

AVENANT N°1

AU BAIL DÉROGATOIRE AU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX

« Atelier agroalimentaire n°1 -Paimpol »

*Atelier agroalimentaire n°1
Rue de Bréhat
Zone d'Activités de Malabry
22500 PAIMPOL*

Entre

Guingamp-Paimpol Agglomération de l'Armor à l'Argoat, Communauté d'agglomération, identifiée sous le numéro SIRET : 200 067 981 00015 dont le siège administratif est situé 11 rue de la Trinité, 22200 Guingamp, représentée par Monsieur Vincent LE MEAUX, son Président, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération DEL2026-05-97 du Conseil d'Agglomération du 14 avril 2026, et par décision du Président n° ~~2026-01-110~~ en date du ~~15~~ / ~~06~~ / ~~2026~~,

**Ci-après désignée « Le Bailleur »,
D'une part,**

Et

SEACAPS, société par actions simplifiée au capital de 200 000 euros, dont le siège social est situé 8 avenue de Bellevue, 44 800 Saint-Herblain, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nantes sous le numéro 433 544 731 le 20 novembre 2000, représentée par OMEGA FINANCES, son Président, société à responsabilité limitée au capital de 200 000 euros, dont le siège social est situé 8 avenue de Bellevue, 44 800 Saint-Herblain, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nantes sous le numéro 493 652 960 le 15 décembre 2006, elle-même représentée par Gwenaél BAUDIMANT, son Gérant,

SEACAPS exerce les activités de commercialisation, de production d'aliments et compléments alimentaires pour la consommation humaine et animale ainsi que toutes opérations de toute nature s'y rattachant directement ou indirectement,

**Ci-après désignée « Le Locataire »
D'autre part,**

PREAMBULE

Le Bailleur et la société PHOSPHOTECH ci-dessus mentionnés ont signé un bail dérogatoire au statut des baux commerciaux le 6 novembre 2025 pour la location l'atelier agroalimentaire n°1 ayant une superficie de 216,5 m², sis rue de Bréhat, ZA de Malabry à Paimpol (22500), d'une durée de 3 ans à compter du 10 juin 2025.

Par une décision en date du 26 mars 2026, la société OMEGA FINANCES, associée unique de la société PHOSPHOTECH, a décidé, à compter du 26 mars 2026, de modifier la dénomination sociale de la société PHOSPHOTECH qui est devenue SEACAPS et de transférer le siège social au 8, avenue de Bellevue à SAINT-HERBLAIN (44800).

Les parties se sont rencontrées afin d'intégrer ces modifications intervenues au sein de la société PHOSPHOTECH dans le bail dérogatoire du 6 novembre 2025.

Enfin, il est nécessaire de modifier l'article 4.9 « Sous-occupation des locaux par un tiers » du bail dérogatoire au statut des baux commerciaux précité, les sous-occupants ayant évolué.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit :

ARTICLE 1^{ER} : OBJETS DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour objet de prendre en compte :

- La modification de dénomination sociale de la société « PHOSPHOTECH » devenue « SEACAPS » et la modification de son siège social ;
- L'évolution des sous-occupants mentionnés dans l'article 4.9 « Sous-occupation des locaux par un tiers » du bail précité.

ARTICLE 2 : CONSTATATION DES CHANGEMENTS INTERVENUS SUR LES CARACTERISTIQUES DU LOCATAIRE

Les parties prennent acte que le locataire du bail dérogatoire au statut des baux commerciaux en date du 06 novembre 2025 est désormais identifié de la manière suivante :

« **SEACAPS**, société par actions simplifiée au capital de 200 000 euros, dont le siège social est situé 8 avenue de Bellevue, 44 800 Saint-Herblain, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nantes sous le numéro 433 544 731 le 20 novembre 2000, représentée par OMEGA FINANCES, son Président, société à responsabilité limitée au capital de 200 000 euros, dont le siège social est situé 8 avenue de Bellevue, 44 800 Saint-Herblain, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nantes sous le numéro 493 652 960 le 15 décembre 2006, elle-même représentée par Gwenaél BAUDIMANT, son Gérant, ».

ARTICLE 3 : MODIFICATION DES SOUS-OCCUPANTS

Le présent avenant a pour objet de prendre en compte l'évolution des sous-occupants de l'atelier agroalimentaire n°1 en modifiant l'article 4.9 « Sous-occupation des locaux par un tiers » du bail dérogatoire conclu le 6 novembre 2025 de la manière suivante :

« 4.9 Sous-occupation des locaux par un tiers

Par dérogation au principe d'occupation exclusive des lieux par le locataire, et à titre exceptionnel, le bailleur autorise expressément la société SEACAPS, preneur des locaux désignés en tête des présentes, à permettre uniquement aux sociétés suivantes :

- ROCHES MARINES, société à responsabilité limitée au capital social de 1 950 €, dont le siège social est situé 2 rue Alain Bombard, 44800 Saint-Herblain, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nantes sous le numéro 513 614 958 et représentée par Gwenaël BAUDIMANT, son gérant ;
- SARL LABORATOIRE BEAUCHAMP, société à responsabilité limitée au capital social de 7 500 €, dont le siège social est 8 Avenue de Bellevue, 44800 Saint-Herblain, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Nantes sous le numéro 499 405 447 et représentée par Philippe ROY et Gwenaël BAUDIMANT, ses gérants ;
- JSB PHARMA, société par actions simplifiée au capital social de 2 000 €, dont le siège social est 9 Chemin du Tertre au Breton, 22410 Saint-Quay-Portrieux, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Saint-Brieuc sous le numéro 944 809 227 et représentée par Gwenaël BAUDIMANT, son président ;

D'occuper une partie ou la superficie totale desdits locaux, dans les conditions strictement encadrées ci-après :

➤ Nature de l'occupation :

Le locataire peut décider de dédier l'ensemble de l'atelier à une société sous-occupante, sans création d'un bail distinct, ni transmission de droits au titre du présent contrat. Cette sous-occupation ne confère aucun droit direct aux trois sociétés ROCHES MARINES, SARL LABORATOIRE BEAUCHAMP et JSB PHARMA à l'égard du bailleur.

Le locataire demeure ainsi seul responsable envers le bailleur de l'exécution des obligations du bail, y compris celles relatives à la sous-occupation. En cas de manquement par les sous-occupants, le bailleur pourra se retourner directement contre le locataire principal.

➤ Durée de la sous-occupation :

Cette autorisation est valable pour une durée strictement limitée à la durée du présent bail dérogatoire, courant entre le **10 juin 2025 pour se terminer irrévocablement le 09 juin 2028**, soit une durée maximale de 3 ans et prendra fin de plein droit à l'expiration dudit bail, sans reconduction ni tacite reconduction possible.

➤ Superficie concernée :

La sous-occupation est limitée à une surface maximale de 216,5 m² et devra être utilisée exclusivement à des fins compatibles avec l'objet du présent bail.

➤ Refacturation autorisée à titre strictement proportionnel :

Le locataire est autorisé à refacturer aux sociétés ROCHES MARINES, SARL LABORATOIRE BEAUCHAMP et JSB PHARMA mentionnées précédemment, une quote-part du loyer principal et des charges locatives, proportionnellement à la surface effectivement occupée par chacune des sociétés.

Le bailleur et le locataire reconnaissent que cette refacturation ne saurait constituer une activité commerciale autonome de sous-location, et devra rester strictement limitée à la répercussion des coûts supportés par la société SEACAPS au titre du présent bail, mentionnés à « ARTICLE 5 – CONDITIONS FINANCIERES ».

Il est expressément convenu entre les parties que cette refacturation ne saurait, en aucun cas :

- Être supérieure aux montants réellement dus et acquittés par le Preneur auprès du Bailleur ;
- Constituer une marge commerciale ou une source de profit pour le locataire ;
- Être assimilée à un contrat de sous-location ou à une cession de jouissance partielle des droits issus du présent bail.

Le locataire s'engage à fournir, à première demande du Bailleur, tous justificatifs utiles relatifs à la ventilation des sommes refacturées aux sociétés ROCHES MARINES, SARL LABORATOIRE BEAUCHAMP et JSB PHARMA mentionnées précédemment, et à intégrer dans la convention d'occupation à intervenir toute stipulation conforme aux présentes, notamment sur la durée et la révocabilité de l'autorisation d'occupation.

➤ Caractère révocable de l'autorisation :

Cette autorisation ne crée aucun droit d'occupation privatif au profit des ROCHES MARINES, SARL LABORATOIRE BEAUCHAMP et JSB PHARMA, et pourra être révoquée à tout moment par le bailleur en cas de manquement aux présentes conditions, ou pour tout motif légitime, moyennant un préavis d'UN (1) mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

➤ Responsabilité du locataire :

Le locataire demeure seule responsable à l'égard du bailleur de l'usage des locaux, y compris pour les agissements des sociétés ROCHES MARINES, SARL LABORATOIRE BEAUCHAMP et JSB PHARMA précitées. Le locataire s'engage à faire respecter par ces dernières l'ensemble des clauses du présent bail et à assurer que cette sous-occupation ne porte atteinte ni à la destination des lieux, ni aux intérêts du bailleur.

➤ Absence de lien contractuel entre le bailleur et l'occupant :

Le bailleur et le locataire reconnaissent que le bailleur ne contracte aucun lien juridique les sociétés ROCHES MARINES, SARL LABORATOIRE BEAUCHAMP et JSB PHARMA, qui demeurent des tiers au contrat de bail. Le bailleur ne pourra en aucun cas être recherché en responsabilité par lesdites sociétés. ».

ARTICLE 4 : AUTRES DISPOSITIONS

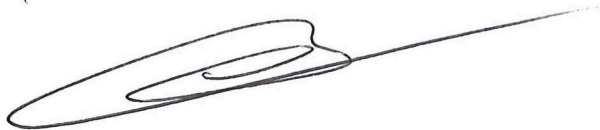
Toutes les clauses et conditions du bail initial non modifiées par le présent avenant demeurent applicables.

Fait à : Paimpol
Le : 10/09/26

En deux exemplaires originaux

Pour Le Locataire,
Le Président,
OMEGA FINANCE,
Représentée par son Gérant,
Gwenaël BAUDIMANT,

Vo G. Baudimant



Pour Le Bailleur,
Le Président,
Vincent LE MEAUX

