faculté de délégation conférés aux termes du procès-verbal de l'assemblée générale de ladite société en date du 23 octobre 2019, à qui ils donnent pouvoir, pour eux et en leur nom, de :

- REGULARISER tout avenant au bail commercial, régi alors de plein droit par le statut des baux commerciaux, qu'ils ont signé suivant acte reçu par Maître Michel JOUYET, notaire à ECOS - VEXIN SUR EPTÉ (Eure), le 2 avril 2019, portant sur :

- Des locaux servant à l'exploitation d'un fonds de commerce de BOULANGERIE PATISSERIE, faisant partie d'un immeuble dont le BAILLEUR est propriétaire, dont la désignation est la suivante :

Sur la commune de BOIS JEROME SAINT OUEN (Eure) 2 rue de l'Abbé Seyer

Un local à usage de boulangerie, comprenant : magasin, local four à pain et local stockage.

Et un logement d'habitation comprenant : séjour, cuisine, trois chambres, salle de bains, WC.

Deux appentis.

Garage.

Cave voûtée.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
B	188	Bois Jérôme		07	15

- Consenté par :

L'établissement public dénommé ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE, ROUEN (Seine-Maritime) 5 Rue Montaigne - Carré Pasteur, identifié sous le numéro SIREN 720 500 206 RCS ROUEN.

Précédemment dénommé "ETABLISSEMENT PUBLIC DE LA BASSE SEINE" par abréviation "E.P.B.S",

Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial, dont le siège est à ROUEN (Seine Maritime) 5 rue Montaigne - Carré Pasteur - immatriculé au registre du commerce et des sociétés de ROUEN sous le numéro B 720.500.206 identifié au répertoire des entreprises sous le numéro SIREN 720 500 206 RCS ROUEN.

Il fait observer que le changement de dénomination de l'Etablissement résulte de l'article 1^{er} du décret n°2004-1149 du 28 octobre 2004 modifiant le décret n°68-376 du 26 avril 1968, portant création de l'Etablissement Public de la Basse Seine, ledit décret précédemment modifié par les décrets n°77-8 du 03 janvier 1977, n°2000-1073 du 31 octobre 2000, n°2004-1149 du 28 octobre 2004, n°2009-1542 du 11 décembre 2009 et n°2014-1732 du 29 décembre 2014.

- Et avec l'intervention de :

La Commune de BOIS JEROME SAINT OUEN, département de l' Eure.

Représentée par Monsieur Jean-François WIELGUS, agissant en sa qualité de MAIRE de ladite commune de BOIS JEROME SAINT OUEN.

Vos initiales :

BS CV

Laquelle, par son représentant és-qualité, s'est engagée à respecter les conditions du présent bail, à le maintenir, dans le cadre des engagements pris par ailleurs au titre de la convention passée avec l'établissement dénommé ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE, BAILLEUR aux présentes et susnommé, le 31 mars 2015, et à son avenant du 25 avril 2018.

Concernant l'acquisition d'un immeuble destiné à l'installation d'un commerce à sa revente à terme à la Commune de BOIS JEROME SAINT OUEN (Eure),

-. Aux conditions suivantes :

Ce bail a été conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 2 avril 2019 pour se terminer le 1er avril 2028.

Le loyer annuel du bail fixé est actuellement de DIX MILLE HUIT CENTS EUROS (10.800,00 €)

S'appliquant :

. à hauteur de quatre mille huit cents euros (4.800,00 €) pour les locaux professionnels,
. et à hauteur de six mille euros (6.000,00 €) pour le logement à usage d'habitation.

Le loyer a été stipulé payable d'avance et mensuellement le 05 de chaque mois en douze termes de NEUF CENTS EUROS (900,00 €) (s'appliquant : aux locaux professionnels pour quatre cents euros (400,00 €) et aux locaux d'habitation pour cinq cents euros (500,00 €)), par virement sur le compte du Trésorier Comptable du Centre des Finances Publiques de la Commune de BOIS JEROME SAINT OUEN ou du mandataire qu'il désignera.

La commune de BOIS JEROME SAINT OUEN (Eure) ayant été désignée aux termes dudit bail comme gestionnaire du bien conformément à la convention passée entre la commune et l'EPFN, et cela durant toute la durée de ladite convention.

Aux termes de ce bail, il a été expressément convenu ce qui suit littéralement rapporté :

« DATE DE PAIEMENT DU PREMIER LOYER :

Par le truchement du BAILLEUR, la Commune de BOIS JEROME SAINT OUEN a convenu avec le PRENEUR six mois de gratuité pour les locaux à usage de boulangerie et sans gratuité pour les locaux à usage d'habitation, donc avec règlement de loyer soit la somme de CINQ CENTS EUROS (500,00 €), le premier paiement devant intervenir le 5 mai prochain (2019). »

Aucun versement de dépôt de garantie n'a été convenu entre les parties lors de la conclusion du bail commercial initial sus-visé.

► De sorte à ce que par suite de cet avenant, il soit convenu ce qui suit :

1°) SUBSTITUTION DANS LE BENEFICE D'UN BAIL COMMERCIAL

Entre les parties, il soit convenu et arrêté ce qui suit :

L- SUBSTITUANT

Monsieur Christophe VALLIN, boulanger-pâtissier, demeurant à EVREUX (Eure) 7 rue de Rethondes, célibataire.

Né à HARFLEUR (Seine-Maritime) le 22 décembre 1978.

Vos initiales :

BS CV

De nationalité française.
Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.
N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Madame Barbara Alexandra SINGERY, Vendeuse, demeurant à EVREUX
(Eure) 7 rue de Rethondes, célibataire.
Née à TOULOUSE (Haute-Garonne) le 15 mars 1977.
De nationalité française.
Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.
N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

II.- SUBSTITUE

La Société dénommée AUX SAVEURS DES BOIS, Société à Responsabilité Limitée au capital de 5.000,00 € ayant son siège social à BOIS JEROME SAINT OUEN (Eure) 2 rue de l'Abbé Seyer identifiée sous le numéro SIREN 849781216 RCS EVREUX.

Le SUBSTITUANT se substituera le SUBSTITUE dans la prise à bail commercial de l'immeuble ci-dessus désigné.

En conséquence, le SUBSTITUANT déclarera céder et transporter sans autre garantie que celle de PRENEUR du bail commercial sus-analysé au profit du SUBSTITUE tous ses droits relatifs à la prise à bail de l'immeuble dont il s'agit, sans exception ni réserve, ainsi que dans les conditions qui y sont exprimées, et dans les obligations lui incombant en vertu dudit bail commercial, ce que ce dernier accepte.

Le SUBSTITUE sera donc preneur en place, avec les droits et obligations liées à cette qualité, titulaire desdits droits, en jouira et les exercera si bon lui semble comme de biens lui appartenant à compter de la date de prise d'effet des présentes indiquée ci-après.

A l'effet de quoi le SUBSTITUANT subrogera le SUBSTITUE, sans autres garanties que celles exprimées, dans tous ses droits et actions contre le BAILLEUR et toutes ses obligations à son encontre résultant dudit bail commercial.

Le SUBSTITUE s'engagera à respecter les charges et conditions telles qu'elles ont été prévues dans le bail commercial initial sus-analysé. Par l'acceptation de cette substitution, il reconnaît venir en lieu et place du SUBSTITUANT comme si le bail initial avait été conclu à son profit.

Le SUBSTITUANT perdra, de par cette substitution, sa qualité de preneur en place et se trouvera être déchargé de tous les droits, actions et obligations dont il était titulaire en vertu du bail commercial initial qu'il avait conclu ainsi qu'il a été ci-dessus exposé. Devenant alors un tiers audit bail commercial, il ne pourra pas être poursuivi par quiconque en vue de faire respecter les termes dudit contrat.

Ladite substitution aura eu lieu sans indemnité ainsi que les parties le déclarent.

Le BAILLEUR et la Commune de BOIS JEROME SAINT OUEN déclareront être parfaitement avertis de cette substitution et accepter ladite substitution sans exception ni réserve sans recours contre le SUBSTITUANT.

Vos initiales :

BS CV

2°) ADJONCTION DE DEUX APPENTIS AUX LOCAUX LOUES

Entre les parties, il soit convenu et arrêté ce qui suit :

Compte-tenu de l'activité exercée dans les locaux loués et des besoins du PRENEUR, il y aura lieu d'adjoindre deux appentis dans le bail commercial rappelé ci-dessus conclu entre le BAILLEUR et le PRENEUR. Le nombre d'appentis inclus dans ledit bail sera porté de deux appentis à quatre appentis.

De la sorte, la désignation des locaux servant à l'exploitation d'un fonds de commerce de BOULANGERIE PATISSERIE, faisant partie d'un immeuble dont le BAILLEUR est propriétaire, sera modifiée par rapport au bail initialement conclu et sera désormais la suivante :

Sur la commune de BOIS JEROME SAINT OUEN (Eure) 2 rue de l'Abbé Sever.

Un local à usage de boulangerie, comprenant : magasin, local four à pain et local stockage.

Et un logement d'habitation comprenant : séjour, cuisine, trois chambres, salle de bains, WC.

Quatre appentis.

Garage.

Cave voûtée.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
B	188	Bois Jérôme		07	15

Les autres charges et conditions du bail commercial sus-visé étant inchangé.

EN CONSEQUENCE et notamment :

Vos - ACCEPTER toutes les clauses relatives à la révision du loyer initial dans les conditions prévues par les textes en vigueur ;

- STIPULER toutes conditions que le MANDATAIRE jugera convenables, faire dresser tous états des lieux ;

- PREVOIR toutes clauses relatives à la cession et à la sous-location dudit bail ;

- RECEVOIR, DONNER ET NOTIFIER congé dans les cas, formes et délais prévus par les textes en vigueur, recevoir le remboursement du dépôt de garantie, sous déduction éventuelle des sommes dues au bailleur ;

- SE FAIRE REMETTRE toutes pièces et documents, en donner décharge, de toutes sommes reçus ou payées donner ou retirer quittances ou décharges ;

- EXERCER, en cas de difficultés quelconques, toutes poursuites, contraintes et diligences nécessaires.

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

Vos initiales :

BS CV

LE MANDATAIRE sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura fait en vertu des présentes par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

Fait à Bois - sérôme St ouen

Le

17/10/19

Mention « Bon pour pouvoir » :

Vos deux signatures :

Bon pouvoir - Lu et Approuvé

Singery
altus

N'omettez pas :

- de porter vos initiales en bas de chaque page à l'exception de la dernière ;

- d'inscrire la mention « lu et approuvé, bon pour pouvoir », dater et signer sur la dernière page.

Vos initiales :

BS CV

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

SARL AUX SAVEURS DES BOIS

Société à responsabilité limitée au capital de 5.000,00 €
Immatriculée au RCS d'EVREUX sous le n°849781216
Siège social : 2 rue de l'Abbé Seyer à BOIS JEROME SAINT OUEN (27620)

Le vingt-trois octobre deux mil dix-neuf,

A vingt heures.

Les associés ci-après dénommés, seuls membres de la société « SARL AUX SAVEURS DES BOIS », se sont réunis d'un commun accord en assemblée générale ordinaire réunie extraordinairement au siège de la société.

Sont présents :

Monsieur Christophe VALLIN, gérant de ladite société,
Madame Barbara SINGERY, gérante de ladite société,

Seuls membres et Associés de ladite société.

La séance est présidée par Monsieur Christophe VALLIN, co-gérant, et désigné d'un commun accord.

Le président rappelle que les Associés sont réunis à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1.- AUTORISER la régularisation de l'avenant au bail commercial signé suivant acte reçu par Maître Michel JOUYET, notaire à ECOS - VEXIN SUR EPTE (Eure), le 2 avril 2019, consenti par l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE, ROUEN (Seine-Maritime) 5 Rue Montaigne - Carré Pasteur, identifié sous le numéro SIREN 720 500 206 RCS ROUEN, et avec l'intervention de la Commune de BOIS JEROME SAINT OUEN, département de l' Eure.

De sorte à ce que par suite de cet avenant, il soit convenu ce qui suit :

1°) SUBSTITUTION DANS LE BENEFICE D'UN BAIL COMMERCIAL :

LE SUBSTITUE sera la Société dénommée AUX SAVEURS DES BOIS, Société à Responsabilité Limitée au capital de 5.000,00 € ayant son siège social à BOIS JEROME SAINT OUEN (Eure) 2 rue de l'Abbé Seyer identifiée sous le numéro SIREN 849781216 RCS EVREUX.

Monsieur Christophe VALLIN et Madame Barbara SINGERY se substitueront le SUBSTITUE dans la prise à bail commercial de l'immeuble ci-dessus désigné.

En conséquence, le SUBSTITUANT déclarera céder et transporter sans autre garantie que celle de PRENEUR du bail commercial sus-analysé au profit du SUBSTITUE tous ses droits relatifs à la prise à bail de l'immeuble dont il s'agit, sans exception ni réserve, ainsi que dans les conditions qui y sont exprimées, et dans les obligations lui incombant en vertu dudit bail commercial, ce que ce dernier accepte.

Le SUBSTITUE sera donc preneur en place, avec les droits et obligations liées à cette qualité, titulaire desdits droits, en jouira et les exercera si bon lui semble comme de biens lui appartenant à compter de la date de prise d'effet des présentes indiquée ci-après.

A l'effet de quoi le SUBSTITUANT subrogera le SUBSTITUE, sans autres garanties que celles exprimées, dans tous ses droits et actions contre le BAILLEUR et toutes ses obligations à son encontre résultant dudit bail commercial.

Vos initiales :

Le SUBSTITUE s'engagera à respecter les charges et conditions telles qu'elles ont été prévues dans le bail commercial initial sus-analysé. Par l'acceptation de cette substitution, il reconnaîtra venir en lieu et place du SUBSTITUANT comme si le bail initial avait été conclu à son profit.

Le SUBSTITUANT perdra, de par cette substitution, sa qualité de preneur en place et se trouvera être déchargé de tous les droits, actions et obligations dont il était titulaire en vertu du bail commercial initial qu'il avait conclu ainsi qu'il a été ci-dessus exposé. Devenant alors un tiers audit bail commercial, il ne pourra pas être poursuivi par quiconque en vue de faire respecter les termes dudit contrat.

Ladite substitution aura eu lieu sans indemnité ainsi que les parties le déclarent.

Le BAILLEUR et la Commune de BOIS JEROME SAINT OUEN déclareront être parfaitement avertis de cette substitution et accepter ladite substitution sans exception ni réserve sans recours contre le SUBSTITUANT.

2°) ADJONCTION DE DEUX APPENTIS AUX LOCAUX LOUES

Entre les parties, il soit convenu et arrêté ce qui suit :

Compte-tenu de l'activité exercée dans les locaux loués et des besoins du PRENEUR, il y aura lieu d'adjoindre deux appentis dans le bail commercial rappelé ci-dessus conclu entre le BAILLEUR et le PRENEUR. Le nombre d'appentis inclus dans ledit bail sera porté de deux appentis à quatre appentis.

De la sorte, la désignation des locaux servant à l'exploitation d'un fonds de commerce de BOULANGERIE PATISSERIE, faisant partie d'un immeuble dont le BAILLEUR est propriétaire, sera modifiée par rapport au bail initialement conclu et sera désormais la suivante :

Sur la commune de BOIS JEROME SAINT OUEN (Eure) 2 rue de l'Abbé Seyer.

Un local à usage de boulangerie, comprenant : magasin, local four à pain et local stockage.

Et un logement d'habitation comprenant : séjour, cuisine, trois chambres, salle de bains, WC.

Quatre appentis.

Garage.

Cave voûtée.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
B	188	Bois Jérôme		07	15

Les autres charges et conditions du bail commercial sus-visé étant inchangé.

Il dépose devant l'assemblée et met à disposition de ses membres, le texte de résolution proposée.

L'assemblée sur sa demande reconnaît la validité de sa convocation.

Le président donne lecture du projet de résolution puis déclare la discussion ouverte.

La discussion étant close, le président met aux voix les résolutions suivantes, savoir :

Vos initiales :

CV

PREMIERE RESOLUTION

L'ensemble des points détaillés ci-dessus et faisant l'objet de l'ordre du jour est présenté et ne fait l'objet d'aucune critique par les Associés présents.

Dans son intégralité l'ensemble de ces points sont validés.

La première résolution est adoptée à l'unanimité.

DEUXIEME RESOLUTION

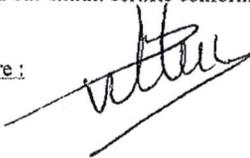
Tous pouvoirs sont donnés à Monsieur Christophe VALLIN et Madame Barbara SINGERY, agissant ensemble ou séparément, avec faculté de déléguer, à l'effet de signer les documents nécessaires à la réalisation et l'effectivité pleine et entière de la résolution ci-dessus actée.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le président déclare la séance levée à onze heure trente.

De tous ce qui ait évoqué ci-dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé après lecture, par tous les associés.

Pour extrait certifié conforme.

Signature :



Monsieur Christophe VALLIN, Gérant et Président de séance

Vos initiales :



AUX SAVEURS DES BOIS

SARL au capital de 5.000 euros

2 Rue de l'Abbé Seyer
27620 BOIS JEROME SAINT OUEN

RCS EVREUX : en cours

**STATUTS INITIAUX
LE 28 MARS 2019**



LES SOUSSIGNÉS,

1°) – **Monsieur Christophe VALLIN**, né le 22 Décembre 1978 à HARFLEUR (76), de nationalité française,
Demeurant à EVREUX (27000), 7 Rue de Rethondes,
Célibataire non pacsé,

2°) – **Madame Barbara, Alexandra SINGERY**, née le 15 Mars 1977 à TOULOUSE (31), de nationalité française,
Demeurant à EVREUX (27000), 7 Rue de Rethondes,
Célibataire non pacsée,

ont établi ainsi qu'il suit les statuts de la Société à Responsabilité Limitée devant exister entre eux et toute autre personne qui viendrait ultérieurement à acquérir la qualité d'associé.

CHAPITRE I

**FORME - OBJET - DÉNOMINATION SOCIALE - SIÈGE SOCIAL - EXERCICE SOCIAL –
DURÉE**

ARTICLE 1 - FORME

Il est formé entre les propriétaires des parts sociales ci-après créées et de celles qui pourraient l'être ultérieurement, une **Société à Responsabilité Limitée**, qui sera régie par les lois en vigueur et notamment par les articles L 223-1 et suivants du Code de commerce, ainsi que par les présents statuts.

CJ BS

ARTICLE 2 - OBJET SOCIAL

La société a pour objet, en France et à l'étranger :

Boulangerie, pâtisserie, confiserie, épicerie,

Et, plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières, se rapportant directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter l'extension ou le développement.

ARTICLE 3 - DÉNOMINATION SOCIALE

La société a pour dénomination sociale : « **AUX SAVEURS DES BOIS** »

Tous les actes et les documents émanant de la société et destinés aux tiers indiqueront la dénomination sociale, précédée ou suivie immédiatement des mots "Société à Responsabilité Limitée" ou des initiales "SARL" et de l'énonciation du capital social.

ARTICLE 4 - SIÈGE SOCIAL

Le siège social est fixé : **2 Rue de l'Abbé Seyer
27620 BOIS JEROME SAINT OUEN**

Il pourra être transféré en tout autre lieu de la même ville par simple décision de la gérance, et en tout autre endroit par décision extraordinaire de l'assemblée des associés.

ARTICLE 5 - EXERCICE SOCIAL

Chaque exercice social a une durée d'une année qui commence le **1^{er} Juillet de chaque année pour se terminer le 30 Juin de l'année suivante.**

Par exception, le premier exercice social comprendra la période courue entre le jour de l'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et 30 Juin 2020.

ARTICLE 6 - DURÉE

La durée de la société est fixée à **99 ans** à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf prolongation ou dissolution anticipée.

CV BS

CHAPITRE II**APPORTS - CAPITAL SOCIAL****ARTICLE 7 - APPORTS****APPORTS EN NUMERAIRE**

Les associés apportent à la société la somme de : **CINQ MILLE (5.000) EUROS**

Sur ces apports en numéraire,

Monsieur Christophe VALLIN	a versé la somme de 2.500 euros
Madame Barbara SINGERY	a versé la somme de 2.500 euros

Les associés déclarent et reconnaissent que ladite somme a été versée intégralement, dès avant ce jour, au crédit d'un compte ouvert par la BRED BANQUE POPULAIRE, en son agence de VERNON (9 Place Charles de Gaulle – 27200 VERNON) au nom de la société en formation ainsi qu'en atteste un certificat de ladite banque.

Total des apports formant le capital social : **CINQ MILLE (5.000) EUROS**

ARTICLE 8 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à la somme de **CINQ MILLE (5.000) EUROS.**

Il est divisé en 500 parts de 10 euros chacune, souscrites en totalité par les associés et attribuées à chacun d'eux dans la proportion de leurs apports respectifs, à savoir :

à Monsieur Christophe VALLIN	
à concurrence de 250 parts,	
numérotées de 1 à 250	250 parts
à Madame Barbara SINGERY	
à concurrence de 250 parts,	
numérotées de 251 à 500	250 parts
Total des parts formant le capital social	500 parts.

Conformément à l'article L 223-7 du Code de Commerce, les soussignés déclarent expressément que ces parts sociales ont été réparties entre eux dans la proportion sus-indiquée et sont toutes entièrement libérées.

CV BS

CHAPITRE III

MODIFICATION DU CAPITAL SOCIAL

ARTICLE 9 – AUGMENTATION DU CAPITAL

• **Modalités de l'augmentation du capital**

Le capital social peut, en vertu d'une décision extraordinaire des associés, être augmenté, en une ou plusieurs fois, en représentation d'apports en nature ou en numéraire, ou par incorporation de tout ou partie des bénéfices ou réserves disponibles, au moyen de la création de parts sociales nouvelles ou de l'élévation de la valeur nominale des parts existantes.

Les parts nouvelles peuvent être créées au pair ou avec prime ; dans ce cas, la collectivité des associés, par la décision extraordinaire portant augmentation du capital, fixe le montant de la prime et détermine son affectation.

• **Souscription en numéraire et apports en nature**

Le capital social doit être intégralement libéré avant toute souscription de nouvelles parts à libérer en numéraire.

En cas d'augmentation de capital par souscription de parts sociales en numéraire, les fonds provenant de la libération des parts sociales doivent faire l'objet d'un dépôt à la Caisse des dépôts et consignations, chez un notaire ou dans une banque.

Si l'augmentation de capital est réalisée en tout ou partie au moyen d'apports en nature, l'évaluation de chaque apport en nature doit être faite au vu d'un rapport établi sous sa responsabilité par un Commissaire aux apports désigné par ordonnance du Président du Tribunal de Commerce à la requête du gérant.

Les parts représentatives de toute augmentation de capital pourront être libérées sur appel de la gérance, en une ou plusieurs fois, dans un délai qui ne peut excéder 5 ans à compter du jour où l'augmentation du capital est devenue définitive, et réparties lors de leur création.

• **Rompus**

Les augmentations de capital sont réalisées nonobstant l'existence de rompus ; les associés disposant d'un nombre suffisant de droits de souscription ou d'attribution pour obtenir la délivrance d'un nombre entier de parts sociales nouvelles devront faire leur affaire personnelle de toute acquisition ou cession nécessaire de droits.

CV BS

• **Apporteurs ou acquéreurs communs en biens**

En cas d'apport de biens communs ou d'acquisition de parts au moyen de fonds communs, le conjoint de l'apporteur ou de l'acquéreur peut revendiquer la qualité d'associé à concurrence de la moitié des parts souscrites ou acquises.

A cet effet, il doit être informé de cet apport ou de cette acquisition ; justification de cette information doit être donnée dans l'acte d'apport ou d'acquisition.

L'acquisition ou l'agrément des associés vaut pour les deux époux si la revendication intervient lors de l'apport ou de l'acquisition.

Si cette revendication intervient après la réalisation de l'apport ou de l'acquisition des parts, le conjoint doit être agréé dans les conditions ci-après prévues pour les cessions de parts.

• **Apporteurs ou acquéreurs liés par un PACS**

En cas d'apport de biens indivis ou d'acquisition de parts par un tiers souscripteur lié par un PACS, l'acte d'apport ou d'acquisition devra mentionner les dispositions retenues dans le cadre de l'article 515-5 du Code Civil.

Le (ou la) partenaire de l'apporteur ou de l'acquéreur lié par un PACS devra être agréé selon les conditions ci-après prévues pour les cessions de parts.

• **Droit préférentiel de souscription**

En cas d'augmentation du capital par voie d'apport en numéraire, chacun des associés a, proportionnellement au nombre de parts qu'il possède, un droit de préférence à la souscription des parts sociales nouvelles représentatives de l'augmentation de capital.

Le droit de souscription attaché aux parts anciennes peut être cédé, sous réserve de l'agrément du cessionnaire, dans les conditions prévues par les présents statuts.

Tout associé peut également renoncer individuellement à son droit préférentiel de souscription, soit en avisant la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, qu'il renonce à l'exercer, soit en souscrivant un nombre de parts inférieur au nombre de parts qu'il aurait pu souscrire.

De même, les associés peuvent, par décision collective extraordinaire, supprimer le droit préférentiel de souscription.

Le droit préférentiel de souscription institué ci-dessus sera exercé dans les formes et les délais fixés par la gérance.

CV BS

ARTICLE 10 – REDUCTION DU CAPITAL**• Conditions de la réduction du capital**

Le capital social peut être réduit, pour quelque cause et quelque manière que ce soit, par décision extraordinaire de l'assemblée générale des associés. En aucun cas, cette réduction ne peut porter atteinte à l'égalité des associés.

La réduction du capital à un montant inférieur au minimum légal ne peut être décidée que sous la condition suspensive d'une augmentation ayant pour effet de le porter à ce minimum, à moins que la société n'ait été transformée en société d'une autre forme. A défaut, tout intéressé peut demander au Tribunal de Commerce la dissolution de la société, deux mois au moins après avoir mis la gérance en demeure de régulariser la situation. Cette mise en demeure est adressée à la société par acte extrajudiciaire.

• Pertes ayant pour effet de ramener les capitaux propres à un montant inférieur à la moitié du capital social

Si, du fait de pertes constatées dans les documents comptables, le montant des capitaux propres de la société devient inférieur à la moitié du capital social, la gérance est tenue, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître ces pertes, de consulter les associés à l'effet de décider, dans les conditions prévues ci-après pour les décisions collectives extraordinaires, s'il y a lieu de prononcer la dissolution de la société.

Si la dissolution n'est pas prononcée à la majorité exigée pour la modification des statuts, la société est tenue, au plus tard à la clôture du deuxième exercice suivant celui au cours duquel la constatation des pertes est intervenue, et, sous réserve des dispositions relatives au montant minimum du capital, de réduire son capital d'un montant au moins égal à celui des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves si, dans ce délai, les capitaux propres n'ont pu être reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital.

Que la dissolution soit ou non décidée, la résolution adoptée par les associés est publiée dans un journal habilité à recevoir les annonces légales dans le département du siège social, déposée au Greffe du Tribunal de Commerce du lieu du siège social et inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés.

A défaut par la gérance ou le Commissaire aux Comptes de provoquer une décision, ou si les associés n'ont pu valablement délibérer, tout intéressé peut demander au Tribunal de Commerce la dissolution de la société. Il en est de même si les dispositions du deuxième alinéa ci-dessus n'ont pas été appliquées. Dans tous les cas, le Tribunal peut accorder un délai maximal de six mois pour régulariser la situation. Il ne peut prononcer la dissolution si, au jour où il statue sur le fond, cette régularisation a eu lieu.

CV BS

CHAPITRE IV

PARTS SOCIALES - CESSION DE PARTS

ARTICLE 11 - DROITS ET OBLIGATIONS ATTACHES AUX PARTS SOCIALES

Chaque part donne droit, dans l'actif social et les bénéfices, à une fraction égale et proportionnelle au nombre de parts créées et ce, quels que soient l'époque de cette création et le régime fiscal éventuellement propre à certaines d'entre elles. Elle donne droit à une voix dans tous les votes et délibérations.

Sauf exceptions légales, les associés ne sont responsables que jusqu'à concurrence du montant des parts qu'ils possèdent. Au-delà, tout appel de fonds est interdit.

Ils peuvent exercer le droit de communication permanent ou temporaire qui leur est accordé par les textes en vigueur.

Les droits et obligations attachés aux parts sociales suivent ces dernières dans quelques mains qu'elles passent.

La possession d'une part emporte de plein droit l'adhésion aux statuts de la société et aux décisions régulièrement prises.

Les représentants, héritiers, ayants cause ou créanciers de l'un des associés, même s'ils comprennent des mineurs ou des incapables, ne peuvent, sous quelque prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens, papiers et valeurs de la société, en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer, en aucune manière dans les actes de son administration ; ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions régulièrement prises.

La réunion de toutes les parts en une seule main n'entraîne pas dissolution de la société : celle-ci poursuivra avec l'associé unique.

ARTICLE 12 – REPRESENTATION DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales ne peuvent être représentées par des titres négociables. Les droits de chaque associé résultent des statuts, des actes modificatifs, ainsi que des actes portant cession ou mutation de parts sociales.

ARTICLE 13 – INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES

Les parts sociales sont indivisibles à l'égard de la société qui ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part. Les copropriétaires indivis sont tenus de se faire représenter auprès de la société par l'un d'eux considéré par elle comme seul propriétaire.

CV BS

A défaut d'entente, il appartient à la partie la plus diligente de se pourvoir pour faire désigner par justice, un mandataire chargé de représenter tous les indivisaires.

Le droit de vote appartient à l'usufruitier dans les assemblées générales ordinaires et au nu-propriétaire dans les assemblées générales extraordinaires.

ARTICLE 14 – CESSION DE PARTS ENTRE VIFS

Les cessions de parts sociales doivent être constatées par acte notarié ou sous seing privé. Elles sont rendues opposables à la société soit dans les formes prévues à l'article 1690 du code civil (signification par ministère d'huissier ou acceptation dans un acte authentique, soit par un dépôt de l'original de l'acte de cession au siège social contre remise par le gérant d'une attestation de dépôt).

Elles ne seront opposables aux tiers qu'après l'accomplissement de l'une ou l'autre de ces formalités et en outre, le dépôt de deux expéditions de l'acte authentique ou de deux originaux de l'acte de cession sous seing privé, en annexe au registre du commerce et des sociétés.

Les parts ne peuvent être cédées à quelque personne que ce soit, y compris les associés ou conjoints, qu'avec le consentement de la majorité des deux tiers au moins des parts sociales détenues par les associés présents ou représentés à l'assemblée.

Tout projet de cession doit être justifié par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception non seulement au siège de la société mais aussi à chaque associé.

Dans le délai de huit jours à compter de cette notification, le gérant doit convoquer l'assemblée des associés pour qu'elle délibère sur le projet de cession de parts sociales ou consulter les associés par écrit sur ledit projet. La décision prise par l'assemblée n'a pas à être motivée.

La décision de l'assemblée est notifiée au cédant par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si le consentement demandé lui est accordé, le cédant pourra céder les parts visées dans sa demande à la personne ou aux personnes désignées par lui.

Si le consentement demandé lui est refusé, il pourra à défaut d'avoir notifié sa renonciation au projet de cession dans les huit jours de la réception du refus :

- Soit exiger le rachat des parts à céder par ses coassociés ou par les acquéreurs désignés par ceux-ci, s'il détient ses parts depuis au moins deux ans, ou bien si elles lui ont été dévolues par voie de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de donation au profit d'un conjoint, ascendant ou descendant. Le prix de cession est déterminé par un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'entente entre elles, par ordonnance du président du tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. L'acquisition doit être réalisée dans un délai de trois mois à compter du refus.

A la demande du gérant, le délai peut être prolongé une seule fois par le président du tribunal de commerce statuant par ordonnance sur requête sans que cette prolongation puisse excéder six mois ;

CV BS

. Soit accepter la proposition, éventuellement faite par la société, de réduire, dans le même délai de trois mois, le capital du montant de la valeur nominale de ses parts, et de racheter celles-ci à un prix déterminé dans les conditions prévues ci-dessus. Un délai de paiement, qui ne saurait excéder deux ans, peut, sur justification être accordé à la société par ordonnance de référé. Les sommes dues portent intérêt au taux légal.

Si au bout de trois mois, aucune des solutions énoncées ci-dessus n'est intervenue :

- soit que la société n'ait pas fait connaître sa décision
- soit que la société ayant expressément refusé de donner son consentement, l'associé ait demandé le rachat et que celui-ci ne soit pas intervenu dans les trois mois, l'associé peut réaliser la cession initialement prévue des parts détenues depuis au moins deux ans.

Si l'acquisition de parts sociales a lieu à l'aide de deniers communs, le conjoint du cessionnaire devra en être averti et il en sera justifié dans l'acte. La revendication éventuelle de la qualité d'associé par le conjoint du cessionnaire sera notifiée à la société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. L'agrément donné au cessionnaire vaut pour son conjoint dans la mesure où il a notifié son intention d'association à l'occasion de la cession ; de même le refus d'agrément du cessionnaire entraînera celui de son conjoint.

L'agrément ou le refus d'agrément est global dans ce cas.

En revanche, lorsque le conjoint du cessionnaire, non renonçant, revendique dans les formes indiquées ci-dessus, après la signature de l'acte de cession, la qualité d'associé, il ne pourra devenir associé qu'avec le consentement de la majorité des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales, cette majorité étant déterminée sans tenir compte des parts de son conjoint acquéreur des parts qui ne peut prendre part au vote.

Les délais d'examen de la revendication du conjoint sont les mêmes que ceux indiqués ci-dessus pour l'associé cédant.

Au cas considéré, la procédure de rachat ou de réduction du capital ne pourra jouer. L'assemblée pourra seulement décider dans le délai de trois mois :

- soit l'agrément du conjoint du cessionnaire qui rentre dans la société ; la qualité d'associé lui est alors reconnue pour la moitié des parts déjà acquise par l'autre conjoint associé pour l'autre moitié.
- soit le refus d'agrément du conjoint du cessionnaire de sorte que le seul conjoint cessionnaire demeure associé sur la totalité des parts acquises.

A défaut de notification par la société d'une des solutions énoncées ci-dessus dans le délai de trois mois, l'agrément du conjoint est alors réputé acquis.

Les mêmes droits et obligations seront reconnus au conjoint de l'apporteur en cas d'augmentation de capital réalisée au moyen de biens ou deniers communs ainsi qu'à la société.

Dans le cas d'un associé unique, celui-ci est libre de céder entre vifs tout ou partie de ses parts, la signature de l'acte de cession par l'associé unique emportera de plein droit agrément du cessionnaire.

CV BS

ARTICLE 15 – TRANSMISSION DE PARTS SOCIALES PAR DECES OU PAR SUITE DE DISSOLUTION DE COMMUNAUTE

• Transmission par décès

Cas de transmission libre de parts pour les héritiers directs et le conjoint ou le partenaire pacsé.

En cas de décès d'un associé, la société continue entre les associés survivants et les héritiers directs, et éventuellement le conjoint survivant ou le partenaire pacsé survivant de l'associé décédé, lesquels sont soumis à l'agrément de la majorité des associés représentant au moins les deux tiers des parts sociales.

Dans le cas où les héritiers ou ayants droit ne sont ni des héritiers directs, ni le conjoint survivant ou le partenaire pacsé survivant, ceux-ci doivent, pour devenir associés, être agréés par la majorité de deux tiers au moins des parts sociales détenues par les associés présents ou représentés à l'assemblée.

Lesdits héritiers ou ayants droit, pour exercer les droits attachés aux parts sociales de l'associé décédé, ou pour permettre la consultation des associés sur leur agrément, s'ils ne sont pas héritiers directs ou conjoint ou partenaire pacsé, doivent justifier de leurs qualités héréditaires par la production de l'expédition d'un acte de notoriété ou d'un extrait d'intitulé d'inventaire, sans préjudice du droit, pour la gérance, de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Dans le cas où des héritiers ou ayant droits ne sont pas des héritiers directs, la gérance adresse à chacun des associés survivants, dans les huit jours qui suivent la production ou la délivrance des pièces précitées, une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, lui faisant part du décès, mentionnant les qualités des héritiers et ayants droit de l'associé décédé et le nombre de parts concernées, et lui demandant de se prononcer sur l'agrément desdits héritiers et ayants droit.

La gérance peut également consulter les associés lors d'une assemblée générale extraordinaire qui devra être convoquée dans le même délai de huit jours que celui prévu ci-dessus.

La décision prise par les associés n'a pas à être motivée. Elle est notifiée aux héritiers et ayants droit dans le délai de trois mois à compter de la production ou de la délivrance des pièces héréditaires. A défaut de notification dans ledit délai, le consentement à la transmission des parts est acquis.

Si les héritiers ou ayants droit ne sont pas agréés, les associés survivants sont tenus de racheter ou de faire racheter leurs parts dans les conditions prévues ci-dessus pour les transmissions entre vifs.

Tant qu'il n'aura pas été procédé entre les héritiers, ayants droit et conjoint ou partenaire pacsé au partage des parts dépendant de la succession de l'associé décédé, et éventuellement de la communauté de biens ayant existé entre cet associé et son conjoint ou son partenaire pacsé, les droits attachés auxdites parts seront valablement exercés par l'un des indivisaires.

• Dissolution de communauté du vivant de l'associé

En cas de liquidation par suite de divorce, séparation de corps, séparation judiciaire de biens ou changement de régime matrimonial, de la communauté légale ou conventionnelle de biens ayant existé entre une personne associée et son conjoint, l'attribution de parts communes à l'époux ou ex-époux qui ne possédait pas la qualité d'associé, est soumise au consentement de la majorité de deux tiers au moins des parts sociales détenues par les associés.

CV BS

• **Extinction du PACS**

En cas de résiliation du PACS (d'un commun accord par les deux partenaires ou unilatéralement), la liquidation des parts indivises sera effectuée conformément aux règles applicables au partage (application de l'article 832 du Code Civil par renvoi de l'article 515-6), avec possibilité d'attribution préférentielle des parts sociales à l'autre partenaire, moyennant le paiement d'une soulte, sous réserve d'un agrément préalable.

A défaut d'accord amiable, la demande d'attribution préférentielle sera portée devant le juge compétent qui, si chaque partenaire réclame l'attribution du même bien, statuera en tenant compte des aptitudes de chacun à gérer l'entreprise et à s'y maintenir et de la durée de leur participation personnelle à l'activité de l'entreprise.

ARTICLE 16 – DECES OU INCAPACITE D'UN ASSOCIE

La société n'est pas dissoute par le décès, l'interdiction, la faillite ou la déconfiture d'un associé. En cas de décès, elle continue selon le cas, soit entre les associés survivants et les héritiers et représentants de l'associé décédé.

CHAPITRE IV

GESTION ET CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

ARTICLE 17 – NOMINATION ET POUVOIRS DES GERANTS

La société est administrée par un ou plusieurs gérants, associés ou non, personnes physiques, désignés par les associés.

Les gérants sont nommés par décision ordinaire des associés.

Les premiers gérants de la société sont :

- Monsieur Christophe VALLIN, demeurant à EVREUX (27000), 7 Rue de Rethondes
- Madame Barbara SINGERY, demeurant à EVREUX (27000), 7 Rue de Rethondes.

Vis à vis des tiers, les gérants sont investis des pouvoirs les plus étendus pour agir, en toute circonstance, au nom de la société, sous réserve des pouvoirs que la loi attribue expressément aux associés.

Les gérants peuvent sous leurs responsabilités personnelles, conférer toutes délégations spéciales et temporaires pour des opérations déterminées à tout mandataire de leur choix.

CV BS

ARTICLE 18 – DUREE DES FONCTIONS DES GERANTS

• **Durée**

Les gérants sont nommés pour une durée indéterminée.

• **Cessation des fonctions**

Le ou les gérants sont révocables par décision des associés représentant plus de la moitié des parts sociales. Si la révocation est décidée sans juste motif, elle peut donner lieu à des dommages et intérêts. Enfin, un gérant peut être révoqué par le Président du Tribunal de Commerce, pour cause légitime, à la demande de tout associé.

Les fonctions du ou des gérants cessent par décès, interdiction, déconfiture, faillite personnelle, incompatibilité de fonctions ou révocation.

Conformément à l'article L 223-27 al. 4 du Code de Commerce, en cas de décès du gérant unique, tout associé ou le commissaire aux comptes le cas échéant, peut convoquer l'assemblée des associés à la seule fin de remplacer le gérant décédé. Cette convocation a lieu dans le délai de huit jours avant la réunion de l'assemblée.

Le gérant peut également démissionner de ses fonctions, mais il doit en informer par écrit chacun des associés trois mois à l'avance.

La cessation des fonctions du ou des gérants n'entraîne pas dissolution de la société.

ARTICLE 19 – REMUNERATION DES GERANTS

Les gérants peuvent recevoir un traitement annuel, fixe ou proportionnel, dont la quotité et le mode de paiement seront déterminés par décision ordinaire des associés.

Les frais de représentation, de voyage et de déplacement lui sont remboursés, soit d'une manière forfaitaire, soit sur présentation de pièces justificatives, selon ce qui sera décidé par les associés statuant en la forme ordinaire.

ARTICLE 20 – CONVENTION ENTRE LA SOCIETE ET L'UN DE SES ASSOCIES OU GERANT

Paragraphe I :

Le gérant ou s'il en existe un, le commissaire aux comptes, présente à l'assemblée ou joint aux documents communiqués aux associés en cas de consultation écrite, un rapport sur les conventions intervenues directement ou par personne interposée entre l'un des associés ou gérants. L'assemblée statue sur ce rapport.

Le gérant ou l'associé intéressé ne peut prendre part au vote et ses parts ne sont pas prises en compte pour le calcul du quorum et de la majorité.

CV P.S

Toutefois s'il n'existe pas de commissaire aux comptes, les conventions conclues par le gérant non associé sont soumises à l'approbation préalable de l'assemblée.

Les conventions non approuvées produisent néanmoins leurs effets, à charge pour le gérant et s'il y a lieu, pour l'associé contractant, de supporter individuellement ou solidairement, selon les cas, les conséquences du contrat préjudiciables à la société.

Les dispositions qui précèdent s'étendent aux conventions passées avec une société dont un associé indéfiniment responsable, gérant administrateur, directeur général, membre du directoire ou membre du conseil de surveillance, est simultanément gérant ou associé de la SARL.

Paragraphe II :

Les dispositions du paragraphe I ne sont pas applicables aux conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

Paragraphe III :

A peine de nullité du contrat, il est interdit au gérant ou associés autres que les personnes morales ainsi qu'aux représentants légaux des personnes morales associées, de contracter, sous quelque forme que ce soit, des emprunts auprès de la société, de se faire consentir par elle un découvert, en compte courant ou autrement, ainsi que de faire cautionner ou avaliser par elle leurs engagements envers les tiers.

Cette interdiction s'applique aux représentants légaux des personnes morales associées ; elle s'applique également aux conjoints, ascendants et descendants des personnes visées ci-dessus, ainsi qu'à toute personne interposée.

ARTICLE 21 – RESPONSABILITE DE LA GERANCE

Le ou les gérants sont responsables envers la société ou envers les tiers, soit des infractions aux dispositions législatives et réglementaires, soit des violations des statuts, soit des fautes commises dans leur gestion.

Les associés peuvent, soit individuellement, soit en se groupant, intenter l'action en responsabilité contre la gerance, dans les conditions fixées par l'article L 223-22 du Code de Commerce.

En cas d'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire à l'encontre de la société, le gérant ou l'associé qui s'est immiscé dans la gestion peut être tenu de tout ou partie des dettes sociales ; il peut, en outre, encourir les interdictions et déchéances prévues par l'article L 223-24 du Code de Commerce.

ARTICLE 22 - COMMISSAIRE AUX COMPTES

Dès que la société atteint deux des trois seuils définis par l'article R 221-5 du Code de Commerce, les associés statuant à la majorité requise pour les décisions collectives ordinaires doivent désigner un ou plusieurs commissaires aux comptes titulaires et suppléants.

Ils exercent leur mission de contrôle conformément à la loi. Les commissaires aux comptes sont désignés pour six exercices.

CV BS

CHAPITRE V

DECISIONS COLLECTIVES

ARTICLE 23 – FORME DES DECISIONS

En principe, les décisions des associés sont prises en assemblées. Elles peuvent également être prises par consultation écrite à la diligence de la gérance. Toutefois, les décisions relatives à l'approbation des comptes annuels sont obligatoirement prise en assemblée générale réunie dans le délai de six mois à compter de la clôture de chaque exercice social.

ARTICLE 24 - ASSEMBLEES

L'assemblée est convoquée au lieu du siège social ou en tout autre endroit, soit par un gérant, soit à défaut par le commissaire aux comptes, s'il en existe. Un ou plusieurs associés détenant la moitié des parts sociales ou détenant, s'il représente au moins le quart des associés, le quart des parts sociales peuvent demander la réunion d'une assemblée.

Par ailleurs, tout associé peut demander en justice la désignation d'un mandataire chargé de convoquer l'assemblée et de fixer son ordre du jour.

La convocation doit être faite par lettre recommandée quinze jours au moins avant la réunion de l'assemblée. Elle doit indiquer les questions à l'ordre du jour de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement, sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents.

Toute assemblée irrégulièrement convoquée peut être annulée.

Toutefois, l'action en nullité n'est pas recevable lorsque tous les associés étaient présents ou représentés.

L'assemblée est présidée par le gérant-associé. Si aucun des gérants n'est associé, elle est présidée par l'associé présent qui possède ou représente le plus grand nombre de parts sociales. Si deux associés présents sont acceptant de la présidence, priorité est donnée au plus âgé des deux.

La discussion ne pourra porter que sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

En principe, chaque associé participe personnellement au vote. Toutefois, il peut se faire représenter par son conjoint à moins que la société ne comprenne que les deux époux, ou par un autre associé sauf si les associés sont au nombre de deux.

Le mandat de représentation d'un associé est donné pour une seule assemblée, mais vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour. Il peut cependant être donné pour deux assemblées tenues le même jour ou dans un délai de sept jours.

Toute délibération de l'assemblée des associés est constatée par un procès verbal.

CV BS

ARTICLE 25 – CONSULTATION ECRITE

En cas de consultation écrite, la gérance adresse par lettre recommandée avec avis de réception, à chacun des associés (au dernier domicile donné par lui à la société), le texte des résolutions proposées, ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés.

Ces associés disposent d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception des projets de résolution pour émettre leur vote par écrit. Ce vote formulé par un « oui » ou par un « non » inscrit en dessous du texte de chacune des résolutions proposées doit être adressé à la société par lettre recommandée avec avis de réception.

Tout associé n'ayant pas correctement voté dans le délai imparti, sera considéré comme ayant voulu s'abstenir.

Un procès verbal est ensuite établi par la gérance.

ARTICLE 26 – EPOQUE ET NATURE DES DECISIONS COLLECTIVES

Les décisions collectives des associés peuvent être prises à toute époque.

Toutefois, l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de chaque exercice social doit obligatoirement être réunie dans le délai de six mois à compter de la clôture dudit exercice.

Les décisions collectives des associés sont qualifiées d'ordinaires ou d'extraordinaires selon leur objet.

ARTICLE 27 – DECISIONS ORDINAIRES

Sont qualifiées d'ordinaires les décisions des associés ne concernant ni l'agrément d'autres associés, ni des modifications statutaires, sous réserves des exceptions prévues par la loi (révocation du gérant statutaire).

Elles ont notamment pour objet de statuer sur les comptes de chaque exercice et sur l'affectation à donner au résultat, de nommer et révoquer les gérants même statutaires, de nommer le ou les commissaires aux comptes, d'autoriser les gérants à effectuer certaines opérations, d'approuver les conventions intervenues entre la société et du gérant, de nommer le commissaire aux comptes, d'autoriser le gérant à effectuer certaines opérations ou de donner une autorisation préalable aux conventions conclues avec la société par un gérant non associé lorsqu'il n'existe pas de commissaire aux comptes.

Les décisions ordinaires sont adoptées par un ou plusieurs associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

Si cette majorité n'est pas obtenue, les associés sont selon les cas, convoqués ou consultés une seconde fois et les décisions sont prises à la majorité des votes émis, quel que soit le nombre de votants.

CV BS

ARTICLE 28 – DECISIONS EXTRAORDINAIRES

Sont qualifiées d'extraordinaires, les décisions des associés portant agrément des nouveaux associés ou modification des statuts sous réserve des exceptions prévues par la loi et si en vertu de l'article 27 des présents statuts, ces décisions sont qualifiées d'ordinaires.

Elles ont notamment pour objet l'augmentation ou la réduction de capital, la modification de l'objet ou de la dénomination, la fusion avec une autre société, la transformation en société d'une autre forme.

Les décisions extraordinaires ne peuvent être prises que si elles sont adoptées à l'unanimité, s'il s'agit de changer la nationalité de la société ou d'obliger un associé à augmenter son engagement social.

Les décisions extraordinaires ne peuvent être prises que si elles sont adoptées par les associés représentant au moins la moitié des parts sociales pour les augmentations de capital par incorporation de bénéfices ou de réserves.

Les décisions extraordinaires, autres que celles ci-dessus et ne modifiant pas les statuts, sont prises par les associés représentant au moins les deux tiers des parts sociales.

Toutefois, pour les modifications statutaires, l'assemblée ne délibère valablement que si les associés présents ou représentés possèdent au moins, sur première convocation, le quart des parts sociales et, sur deuxième convocation, le cinquième de celles-ci.

A défaut de ce quorum, la deuxième assemblée peut être prorogée à une date postérieure de deux mois au plus à celle à laquelle elle avait été convoquée.

Dans l'un ou l'autre de ces deux cas, les modifications sont décidées à la majorité des deux tiers des parts détenues par les associés présents ou représentés.

CHAPITRE VI**COMPTES SOCIAUX – BENEFICES – DIVIDENDES****ARTICLE 29 - ETABLISSEMENT DES COMPTES SOCIAUX**

A la clôture de chaque exercice, la gérance dresse l'inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existants à cette date et les comptes annuels (bilan, compte de résultat, annexes) en se conformant aux dispositions législatives et réglementaires. Elle doit établir un rapport de gestion écrit sur la situation de la société et l'activité de celle-ci pendant l'exercice écoulé.

CV BS

ARTICLE 30 - COMMUNICATION DES COMPTES SOCIAUX

La gérance doit adresser aux associés, quinze jours au moins avant la date de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes d'un exercice social, le rapport de gestion ainsi que le bilan, le compte de résultat, l'annexe, les propositions de résolutions et le cas échéant le rapport du commissaire aux comptes.

A compter de cette communication, tout associé a la faculté de poser par écrit des questions auxquelles la gérance sera tenue de répondre lors de l'assemblée générale.

Pendant le délai de quinze jours qui précèdent l'assemblée, l'inventaire est tenu au siège social à la disposition des associés qui ne peuvent en prendre copie.

Enfin, tout associé a droit, à toute époque, de prendre par lui-même et au siège social connaissance des documents suivants sur les trois derniers exercices : Bilan, comptes de résultat, annexe, inventaire, rapports soumis aux assemblées et procès verbaux de ces assemblées. Sauf en ce qui concerne l'inventaire, le droit de prendre connaissance emporte le droit de prendre copie.

Dans les sociétés qui comportent une seule personne, et en ce qui concerne les décisions d'approbation des comptes prises par l'associé unique en lieu et place de l'assemblée, le rapport de gestion est adressé par le gérant à l'associé unique un mois au moins avant l'expiration du délai de six mois à compter de la clôture de l'exercice.

A toute époque, tout associé a le droit d'obtenir au siège social la délivrance d'une copie certifiée conforme des statuts en vigueur au jour de la demande.

Enfin tout associé peut, deux fois par exercice poser par écrit des questions au gérant sur tout fait de nature à compromettre la continuité de l'exploitation. La réponse du gérant est communiquée, le cas échéant, au commissaire aux comptes.

ARTICLE 31 - APPROBATION DES COMPTES ET AFFECTATION DES RESULTATS

L'assemblée ordinaire ou l'associé unique approuve les comptes dans le délai de six mois après la clôture de l'exercice conformément à la loi sur les sociétés commerciales.

L'assemblée se prononce aussi sur l'affectation à donner aux résultats de l'exercice.

Sur le bénéfice de l'exercice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est fait un prélèvement d'un vingtième au moins, affecté à la formation d'un fonds de réserves dit " réserve légale " .

Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque ledit fonds atteint une somme égale au dixième du capital social. Il reprend son cours lorsque pour une raison quelconque, " la réserve légale " est descendue sous cette fraction.

L'assemblée décide souverainement de l'affectation du solde du bénéfice augmenté, le cas échéant, des reports bénéficiaires antérieurs et détermine notamment la part à distribuer sous forme de dividendes.

L'assemblée peut décider la mise en distribution de sommes prélevées sur les réserves.

Dans ce cas, la décision précise expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

CV BS

Les pertes reportées par décision de l'assemblée générale sont inscrites à un compte spécial au passif du bilan, pour être imputées sur les bénéfices des exercices ultérieurs jusqu'à extinction, ou apurées par prélèvement sur les réserves.

La publicité relative aux comptes et affectation du résultat prévue à l'article 44.1 du décret aura lieu sous la responsabilité du gérant dans le mois qui suit leur approbation par l'assemblée ordinaire des associés.

ARTICLE 32 - PAIEMENT DES DIVIDENDES

Les modalités de mise en paiement des dividendes sont fixées par l'assemblée générale, ou à défaut par le gérant.

Toutefois, cette mise en paiement doit avoir lieu dans un délai maximum de neuf mois après la clôture de l'exercice, sauf prolongation accordée par ordonnance du président du tribunal de commerce, statuant sur requête à la demande des gérants.

CHAPITRE VII

TRANSFORMATION - DISSOLUTION – LIQUIDATION - CONTESTATIONS

ARTICLE 33 - TRANSFORMATION

La société pourra se transformer en société commerciale de toute autre forme ou en société civile s'il y a lieu sans que cette opération n'entraîne la création d'une personne morale nouvelle.

ARTICLE 34 – DISSOLUTION

La dissolution anticipée peut être prononcée par décision collective extraordinaire des associés.

L'existence de pertes ayant pour effet de réduire les capitaux propres à un montant inférieur à la moitié du capital social, peut entraîner la dissolution judiciaire de la société dans les conditions prévues par l'article L 223-42 du Code de Commerce.

ARTICLE 35 – LIQUIDATION

La Société entre en liquidation dès l'instant de sa dissolution. Sa dénomination doit alors être suivie des mots «Société en liquidation». La personnalité morale de la Société subsiste pour les besoins de sa liquidation et jusqu'à clôture de celle-ci. Le ou les Liquidateurs sont nommés par la décision qui prononce la dissolution.

CV
BS

La collectivité des associés garde les mêmes attributions qu'au cours de la vie sociale, mais les pouvoirs du ou des Gérants, comme ceux des Commissaires aux comptes s'il en existe, prennent fin à compter de la dissolution.

Le ou les Liquidateurs sont investis des pouvoirs les plus étendus, sous réserve des dispositions légales, pour réaliser l'actif, payer le passif et répartir le solde disponible entre les associés. Les associés sont convoqués en fin de liquidation pour statuer sur les comptes définitifs, sur le quitus du ou des Liquidateurs et la décharge de leur mandat et pour constater la clôture de la liquidation.

Si toutes les parts sociales sont réunies en une seule main, la dissolution de la Société entraîne, mais seulement lorsque l'associé est une personne morale, la transmission universelle du patrimoine à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation, conformément aux dispositions de l'article 1844-5 du Code civil. Lorsque l'associé est une personne physique, la réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de la Société ; celle-ci continue d'exister avec l'associé unique qui exerce les pouvoirs dévolus à l'assemblée des associés.

ARTICLE 36 - CONTESTATIONS

En cas de pluralité d'associés, toutes les contestations qui pourraient s'élever pendant la durée de la société ou de sa liquidation, soit entre les associés, la gérance et la société soit entre les associés eux-mêmes relativement aux affaires sociales, seront soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

CHAPITRE VIII

AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE 37 - COMPTES COURANTS D'ASSOCIES

Chaque associé aura la faculté, sur demande ou avec l'accord de la gérance, de verser dans la caisse sociale, en compte courant les sommes qui seraient jugées utiles pour les besoins de la société.

Le taux d'intérêt accordé à ces sommes déposées serait dans ce cas équivalent au taux fiscalement déductible durant la période considérée si une décision de l'assemblée générale ordinaire ultérieure aux présentes le prévoit.

ARTICLE 38 - JOUISSANCE DE LA PERSONNALITE MORALE

La société jouira de la personnalité morale à dater de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

Le ou les gérants sont tenus de requérir cette immatriculation dans les plus courts délais, et de remplir à cet effet toutes les formalités nécessaires.

CV BS

ARTICLE 39 - ACTES ACCOMPLIS POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE EN FORMATION

Néant.

ARTICLE 40 - POUVOIRS

Toutes les formalités requises par la loi à la suite des présentes, notamment en vue de l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés, seront faites à la diligence et sous la responsabilité du ou des gérants pouvant agir séparément avec faculté de se substituer tout mandataire de leur choix.

De plus, tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original ou d'une copie des présentes pour toute formalité pouvant être accomplies par une personne autre que le ou les gérants.

ARTICLE 41 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires entraînés par le présent acte et ses suites, incomberont conjointement et solidairement aux soussignés au prorata de leurs apports, jusqu'à ce que la société soit immatriculée au registre du commerce et des sociétés.

A compter de cette immatriculation, ils seront entièrement pris en charge par la société, qui devra les amortir avant toute distribution de bénéfices.

Fait en 5 originaux, à Bois Jérôme Saint Ouen, le 28 Mars 2019.

Christophe VALLIN



Barbara SINGERY



REPUBLIQUE FRANCAISE

MAIRIE DE BOIS JÉROME ST OUEN**COMPTE-RENDU DE LA SEANCE
DU CONSEIL MUNICIPAL****Séance du 18 Septembre 2018**

Le Conseil Municipal de cette commune, convoqué le 13 Septembre 2018, s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans la salle des délibérations sous la présidence de Monsieur Jean-François WIELGUS, Maire.

Etaient présents : M. BOGAERT Dominique (1^{er} adjoint), M. IBERT André (2^{ème} adjoint), Mrs. CHOPINET Jean-Noël, GUYADER Alain, Mmes LIZESKI Nadège, CHRISTIAENS Catherine, GIRARD Alexandra, Juliette TABOUREL, Virginie ROZANSKI, PERRIER Layla.

Absent(e)s excusé(e)s : Mme JORRE Béatrice donne pouvoir à Mme LIZESKI Nadège et Mr DAÛY Serge donne pouvoir à Mme CHRISTIAENS Catherine.

Absents non excusés : Mr DALIGAULT Cyril, Monsieur DROUET Daniel

Secrétaire de séance : Dominique BOGAERT

Le procès verbal de la dernière séance est lu et adopté. Monsieur Jean-François WIELGUS Maire, ouvre la séance et expose ce qui suit :

DETERMINATION DU LOYER DE LA BOULANGERIE ET DU LOGEMENT

Monsieur le maire demande aux membres du conseil de se prononcer pour fixer le montant du loyer attribué au couple désirant s'installer comme boulangers dans notre commune ; après concertation, le conseil s'est prononcé pour un montant mensuel de 400 € pour le local professionnel et de 500 € par mois pour le logement , charges non comprises.

Un projet de bail sera rédigé par Maître Jouyet à Ecos.

L'ensemble du conseil donne son accord sur ces montants et sur le projet de bail.

DETERMINATION DE LA DUREE DE GRATUITE DU OU DES LOYERS

Le conseil se prononce pour la gratuité du local professionnel boulangerie pendant une période de 6 mois, afin de faciliter l'installation de ladite boulangerie.

Le conseil donne son accord sur la durée de gratuité du local professionnel.

DELIBERATION POUR CONFIRMATION SUR LE CHOIX DU COUPLE DE BOULANGERS

Monsieur le maire fait une présentation orale du couple souhaitant exercer leur profession dans la future boulangerie ; actuellement gérants à Saint-Sébastien-de-Morsent. Ce couple envisage de s'installer à Bois-Jérôme et projette la fabrication artisanale et BIO de pain et viennoiseries.

Monsieur VALLIN Christophe exerce la profession de boulanger depuis 2001.

Madame Barbara SINGERY seconde son mari dans l'espace-vente.

Le conseil donne son accord à l'unanimité des présents.

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT

L'EURE

EXTRAIT DE REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPALDE LA COMMUNE DE BOIS JÉROME ST OUEN
27620

Séance du 18 Septembre 2018

NOMBRE DE MEMBRES		
présents au Conseil Municipal	en exercice	Qui ont pris part à la délibération
11	16	13

L'an deux mil dix huit

et le Mardi 18 Septembre

à 20 h 30

le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel, de ses séances,

sous la présidence de : **Monsieur WIELGUS Jean-François**

Date de la convocation

13 Septembre 2018

Présents :M. BOGAERT Dominique(1^{er} adjoint), M. IBERT André(2^{ème} adjoint), Mrs. CHOPINET Jean-Noël, GUYADER Alain, Mmes LIZESKI Nadège, CHRISTIAENS Catherine, GIRARD Alexandra, Juliette TABOUREL, Virginie ROZANSKI, PERRIER Layla.Absent(e)s excusé(e)s : Mme JORRE Béatrice donne pouvoir à Mme LIZESKI Nadège et Mr DAÛY Serge donne pouvoir à Mme CHRISTIAENS Catherine.Absents non excusés : Mr DALIGAULT Cyril, Monsieur DROUET DanielSecrétaire de séance : Mr BOGAERT Dominique

Objet de la Délibération

3.3 LocationsN° de délibération
2018/41DELIBERATION POUR CONFIRMATION SUR LE CHOIX DU COUPLE DE BOULANGERS

Monsieur le maire fait une présentation orale du couple souhaitant exercer leur profession dans la future boulangerie ; actuellement gérants à Saint-Sébastien-de-Morsent. Ce couple envisage de s'installer à Bois-Jérôme et projette la fabrication artisanale et BIO de pain et viennoiseries. Monsieur VALLIN Christophe exerce la profession de boulanger depuis 2001. Madame Barbara SINGERY seconde son mari dans l'espace-vente.

Le conseil donne son accord à l'unanimité des présents.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Fait à Bois-Jérôme St Ouen, le 18 Septembre 2018

Le Maire,
Jean-François WIELGUS

Accusé de réception - Ministère de l'intérieur

027-212700720-20180927-201841-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet 27/09/2018
Affichage : 20/09/2018

Pour l'authenticité compétente par délégation



Direction de l'Action Foncière
CFA /FDL - 4201503
Compte n° 923 155

Programme pluriannuel d'Interventions 2012-2016

CONVENTION n° 764.1
relative à la constitution d'une réserve foncière
par l'Établissement Public Foncier de Normandie
et à sa revente à la Commune de BOIS JEROME SAINT OUEN

ENTRE,

La Commune de BOIS JEROME SAINT OUEN, représentée par son Maire, Monsieur Jean-François WIELGUS habilité à la signature de la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du 09 décembre 2014.

Désignée ci-après par le terme "la Collectivité".

D'une part,

ET,

L'Établissement Public Foncier de Normandie, représenté par son Directeur Général, Monsieur Lucien BOLLOTTE, habilité à la signature de la présente convention par délibération du Conseil d'Administration en date du 16 octobre 2014.

Désigné ci-après par son sigle "EPF Normandie".

D'autre part,

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

PRÉAMBULE

Le Programme Pluriannuel d'Interventions 2012-2016 de l'EPF Normandie a fixé pour cinq ans le cadre technique, territorial et financier des interventions de l'Établissement. Plus particulièrement, il définit les critères d'éligibilité et d'incitation applicables à l'action foncière.

La Commune de BOIS JEROME SAINT OUEN a sollicité l'Établissement Public Foncier de Normandie, en vue de l'acquisition d'un ensemble immobilier destiné à une opération d'aménagement.

Le Directeur Général a accepté cette intervention par décision en date du 22 janvier 2015 dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil d'Administration du 16 octobre 2014.

3/10

"Si les Immeubles expropriés n'ont pas reçu, dans le délai de cinq ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, la destination prévue ou ont cessé de recevoir cette destination, les anciens propriétaires ou leurs ayants droit à titre universel peuvent en demander la rétrocession pendant un délai de trente ans à compter de l'ordonnance d'expropriation, à moins que ne soit requise une nouvelle déclaration d'utilité publique.

Lorsque les Immeubles expropriés sont des terrains agricoles au moment de leur expropriation et que les expropriants décident de procéder à leur location, ils les offrent, en priorité, aux anciens exploitants ou à leurs ayants droit à titre universel s'ils ont participé effectivement à l'exploitation des biens en cause durant les deux années qui ont précédé l'expropriation, à condition que les intéressés justifient préalablement être en situation régulière, compte tenu de la location envisagée, au regard des articles L. 331-1 à L. 331-11 du code rural et de la pêche maritime.

Pour les cessions de gré à gré mentionnées au 6° de l'article L. 411-1, priorité est accordée aux anciens propriétaires expropriés et à leurs ascendants et, en cas de refus de leur part, aux collectivités territoriales.

Les propriétaires ayant cédé leur terrain à l'amiable et leurs descendants bénéficient de la même priorité que les propriétaires expropriés.

L'estimation de la valeur de vente des Immeubles dont la rétrocession est demandée est faite en suivant les mêmes règles que pour l'expropriation.

Lorsque les Immeubles expropriés sont des terrains agricoles au moment de leur expropriation et que ces terrains sont cédés, les anciens propriétaires ou leurs ayants droit à titre universel disposent d'une priorité pour leur acquisition. A peine de déchéance, le contrat de rachat est signé et le prix payé dans le mois de sa fixation, soit à l'amiable, soit par décision de justice.

A peine de déchéance, le contrat de rachat est signé et le prix payé dans le mois de sa fixation, soit à l'amiable, soit par décision de justice.

Les dispositions de l'article L. 421-1 ne sont pas applicables aux immeubles qui ont été acquis à la demande du propriétaire en vertu des articles L. 242-1 à L. 242-7 et qui restent disponibles après exécution des travaux.

Les dispositions des articles L. 424-1 et L. 424-2 ne sont pas applicables aux terrains qui ont été acquis à la demande du propriétaire en vertu des articles L. 242-1 à L. 242-7 et qui restent disponibles après exécution des travaux."

La Collectivité déclare avoir parfaite connaissance de ces dispositions et des obligations qui en résultent à l'égard de l'ensemble des anciens propriétaires, exploitants et ayants-droit.

En application des dispositions de l'article L. 411.1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, un cahier des charges serait annexé à tout acte de cession par l'EPF, dont l'objet est de fixer les conditions d'utilisation des biens expropriés.

Elle s'oblige également à supporter toutes les conséquences matérielles et financières susceptibles de résulter de l'absence éventuelle de concrétisation de ce projet dans les délais requis et de dégager l'EPF de toute responsabilité à cet égard, y compris en remboursant à l'Établissement les éventuelles indemnités, dommages-intérêts et honoraires qui viendraient à la charge de ce dernier par suite de contentieux sur ce motif.

III - GESTION

Article 3 :

La gestion des immeubles acquis par l'EPF Normandie, libres ou occupés, dans le cadre de la présente convention, est transférée à la collectivité, dans les conditions précisées dans les articles suivants.

3.1 - Durée

La gestion des biens est conférée à la Collectivité à compter de l'entrée en jouissance du bien par l'EPF Normandie, notifiée à la Collectivité par l'EPF,

5/10

soumis au régime de la précarité prévu par les codes de l'urbanisme et de l'expropriation, la collectivité consentira exclusivement des concessions temporaires ne conférant au preneur aucun droit au renouvellement ni au maintien dans les lieux. Un cahier des charges devra être annexé à ces contrats dans le respect des dispositions réglementaires, lequel devra être préalablement soumis à l'EPF Normandie pour accord.

3.3.3 - Pour les biens acquis, libres, dans le cadre de négociations de gré à gré, la collectivité pourra maintenir les biens dans un régime de précarité, selon les dispositions visées ci-dessus, ou consentir des occupations relevant du régime de droit commun. Dans ce dernier cas elle soumettra un projet de bail à l'EPF avant toute signature. Ce bail ne devra pas entraîner de perte de la valeur économique du bien.

La collectivité rédigera les conventions et percevra les loyers et redevances des occupations. Elle remettra dans le mois qui suit leur signature, copie de tous les contrats à l'EPF. La nature des contrats produits permettra d'établir le montant de la redevance annuelle selon les règles fixées à l'article 3.4

3.4 - Redevance

La redevance annuelle est de 1/1000 du prix d'acquisition de l'immeuble (prix mentionné dans l'acte), avec un plancher de 76 € (sauf cas particulier qui justifierait une modulation de ce montant), et sous réserve de l'observation du régime de précarité. Cette redevance n'est affectée d'aucune indexation.

A défaut de justification de la précarité des occupations, au terme d'une durée de portage de trois années, la redevance sera portée à 3/100 du prix d'acquisition de l'immeuble. Cette disposition s'applique également aux biens acquis occupés, dans les mêmes conditions de délai.

La redevance sera facturée annuellement à terme échu, payable le 30 décembre.

La redevance, lorsqu'elle est calculée à hauteur de 3/100 du prix d'acquisition de l'immeuble, sera automatiquement révisée le 1^{er} janvier de chaque année par application du taux d'actualisation de 1 %. Aucune indexation ne sera appliquée en revanche, lorsque le régime de précarité des occupations aura été démontré et qu'une redevance de 1/1000 sera facturée à la collectivité.

La redevance sera calculée au prorata temporis, pour chacun des biens, suivant la date effective de remise du bien à la collectivité.

La collectivité remboursera, une fois par an, sur production de justificatifs, le montant des impôts fonciers et des primes d'assurance supportés par l'EPF de Normandie. Elle acquittera par ailleurs, et sur justificatifs, sa quote-part des prestations, taxes locatives et fournitures individuelles : frais de copropriété, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, fourniture d'eau, ...

Tout règlement sera effectué par virement au compte de l'Agent Comptable de l'EPF Normandie.

3.5 - Assurance des biens

3.5.1 - Pour le propriétaire.

En sa qualité de propriétaire, l'EPF Normandie assure le bien acquis au titre de la présente convention dans le cadre de contrats globaux souscrits auprès de ses assureurs.

Ces contrats qui couvrent l'ensemble du patrimoine de l'EPF, garantissent les immeubles contre les événements courants en matière immobilière. Cependant, il est précisé, au titre des conditions particulières que les biens bâtis sont :

- Garantis en valeur de reconstruction (vétusté déduite), s'il s'agit :
 - De bâtiments à usage d'habitation régulièrement entretenus, dont plus de 50 % des logements sont occupés par des personnes titulaires d'un bail ou d'un titre régulier.
 - De bâtiments à usage industriel ou commercial abritant de façon permanente une entreprise, une association ou une collectivité locale pourvue d'un bail ou d'un titre régulier d'occupation,
 - De bâtiments à usage d'habitation ou à usage industriel ou commercial dont les structures (murs et charpente) doivent être intégrés, à l'issue de la période de portage, à un projet immobilier déjà défini par des plans au moment du sinistre.
- Garantis en valeur vénale pour les bâtiments autres que ceux définis ci-dessus. Dans ce dernier cas,

V - DEPASSEMENT DE DELAI ET REPORT D'ECHEANCE

Article 5 :

Le délai de rachat fixé à l'article 4 ci-dessus devra être impérativement respecté.
En cas de difficultés majeures, sur demande motivée de la collectivité, et au plus tard avant la fin de la quatrième année suivant l'acquisition du bien concerné, le Conseil d'Administration de l'EPF Normandie pourra examiner toute requête motivée de prolongation du délai de rachat, après avis du Comité d'engagement de l'Etablissement.

Article 6 :

En cas d'acceptation d'un allongement de la durée de portage par l'EPF, un avenant à la convention sera signé entre les parties.

Article 7 :

En revanche, tout dépassement d'échéance n'ayant pas fait l'objet d'un accord préalable de l'EPF, sera soumis à pénalité dès le premier jour de dépassement de l'échéance contractuelle de rachat. Sur la période de dépassement, le taux applicable sera de 5 % l'an.

Le taux d'actualisation prévu à l'article 9 continuera à courir jusqu'à la date de cession effective du bien. La pénalité (écart entre 5% et le taux d'actualisation en vigueur) sera appliquée dès le premier jour de dépassement de la date d'échéance contractuelle jusqu'à la date de cession effective.

VI - CESSION

Article 8 :

Le prix de vente, hors taxe de l'immeuble, par l'Etablissement Public Foncier de Normandie à l'acquéreur sera déterminé en appliquant au coût brut de l'immeuble, un taux annuel d'actualisation.

Le coût brut de l'immeuble comprend :

- a) le prix et les indemnités de toutes natures payés aux propriétaires et aux ayants droits,
- b) les frais divers d'acte, de procédure, les commissions d'agence et d'intermédiaires, les travaux de géomètre, etc
- c) le cas échéant, les travaux d'entretien, de conservation ou de mise en sécurité qui pourront être effectués à la demande de la Collectivité pendant la durée de détention de l'immeuble,
- d) les travaux imposés à l'EPF par une pollution des biens portés, menaçant la santé publique ou les propriétés riveraines,

Il est rappelé que les frais qui pourraient être mis à la charge de l'EPF Normandie du fait de l'inexécution ou de la mauvaise exécution des engagements pris par la collectivité dans le cadre de la gestion de la réserve foncière (Indemnités d'éviction, Indemnisation de préjudice subi par un tiers, frais de procédure, travaux éventuels ...) s'ajouteront au coût brut du bien (article 3.7).

Article 9 :

Le taux annuel d'actualisation a été fixé par le Conseil d'Administration de l'EPF le 20 décembre 2011 à 2 %. Ce taux sera appliqué sur le montant total du coût brut.

L'actualisation sera calculée, sous forme d'intérêts composés, au jour le jour, à partir de la date d'acquisition du bien jusqu'à une date prévisionnelle de cession.

L'acte de vente devra être signé dans les trois mois de la date prévisionnelle de cession, le prix de vente demeurant valable dans la limite de ce délai.

Un taux d'actualisation bonifié pourra être appliqué, sur proposition du Comité d'engagement et sur décision du Directeur Général de l'EPF, s'il apparaît lors de la cession, que les caractéristiques du projet conduisent à le ranger dans la catégorie des opérations exemplaires répondant aux critères suivants :

- ▲ projet qui assure la préservation des structures agricoles initiales,
- ▲ projet aux caractéristiques environnementales supérieures aux exigences de la réglementation,

9/10

VII - DEMANDES D'ACQUISITION SANS SUITE

Article 13 :

Que le cas de figure soit celui de l'abandon de l'opération du fait de la Collectivité, ou bien celui de l'échec d'une acquisition d'un bien compris dans le périmètre de l'intervention prise en charge par l'EPF à la demande de la Collectivité, cette dernière s'engage à rembourser à l'EPF Normandie la totalité des frais engagés par ce dernier pour parvenir à l'acquisition ou aux acquisitions considérées.

Cet engagement porte sur toutes les dépenses réalisées par l'EPF pour parvenir à ces acquisitions : frais préalables liés à la recherche d'informations tels que diagnostics techniques ou environnementaux, frais de cartographie, renseignements hypothécaires, travaux de géomètre, frais d'avocats, d'huissiers ou de procédure, indemnités, dommages-intérêts ou frais de toutes natures résultant des décisions judiciaires liées ou découlant des procédures mises en œuvre pour parvenir à la maîtrise foncière des biens en cause.

Si l'abandon de l'acquisition ou l'échec de l'acquisition résulte d'un événement indépendant de la volonté de la Collectivité, seul le remboursement de ces frais extérieurs sera réclamé par l'EPF, sur la base de justificatifs et de factures acquittées.

En revanche, si cet abandon résulte d'un choix d'opportunité de la Collectivité, cette dernière s'engage, outre ces frais extérieurs, à indemniser l'EPF Normandie de ses frais de fonctionnement selon le barème suivant, appliqué par tranches de prix de l'immeuble dont l'acquisition était projetée (valeur de référence : estimation domaniale du bien) :

- Jusqu'à 120 000 €	1,50 %
- de 120 000 € à 220 000 €	1,00 %
- au-delà de 220 000 €	0,75 %

Fait à ROUEN le 31 MARS 2015

Le Directeur de l'Action Foncière



Christine MUTEL

Le Maire de BOIS JEROME SAINT OUEN,



Jean-François WIELGUS





ROUEN, le 02 mai 2018

Monsieur le Maire
Mairie
4 rue de l'Abbé Seyer

27620 BOIS JÉRÔME SAINT OUEN

Nos Réf. CF4/FDL

Vos Réf. --

Affaire suivie par Pascal HAMEL
02 35 63 77 35/31.

OBJET : Avenant à la convention du 31/03/2015
923 155

Monsieur le Maire,

J'ai le plaisir de vous adresser sous ce pli, pour attribution, deux exemplaires originaux de l'avenant à la convention du 31 mars 2015.

Je vous en souhaite bonne réception.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur Général de l'EPF,

Gilles GAL

P.J. : 1 avenants x 2

Toute correspondance doit être adressée à :
M. le Directeur Général de l'Établissement public foncier de Normandie
Carré Pasteur - 5, rue Montaigne
CS B.P. 1301 - 76176 ROUEN CEDEX 1 - Fax : 02 35 72 31 84

Site internet : www.opf-normandie.fr
Établissement public industriel et commercial
SIRET n° 720 500 206 00050 - R.C. n° 72 B 20
IBAN n° FR76 1007 1760 0000 0020 0004 600
BIC : TRPUFRP1

Conformément à l'objectif fixé dans la convention précitée, consistant en l'installation rapide du commerce, la Commune a engagé les démarches préalables à l'aménagement des locaux destinés à une utilisation pendant la durée de portage du bien par l'EPF Normandie.

Afin de répondre à cette priorité, les dispositions de la convention du 31 mars 2015 doivent être modifiées et complétées comme suit :

Article 1 :

Après ajustement de son projet initial, la Collectivité entend réaliser la réhabilitation du bien pour la création d'une boulangerie, d'un local médical, d'un local de stockage, d'un logement, d'un parking et aménagements extérieurs.

Article 2 :

L'EPF Normandie consentira, conjointement avec la Collectivité, les baux applicables aux candidats retenus selon la nature de leur occupation des lieux.

La gestion du bien s'effectuera alors sous la responsabilité de la Collectivité.

Les baux fixeront l'accord entre les parties sur les conditions de gestion de l'immeuble. Elles viendront se substituer aux conditions fixées aux articles 3.2 à 3.4 et 3.5.2 de la convention du 31 mars 2015.

Les baux pourront prévoir les travaux nécessaires d'aménagement et de mise aux normes des locaux, qui pourront être à la charge de la collectivité ou des preneurs à bail. Les conditions dans lesquelles l'EPF accepte la réalisation de travaux seront précisées : notamment la nature des travaux autorisés, l'autorisation préalable de l'EPF avant réalisation, les modalités financières, etc...

Les locataires devront justifier d'une assurance pour leur activité à compter de la signature du bail. Un état des lieux devra être réalisé avant la prise de possession.

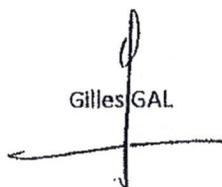
Les baux seront consentis moyennant un loyer à négocier avec les locataires en fonction des autres conditions prévues au contrat. Les loyers seront encaissés directement par la collectivité pendant la période de portage puis après rachat de l'immeuble. Il s'y ajoutera de manière courante le remboursement de l'impôt foncier et des charges.

La collectivité interviendra en tant que cosignataire des baux, s'engageant ainsi à en assurer l'exécution complète jusqu'à son terme et cela à compter du jour où elle sera devenue propriétaire de l'immeuble en application de l'article 4 de la convention du 31 mars 2015.

Fait à ROUEN le 25 AVR 2018
3 avril 2018

Le Directeur Général de l'EPFN

Gilles GAL




Maire de BOIS-JEROME-SAINTOUEN

Jean-François WIELGUS



REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT

L'EURE

EXTRAIT DE REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPALDE LA COMMUNE DE BOIS JÉROME ST OUEN
27620

Séance du 9 avril 2018

NOMBRES DE MEMBRES		
Présents au Conseil Municipal	En Absence	Quorum (2/3 des Membres)
10	15	13

Date de la convocation
5/04/2018

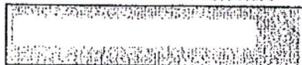
Date d'affichage
5/04/2018

Objet de la délibération

3.5 Autres actes de gestion du domaine public

N° de délibération 2018/18

Délibération rendue exécutoire
Par transmission en Préfecture



L'an deux mil dix huit

et le Lundi 9 avril

à 20 h 00

le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel, de ses séances,

sous la présidence de : **Monsieur WIELGUS Jean-François**

Présents :

Messieurs, Mr IBERT André, 2^{ème} Adjoint, Mesdames CHRISTIAENS Catherine, GIRARD Alexandra, JORRE Béatrice, LIZESKI Nadège, ROZANSKI Virginie, Messieurs CHOPINET Jean-Noël, DROUET Daniel, GUYADER Alain.

Absent excusé : M. BOGAERT Dominique, 1^{er} Adjoint, ayant donné procuration à M. WIELGUS Jean-François, Mme PERRIER Layla, Mme TABOUREL Juliette ayant donné procuration à Mme ROZANSKI Virginie, M. Cyril DALIGAULT, M. DAUYS Serge ayant donné procuration à M. CHOPINET Jean-Noël

A été nommé secrétaire : M. IBERT André

Objet : : SIGNATURE D'UN AVENANT A LA CONVENTION DU 31 MARS 2015 SIGNEE AVEC L'EPF NORMANDIE

Conformément à l'objectif fixé dans la convention précitée, consistant en l'installation rapide du commerce, la commune a engagé les démarches préalables à l'aménagement des locaux destinés à une utilisation pendant la durée du portage du bien par l'EPF Normandie.

Afin de répondre à cette priorité, les dispositions de la convention du 31 mars 2015 doivent être modifiées et complétées pour autoriser la commune à réaliser des travaux et à conclure des baux.

Le conseil Municipal, à l'unanimité des voix, valide les dispositions de l'avenant et autorise le maire à signer ladite convention.

Pour extrait conforme au registre des délibérations.

Fait à Bois-Jérôme-St-Ouen, le 9 avril 2018

Le Maire,

François WIELGUS
27620

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-212700728-20180409-2018-18-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 10/04/2018

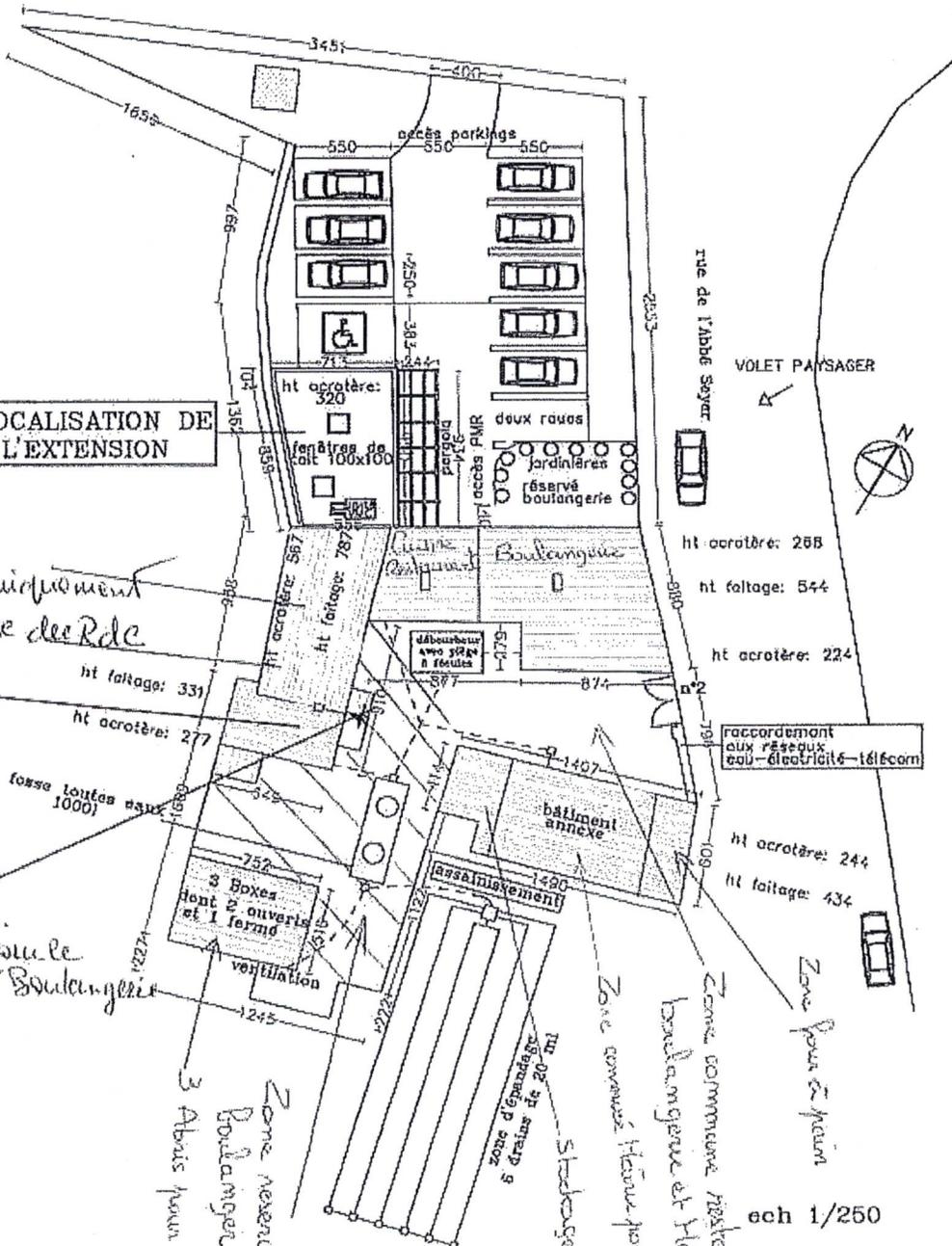
Affichage : 06/02/2018

Pour l'autorité compétente par délégation



PLAN MASSE ETAT FUTUR

rue de Vernon



LOCALISATION DE L'EXTENSION

*logement 1^{er} étage entièrement
logement partie de Rdc
logement*

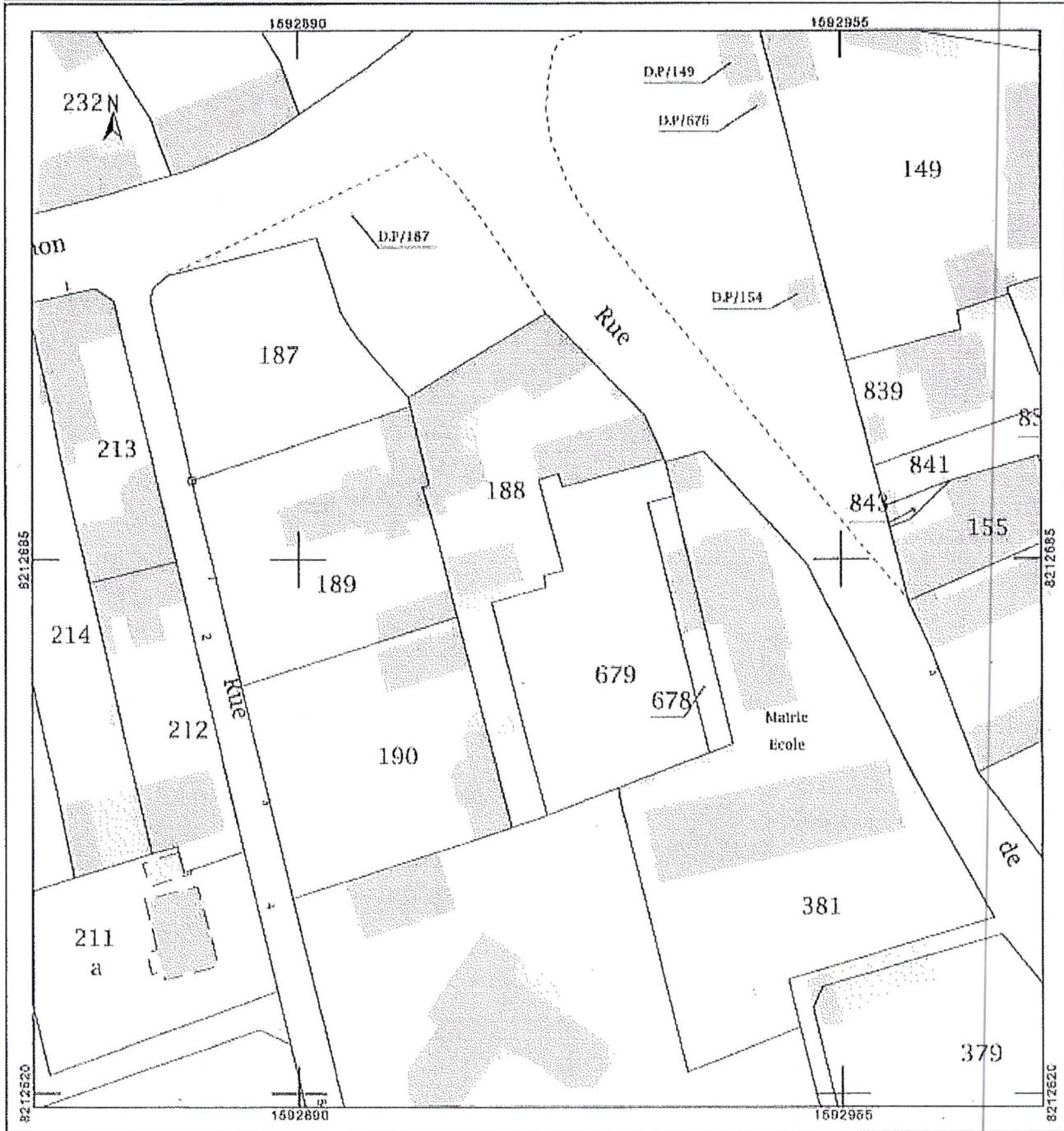
Accès à la cave uniquement pour le logement Boulangerie

*Zone réservée logement Boulangerie
3 Abais pour logement*

*Zone commerciale restaurant et Boulangerie et Hânerie
Zone réservée Hânerie pour l'industrie
Zone pour 50 pains*

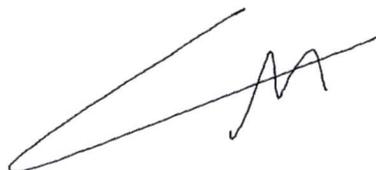
ech 1/250

Département : Eure Commune : BOIS JEROME ST OUEM	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : LOUVIERS Place de la domi lune 27400 27400 LOUVIERS tél. 02 32 26 71 01 -fax plgc.270.ovroux@dgfip.finances.gouv.fr
Section : B Feuille : 000 B 03 Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/650 Date d'édition : 02/02/2019 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93CC49 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics	Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr	



Les soussignés déclarent avoir pris connaissance de l'ensemble des annexes qui précède.

- Procuration EPFN
- Procuration locataires
- PV AG SARL
- Statuts SARL
- Délibération BJSO
- Convention EPFN
- Avenant convention
- Plan de masse
- Plan de situation

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized letter 'A' with a horizontal line crossing it.A handwritten signature in black ink, consisting of a long, sweeping horizontal line followed by a smaller, more complex scribble.A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized letter 'B' with a horizontal line crossing it.

