

réf : A 2025 00442 / CAC/TA

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
LE DIX DECEMBRE

Maître CAUVIN Charlotte Notaire salariée soussignée, au sein de la Société d'Exercice Libéral par Actions Simplifiée dénommée "OFFICE NOTARIAL DE ROYE (Somme)" titulaire d'un Office Notarial (CRPCEN 80089), situé à ROYE 80700, 9 rue des Minimes B.P 2

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

AVENANT AU BAIL COMMERCIAL

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Bailleur

La société dénommée "**SCI CAMVAL**",

Société civile au capital de MILLE EUROS (1.000,00 €), dont le siège social est à CARREPUIS (80700), 19 Bis grande rue.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de AMIENS et identifiée sous le numéro unique d'identification 803 860 642.

Ladite Société ci-après désignée "LE BAILLEUR"
D'UNE PART

2) Preneur

La société dénommée "**SAS CHORON**",

Société par actions simplifiée au capital de VINGT MILLE EUROS (20.000,00 €), dont le siège social est à ROYE (80700), 1 rue Saint Gilles.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de AMIENS et identifiée sous le numéro unique d'identification 832 395 602.

Ladite Société ci-après désignée "LE LOCATAIRE" ou "LE PRENEUR"
D'AUTRE PART

3) Intervenant

Madame Ludivine Laëtitia Sandrine MARTIN, boulangère pâtissière, demeurant à CRESSY OMENCOURT (80190), 12 rue de Solente.

Née à COMPIEGNE (60200), le 22 juin 1987.

Actuellement en instance de divorce de Monsieur Gaëtan Paul Maurice CHORON.

De nationalité française.

Résidente française au sens de la réglementation fiscale.

Intervenant pour se porter caution comme il sera dit ci-après.

PRESENCE - REPRESENTATION

En ce qui concerne le bailleur :

- La société "**SCI CAMVAL**" est représentée par Monsieur Teddy CAPON, demeurant à CARREPUIS (80700), 19 B grande rue, ici présent, agissant en qualité de gérant de la société, et en vertu des pouvoirs qui lui sont conférés conformément à l'article 13 des statuts.

En ce qui concerne le preneur :

- La société "**SAS CHORON**" est représentée par Madame Ludivine MARTIN, demeurant à CRESSY OMENCOURT (80190), 12 rue de Solente, ici présente, agissant en qualité de président de la société, en vertu d'une assemblée générale demeurée annexée aux présentes.

En ce qui concerne les autres interventions :

- Madame Ludivine MARTIN est présente.

ETAT - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

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

EXPOSE PREALABLE

Bail initial - Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 06 novembre 2017, enregistré au service de la publicité foncière à AMIENS, le 08 novembre 2017, il a été donné à bail à loyer par la SCI MARTIN CGLLC à la SAS CHORON, les locaux ci-après désignés :

DESIGNATION ACTUELLE

ROYE (Somme)

Un immeuble à usage mixte situé à ROYE (80700), 1 rue Saint Gilles, et de la rue des Ormeaux

Au rez-de-chaussée : boutique avec réserve accolée, cuisine, bureau, laboratoire pâtisserie, fournil, pièce tourrier avec réserve.

A l'étage : palier couloir trois chambres, salle de bains, lingerie et wc.

Au second : grenier

Cour, terrain, parking et local stockage farine ; à la suite vestiaires, sanitaires et douche du personnel.

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	AO	0050	RUE SAINT GILLES	07 a 11 ca
Contenance totale				07 a 11 ca

Cet acte est demeuré ci-annexé aux présentes (annexe n°2).

Il est précisé que dans le bail initial, la désignation est la suivante :

- au rez-de-chaussée : boutique avec réserve accolée, cuisine, salon.

- au premier étage : trois chambres, w.c.n salle de bains avec lavabo sur colonne et baignoire, lingerie, débarras.

Grenier sur l'ensemble de l'immeuble.

Cour accessible par la rue des Ormeaux avec deux portails et un garage.

Local de stockage farine avec portail coulissant électrique donnant sur la rue Saint Gilles ; à la suite vestiaires, sanitaires et douche du personnel.

Laboratoire pâtisserie ; fournil, pièce tourrier avec réserve donnant sur boutique et cour.

Les parties déclarent que la nouvelle désignation est une mise à jour et qu'en aucun cas, des parties non comprises au bail initial n'ont été ajoutées.

Motifs de l'avenant - Le présent avenant intervient par suite de l'acquisition de l'immeuble ci-dessus désigné par le bailleur en date du 20 novembre 2025.

Il a en effet été convenu au moment de l'avant-contrat que la taxe foncière serait supportée par le preneur à hauteur de 50,19 % avant que l'acquéreur signe l'acte authentique de vente. D'un commun accord, il a plutôt été convenu le jour de la signature que c'est directement le nouveau propriétaire qui signerait cet avenant.

En revanche, les frais d'avenant sont restés à la charge de l'ancien propriétaire, puisqu'il s'agissait initialement d'une condition mise à sa charge dans le cadre de la négociation de la vente.

Cela exposé, il est passé à l'avenant faisant l'objet des présentes :

OBJET DU CONTRAT

Le présent avenant a pour objet de conserver toutes les clauses du bail initial mais de venir modifier la prise en charge de la taxe foncière afférente aux locaux objet dudit bail par le preneur à hauteur de 50,19%, correspondant au prorata de la surface occupée par la partie "COMMERCE" par rapport à la surface totale des biens imposés.

Les parties se sont mises d'accord à ce sujet car la taxe foncière est globale à tout l'immeuble mais seule une partie de l'immeuble est louée.

A toutes fins utiles, un tableau récapitulatif de la surface bâtie est demeuré ci-annexé (**annexe n°3**).

Il n'est apporté aucune novation aux droits des parties ni aucune dérogation au bail susénoncé dont toutes les stipulations non contraires à ce qui précède demeurent expressément maintenues.

Il est convenu qu'une provision de charges d'un montant de **150,00 €** sera versée mensuellement par le preneur au bailleur en sus du loyer.

Le bailleur devra produire au plus tard le 31 décembre de chaque année la copie de la taxe foncière et son calcul afin de procéder à la régularisation.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge de l'ancien propriétaire, qui s'y oblige expressément.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties déclarent faire élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

ENREGISTREMENT

Les parties requièrent le notaire soussigné de soumettre les présentes à la formalité de l'enregistrement.

CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE

Connaissance prise de tout ce qui précède par la lecture qui en a été faite par le notaire soussigné, est à l'instant intervenue la caution ci-dessus désignée ;

Laquelle a déclaré vouloir se constituer "caution solidaire" du locataire envers le bailleur, qui accepte, et s'obliger à ce titre au **paiement de la taxe foncière et des ordures ménagères** uniquement.

Sont ici reproduits les deux avant-derniers alinéas de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 dans leur rédaction issue de l'ordonnance 2021-1192 du 15 septembre 2021 : *"Lorsque le cautionnement d'obligations résultant d'un contrat de location conclu en application du présent titre ne comporte aucune indication de durée ou lorsque la durée du cautionnement est stipulée indéterminée, la caution peut le résilier unilatéralement. La résiliation prend effet au terme du contrat de location, qu'il s'agisse du contrat initial ou d'un contrat reconduit ou renouvelé, au cours duquel le bailleur reçoit notification de la résiliation.*

La personne physique qui se porte caution signe l'acte de cautionnement faisant apparaître le montant du loyer et les conditions de sa révision tels qu'ils figurent au contrat de location, ainsi que la reproduction de l'avant-dernier alinéa du présent article. La caution doit apposer la mention prévue par l'article 2297 du code civil. Le bailleur remet à la caution un exemplaire du contrat de location. Ces formalités sont prescrites à peine de nullité du cautionnement."

En renonçant au bénéfice de discussion défini à l'article 2305 du Code civil et au bénéfice de division prévu à l'article 2306 du même code dans leur rédaction issue de l'ordonnance n°2021-1192 du 15 septembre 2021 et en s'obligeant solidairement avec le locataire, elle s'engage à rembourser le bailleur de la totalité de la dette sans pouvoir exiger qu'il poursuive préalablement le locataire.

Cet engagement porte sur le paiement du foncier susisé, dommages et intérêts, indemnités dues à titre de pénalité, et sur toutes les sommes dues en cas de condamnation judiciaire (dommages-intérêts, frais et dépens, indemnité d'occupation, etc) ainsi que sur la garantie de bonne exécution des différentes clauses et conditions du bail.

En outre, il est expressément convenu que le bailleur ne pourra accorder aucun délai de paiement au locataire sans le consentement exprès et par écrit de la caution, sous peine de perdre tous recours et actions contre cette dernière, par dérogation expresse à l'article 2320 du code précité.

En cas de décès de la caution, ses héritiers et représentants seront tenus solidairement et indivisiblement entre eux des engagements pris par la caution, pour les seules dettes nées avant le décès, conformément à l'article 2317 du code précité.

La mise en jeu de la clause résolutoire de plein droit stipulée dans le bail sera signifiée à la caution dans les quinze jours de la signification du commandement de payer adressée au locataire ; à défaut, la caution ne pourra être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

A titre d'information préalable sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

Les parties déclarent en conséquence accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat, en ce compris, le cas échéant, le consentement à la comparution par visioconférence, leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail) aux adresses suivantes :

La société dénommée "SCI CAMVAL" : ted.lydie@orange.fr

La société dénommée "SAS CHORON" : lulux.papillusion@gmail.com

Chaque partie affirme que cette adresse mail lui est personnelle, qu'elle en gère l'accès et l'utilisation et assure la confidentialité de ses identifiants d'accès.

En conséquence, elle sera tenue pour auteur et seule responsable de toute action provenant de cette adresse mail et de ses suites, sauf notification préalable de toute perte, usage abusif ou dysfonctionnement de ladite adresse.

RE MISE DES PIECES ET DOCUMENTS SOUS FORMAT DEMATERIALISE

Les parties autorisent le notaire soussigné à remettre les pièces, documents originaux et copies en suite du présent acte sous format dématérialisé, à l'exclusion de toutes procuration ou toute notification.

Les parties considèrent également que le présent acte contient l'intégralité des pièces et éléments auxquels elles ont souhaité conférer un caractère authentique.

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel : *"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant."*

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <http://www.mediation.notaires.fr>

FORCE PROBANTE

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial, ci-après « Responsable de traitement », traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales et de négociation de biens immobiliers.

Ce traitement est fondé sur l'exécution d'un contrat, ou sur l'exécution de mesures précontractuelles.

Ces données sont susceptibles d'être communiquées aux destinataires suivants :

- les sous-traitants de l'Office notarial en matière de fourniture de logiciel de gestion des activités de l'Office notarial et de négociation immobilière ;
- les sous-traitants de l'Office notarial en matière d'hébergement des données de l'Office notarial ;
- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le Livre Foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant 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.

Pour assurer leur publicité, les biens immobiliers sont diffusés par annonce sur le site internet du Responsable de traitement et des sites partenaires.

Dans le cadre de la négociation immobilière, les données sont conservées jusqu'à 6 mois pour les données liées à la recherche d'un bien en l'absence de renouvellement de la demande. Les données nécessaires au traitement sont supprimées ou archivées après le solde des comptes ou la ruptures des relations contractuelles. S'agissant des suites de la négociation, les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités.

L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation, vous pouvez accéder aux données vous concernant. Le cas échéant, vous pouvez demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour des raisons tenant à votre situation particulière.

Ces droits peuvent être exercés directement auprès du Responsable de traitement ou de son Délégué à la protection des données à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si vous pensez, après nous avoir contactés, que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle : la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans le présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

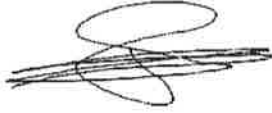
DONT ACTE sur support électronique

Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique qualifiée conforme aux exigences réglementaires. Fait et passé à ROYE,

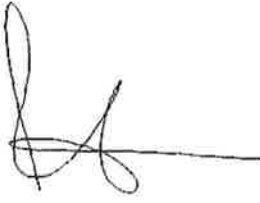
En l'étude du notaire soussigné.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

Recueil de signature par Me CAUVIN Charlotte

Monsieur Teddy CAPON représentant SCI CAMVAL a signé à l'office le 10 décembre 2025	
---	---

Madame Ludivine MARTIN en son nom personnel et représentant SAS CHORON a signé à l'office le 10 décembre 2025	
--	---

et le notaire Me CAUVIN CHARLOTTE a signé à l'office L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ LE DIX DÉCEMBRE	
---	--