

5-2-2002
-15-
COPIE

Pierre JUSSAUME
Marc DAUDÉ
Notaires Associés
GAP

VM/

L'AN DEUX MILLE DEUX,
Le VINGT CINQ JANVIER.

Me Marc DAUDE, Notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle Pierre JUSSAUME et Marc DAUDE, Notaires associés, titulaire d'un office de notaire à GAP (Hautes-Alpes), 6a rue Villars,

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

IDENTIFICATION DES PARTIES

1°) **Monsieur Jean Paul Elisée GALLAND**, directeur commercial, époux de Madame Yvette Françoise JAIS, sans profession, demeurant à CHATEAUVIEUX, FRANCE le Rochazal.

Né à GAP, le 30 juillet 1944.
De nationalité française.

Marié sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de GAP, le 27 août 1966 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

2°) **Monsieur Robert Jean Joseph GALLAND**, gérant de société, époux de Madame Edith Marie CLAVE, Inspecteur principal de Police, demeurant à GAP, Quartier de Malcombe Villa Les Caillocs.

Né à GAP, le 30 août 1945.
De nationalité française.

Marié sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me Pierre JUSSAUME notaire à GAP le 03 septembre 1982 préalable à leur union célébrée à la mairie de GAP, le 11 septembre 1982 ; ledit régime n'ayant subi aucune modification contractuelle ou judiciaire postérieure, ainsi déclaré.

Agissant solidairement, ci-après dénommés "Le BAILLEUR",

La société dénommée "**SOCIETE FONCIERE DU BARRY**", société à responsabilité limitée au capital de 802.240 Euros, dont le siège est à SAINT CREPIN (05600), boîte postale 5, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de GAP sous le numéro SIREN B 325297901 - 82 B 97.

Dénommée dans le présent acte "Le LOCATAIRE".

Celle-ci est représentée aux présentes par Madame Françoise QUEYRAS épouse FERRET, demeurant à SAINT CREPIN, agissant en sa qualité de gérante.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une décision de l'associé unique de la SARL, en date du 23 Janvier 2002, dont une copie certifiée conforme par la gérante du procès verbal demeurera ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

EXPOSÉ

Préalablement à la convention faisant l'objet des présentes, le BAILLEUR expose ce qui suit :

Il est propriétaire des biens ou droits immobiliers suivants:

DESIGNATION DU BIEN LOUÉ

Dans une maison située commune de GAP (Hautes Alpes), 8 rue Faure du Serre, un local commercial sis au rez-de-chaussée, d'une superficie d'environ 75 mètres carrés, avec vitrine sur la rue Faure du Serre, équipé d'une installation de chauffage électrique individuelle,

Constituant le lot numéro 18 (assorti de 16.5/100èmes des parties communes) d'un état descriptif de division dressé par Me CHAUVET notaire à GAP le 17 mai 1950, et modifié suivant actes dressés par le même notaire les 25 avril 1961 et 1er octobre 1963.

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

BAIL COMMERCIAL

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

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

DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de NEUF années entières et consécutives à compter du 1^{er} décembre 2001 jusqu'au 30 novembre 2010.

DESTINATION

Le bien loué pourra servir à l'exploitation de tous commerces, à l'exclusion de ceux malodorants, bruyants, ou de nature à incommoder les voisins, ainsi qu'à l'exception des activités qui pourraient être prohibées par les règlements d'urbanisme ou les dispositions du règlement de copropriété.

Il devra, en outre, se conformer aux prescriptions administratives et autres.

LOYER

Montant du loyer annuel

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **six mille cent quatre vingt dix euros soixante cinq cents (6.590,65 Euros), soit 40.608,00 francs**, hors taxe à la valeur ajoutée.

Modalités de paiement du loyer

Le loyer sera payable mensuellement et d'avance le premier de chaque mois et pour la première fois le 1^{er} décembre 2001.

Lieu de paiement du loyer

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

PAS DE PORTE

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant le versement par le preneur d'une somme, à titre de supplément de loyer ou de "pas de porte", de **vingt deux mille huit cent soixante sept euros trente cinq cents (22.867,35 Euros), soit 150.000 francs**, hors taxe à la valeur ajoutée.

Et la charge définitive de la TVA, au taux actuellement en vigueur de 19.60 %, soit la somme de 4.482,00 euros ou 29.400,00 francs.

PAIEMENT DU PAS DE PORTE

Cette somme a été payée comptant par le locataire à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité de l'office notarial, au bailleur qui le reconnaît et en donne au locataire bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

REVISION DU LOYER

Le BAILLEUR et le LOCATAIRE, conviennent expressément, à titre de condition essentielle et déterminante du présent bail, ce qui suit, savoir :

- que le loyer ci-dessus fixé à 6.590,65 euros ne subira aucune variation pour la première année du bail.

me [signature] [signature]

- et qu'ensuite, conformément à l'article L. 145-39 du code de Commerce, ce loyer de base sera ajusté chaque année, à la date d'anniversaire de prise d'effet du bail, en fonction de la variation en plus ou en moins, depuis l'origine du bail, de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Pour l'application de la présente clause d'échelle mobile, il est précisé que l'indice de base sera le dernier indice connu à ce jour, soit celui du 2ème trimestre 2001, étant de 1139.

En conséquence, pour chaque année à la date anniversaire du début du bail, le loyer sera déterminé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

- le loyer de base, soit 6.590,65 euros,
- l'indice de base indiqué ci-dessus, soit 1139,
- et le montant du nouvel indice.

De convention expresse, cette révision se fera automatiquement sans qu'il soit nécessaire pour le BAILLEUR ou le LOCATAIRE, ni d'une notification par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, ni d'une mise en demeure pour rendre exigible le montant du loyer révisé.

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision annuelle, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait effectuée lors de la publication de l'indice.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un tribunal arbitral.

L'absence d'indice de référence n'autorisera pas le LOCATAIRE à retarder ou différer le paiement de chaque terme de loyer, sur la base du dernier indice connu, sauf redressement ultérieur aussitôt la difficulté aplanie.

Enfin, il est précisé que la présente clause ne fera pas obstacle à toute demande en révision qui pourrait être formée par l'une ou l'autre des parties, en application des articles L. 145-37 et L. 145-38 du code de Commerce.

CHARGES DE COPROPRIETE

Le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR, à première demande de sa part, les charges récupérables conformément à la loi et à l'usage.

TAXE FONCIERE

Le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR, sur justification et à première réquisition de ce dernier, le montant de la taxe foncière, relative au local loué ainsi que tous impôts qui pourraient venir en remplacement.

DEPOT DE GARANTIE

Le locataire verse à titre de dépôt de garantie une somme correspondant à trois mois de loyer (hors TVA), soit **mille six cent quarante sept euros soixante six cents (1647,66 Euros)**, directement au bailleur qui en donne, par les présentes bonne et valable quittance.

DONT QUITTANCE

Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts, est destiné à assurer au bailleur la bonne exécution de l'ensemble des obligations imposées au locataire par le présent bail, et le paiement des créances de toute nature qui pourraient résulter d'une non-exécution ou d'une inexécution partielle ou défectueuse de ces obligations. Il garantit en outre le paiement des loyers, charges et accessoires et plus généralement le paiement de toute somme qui pourrait être due en vertu du présent bail, notamment après exécution des travaux de remise en état, ou mise à la charge du locataire par des textes légaux ou réglementaires.

Il sera remboursé au locataire dans les trois mois de la fin du bail ou de son départ effectif, après déduction de toutes les sommes dont il est destiné à garantir le paiement.

En aucun cas le locataire ne sera en droit de compenser le dernier terme de loyer et charges avec le dépôt de garantie.

Cette somme sera par ailleurs augmentée ou diminuée à l'occasion de chaque modification du taux du loyer, de façon à être égale à tout moment à trois mois de loyer (hors TVA).

Cette somme sera remise au bailleur à titre de nantissement, dans les termes des articles 2071 et suivants du Code civil.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

ETAT DES LIEUX

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

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

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

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



REMISE DE PIECES

Le BAILLEUR a remis dès avant ce jour au LOCATAIRE qui le reconnaît, les documents suivants :

Copie du règlement de copropriété et de ses deux modificatifs.

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le loyer résultant du présent bail ainsi que la somme versée à titre de "pas de porte", qui s'entendent "hors taxe" entrent dans le champ d'application de la Taxe sur la Valeur Ajoutée et se trouvent exonérés en contrepartie de tout droit proportionnel d'enregistrement en application des dispositions combinées des articles 257 et 740-I du C.G.I.

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

CONDITIONS GENERALES

Le bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui la concerne, s'engagent à exécuter et accomplir, savoir :

A - CONDITIONS COMMUNES

1°) Faculté de congé

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du code de Commerce, le LOCATAIRE aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délais de l'article L. 145-9 dudit code, et le BAILLEUR aura la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du même code, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

En outre, il est convenu que le LOCATAIRE aura également la possibilité de donner congé, sans délai de préavis, si les autorisations des copropriétaires et administratives dont il sera question sous le paragraphe 4°) des conditions à la charge du locataire ci-après n'étaient pas obtenues dans un délai expirant le 31 décembre 2001.

2°) Solidarité - Indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le LOCATAIRE constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement ou à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil deviendraient nécessaires, leur coût en sera payé par ceux à qui elles seront adressées.

B - CONDITIONS A LA CHARGE DU LOCATAIRE

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

1°) Etat des lieux

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

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

2°) Entretien - Réparations

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

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

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

Il prendra également toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau ou de gaz, de chauffage ou autres; il supportera les frais de réparations ou dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus.

Il devra en outre entretenir tous équipements spécifiques tels que ventilations, installations électriques et téléphoniques, conformément aux normes en vigueur, et les rendre en parfait état d'utilisation.

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

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

3°) Garnissement

Il devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en quantité et valeur suffisantes lui appartenant, pour répondre à tout moment du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du présent bail.

[Handwritten signatures and initials]

4°) Transformations

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

A ce sujet, le BAILLEUR donne dès à présent son accord au PRENEUR aux fins d'exécuter les travaux suivants :

- Création d'une deuxième vitrine;
- Apposition d'une ou plusieurs enseigne(s) lumineuse(s);
- Peinture de la façade et de la devanture.
- Divers travaux de modification intérieure.

Demeureront annexés à la minute du présent acte après mention :

- Un plan de l'état actuel ;
- Un plan de l'état après transformations envisagées ;
- Un descriptif des travaux envisagés.

Le bailleur autorise le locataire, en outre, à installer une palissade en attendant la pose de la vitrine.

De plus, ces travaux ont déjà été d'ores et déjà autorisés, savoir :

- Par une assemblée des copropriétaires en date du 5 Décembre 2001, sous réserve que l'ouverture de la deuxième vitrine ne risque pas de nuire à la solidité de l'immeuble dont dépend le local présentement loué.

Le procès verbal de ladite assemblée demeurera ci-joint et annexé aux présentes après mention.

- Par les autorités administratives compétentes.

Le preneur a obtenu de la Ville de GAP, en date du 22 Décembre 2001, une déclaration de travaux sous le Numéro DT 05 061 01P0220, dont une copie demeurera ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

5°) Changement de distribution

Il ne pourra faire dans les locaux loués, sans le consentement exprès et écrit du BAILLEUR, aucune démolition, aucun percement de murs, de cloisons ou plancher, ni aucun changement de distribution, le tout à l'exception des travaux décrits dans l'article précédent.

En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, dont les honoraires seront à la charge du LOCATAIRE, et le cas échéant, après accord de l'assemblée générale des copropriétaires comme il a été dit ci-dessus (paragraphe 4).

6°) Améliorations

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

bail la propriété de ce dernier, sans indemnité. Sauf convention contraire, le BAILLEUR ne pourra exiger en fin de bail la remise du bien loué dans son état primitif aux frais du LOCATAIRE, en ce qui concerne les travaux qu'il aura expressément autorisés.

7°) Travaux

Il supportera la gêne résultant éventuellement pour lui de l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le BAILLEUR estimerait nécessaires, utiles ou simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si cette durée excédait quarante jours, à la condition que les travaux soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure.

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

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

Dans le cas où les locaux loués dépendraient d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le bailleur devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais dès qu'il aura donné son accord sur lesdits travaux.

8°) Jouissance des lieux

Il devra jouir du bien loué en bon père de famille et ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux voisins; il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, odeurs ou trépidations et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements sanitaires, arrêtés de police, et autres et veiller à toutes les règles concernant l'hygiène, la salubrité, et autres.

9°) Impôts et charges divers

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



10°) Assurances

Il devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et, le cas échéant, les marchandises de son commerce. Il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques; il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

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

11°) Cession - Sous-location

Il ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, sous-louer en tout ou en partie les locaux loués sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

La Société FONCIERE DU BARRY, preneur, est toutefois dès à présent autorisée à sous louer en tout ou en partie le local loué au profit de toute société dont elle serait elle-même associée ou actionnaire, et notamment toute société de construction- vente ou de commercialisation de programme(s) immobilier(s).

En raison du caractère "tous commerces" du présent bail, le preneur pourra librement céder son bail à toute personne se proposant d'y exercer une activité différente de celle que la Société Foncière du Barry a l'intention d'exercer, à condition toutefois que le cessionnaire du bail respecte ce qui a été stipulé ci-dessus sous le paragraphe "DESTINATION".

Pour consacrer cette libre cessibilité, il est ici expressément convenu que tout cessionnaire bénéficiera du droit au renouvellement du bail quand bien même il aurait exercé, au moment de sa demande de renouvellement, une nouvelle activité dans le local loué depuis moins de trois ans.

Dans tous les cas, le LOCATAIRE demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et des charges et l'exécution des conditions du bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, pendant la durée initiale du bail.

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

12°) Visite des lieux

Il devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand

le BAILLEUR le jugera à propos. Il devra laisser visiter les lieux en cas de congé ou en cas de mise en vente, et à défaut d'accord, tous les jours de dix heures à midi et de quatorze heures à dix huit heures, sauf dimanches et jours fériés.

13°) Remise des clefs

Il rendra les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs ou leur acceptation par le BAILLEUR ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le LOCATAIRE le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu suivant la Loi et les clauses et conditions du bail.

14°) Démolition totale ou partielle des biens loués - Destruction - Expropriation

Dans le cas où, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, les biens loués venaient à être démolis ou détruits, totalement ou partiellement, ou encore déclarés insalubres, le présent bail serait résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au BAILLEUR, tous les droits du LOCATAIRE étant réservés contre la partie expropriante.

15°) Exclusion de responsabilité du BAILLEUR

Le LOCATAIRE renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait être commis dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble, sauf dans le cas où ces actes seraient commis par toute personne dont le BAILLEUR serait reconnu civilement responsable.

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

- en cas de trouble apporté à la jouissance du LOCATAIRE par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du BAILLEUR, le LOCATAIRE devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.

- en cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés sauf s'il n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du Code Civil.

16°) Tolérances - Modifications

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral.

[Handwritten signatures and initials]

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité du BAILLEUR, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

17°) Exploitation du commerce - Entretien de la devanture

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

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

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

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

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

C - TRAVAUX EXIGES PAR L'ADMINISTRATION

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

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail (ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties, si les biens loués dépendent d'un immeuble soumis à ce

régime), ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, contenant mention de la présente clause et faisant état de ce délai, le présent bail sera résilié de plein droit.

Si dans ce cas, le preneur se refusait à quitter les lieux loués, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

CONDITIONS PARTICULIERES

Règlement de copropriété

Outre les conditions générales ci-dessus énoncées, le bail est également consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, que le LOCATAIRE s'oblige à exécuter et accomplir indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage, savoir :

De se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, aux dispositions du règlement de copropriété et, s'il y a lieu du règlement intérieur de l'immeuble, aux décisions des assemblées générales des copropriétaires ainsi qu'à toutes prescriptions et directives qui lui seront données pour l'entretien et la bonne tenue de l'immeuble par le BAILLEUR, le syndic ou leurs préposés et notamment :

- de ne rien déposer ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes de l'immeuble,
- de ne pouvoir faire passer les livraisons, matériaux, marchandises et meubles que par l'escalier de service ou monte-charge s'il en existe, l'usage de l'ascenseur étant interdit dans ce cas,
- de ne pouvoir faire entrer de voiture ou tout autre véhicule, ni entreposer quoi que ce soit dans les parties communes de l'immeuble,
- de veiller à ce que la tranquillité des lieux loués ne soit troublée en aucune façon par lui-même, sa famille, ses visiteurs, son personnel,
- de ne pouvoir charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter,
- de n'exposer aux fenêtres, aux balcons et sur les terrasses, ni linge ni autre objet; de ne laisser écouler d'eau,
- de n'avoir dans les lieux loués aucun animal autre que familial et à condition encore que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci,
- de ne jeter dans les vide-ordures ou toutes autres canalisations aucun objet susceptible de les boucher ou les endommager,
- de prendre toutes mesures de destruction des rongeurs, insectes ou tous autres animaux nuisibles,
- se brancher sur les installations d'antennes collectives ou de paraboles existantes en supportant les frais de branchement et les prestations annuelles d'entretien.

[Handwritten signature]

A défaut d'installation d'antennes ou de paraboles collectives, le locataire désirant installer une antenne ou une parabole individuelle devra le notifier par lettre recommandée avec accusé de réception au bailleur et au syndic conformément à la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966 et de son décret d'application n° 67-1171 du 22 Décembre 1967.

Dans tous les cas les frais d'installation de l'antenne ou de la parabole individuelle seront à la charge du locataire.

Le LOCATAIRE sera responsable de tout manquement à ces prescriptions, le BAILLEUR ne devant en aucun cas être inquiété ni recherché à ce sujet.

CHANGEMENT DANS LA SITUATION DU LOCATAIRE

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

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, sans aucune exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au BAILLEUR, seront supportés et acquittés par le LOCATAIRE qui s'y oblige.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent avoir été mises en relation par l'intermédiaire de l'Agence MID'ALP IMMOBILIER 36 bis rue Carnot à GAP, à laquelle il est dû par le PRENEUR des honoraires de négociation pour un montant TTC de MILLE CINQ CENT VINGT QUATRE EUROS et QUARANTE NEUF CENTS (1.524,49 Euros) (soit à titre indicatif 10.000,00 Francs).

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

DONT ACTE sur QUATORZE pages.

Fait et passé au siège de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

A la date sus indiquée.

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Les parties approuvent :

- Renvois : *Néant*
- Mots rayés nuls : *Néant*
- Chiffres rayés nuls : *Néant*
- Lignes entières rayées nulles : *Néant*
- Barres tirées dans les blancs : *Néant*

BE

JPG

[Signature]

[Signature]

374302
PJ/CT/

L'AN DEUX MILLE TREIZE,
LE TROIS MAI pour Monsieur LE MAT représentant la société BODY
LINE STUDIO
Et le premier juin pour les Consorts GALLAND et le
Notaire

A GAP (Hautes-Alpes), 6A rue Villars, en l'Office Notarial ci-après
nommé,

Maître Valérie LAGLACE-MARONIAN, Notaire au sein de la Société Civile
Professionnelle «Pierre JUSSAUME et Marc DAUDE», titulaire d'un office
notarial à GAP (Hautes-Alpes), 6A rue Villars,

A reçu le présent acte contenant RENOUELEMENT DE BAIL
COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

- "BAILLEUR" -

Monsieur Jean Paul Elisée GALLAND, retraité, demeurant à
CHATEAUVIEUX (05000) le Rochazal,
Né à GAP (05000) le 30 juillet 1944,
Veuf de Madame Yvette Françoise JAIS et non remarié.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Robert Jean Joseph GALLAND, gérant de société, et son épouse
Madame Edith Marie CLAVE, sans profession, demeurant à 05000 GAP, 1 chemin de
la Gardette quartier de Malcombe, Villa Les Caillocs,

Nés :

- Monsieur à GAP (05000) le 30 août 1945,
- Madame à ARCACHON (33120) le 14 février 1952,

Initialement soumis au régime de la séparation de biens, aux termes de leur
contrat de mariage reçu aux minutes de Me Pierre JUSSAUME, notaire à GAP, le 3
Septembre 1982, préalablement à leur union célébrée à la Mairie de GAP (05000) le
11 Septembre 1982, mais depuis ayant adopté le régime de la communauté
universelle, par un contrat modificatif reçu par Me Pierre JUSSAUME, le 3 juillet 2004,
homologué suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de GAP le 27
Octobre 2004, mais depuis divorcés suivant jugement du TGI de GAP du 12/03/2013.

Tous deux de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

- "PRENEUR" -

La société BODY LINE STUDIO, société unipersonnelle à responsabilité
limitée, au capital de 7.500 €, dont le siège social est à GAP (05000), 8 rue du Faure
du Serre, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de GAP
sous le numéro SIREN 493 594 451.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Jean Paul GALLAND est présent à l'acte.
- (1) ~~Monsieur et Madame Robert GALLAND sont présents à l'acte~~
- La Société dénommée BODY LINE STUDIO est représentée à l'acte par
Monsieur Cédric LE MAT, demeurant à GAP (05000), 8 rue du Faure du Serre,
agissant tant en sa qualité de gérant statutaire qu'en sa qualité d'associé unique de

CLM

ladite société.

LESQUELS, préalablement au renouvellement de bail objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

I – Bail commercial du 25 janvier 2002 :

Suivant acte reçu par Me Marc DAUDE, notaire à GAP, le 25 janvier 2002, MM. Jean-Paul et Robert GALLAND sus nommés ont loué à titre de bail commercial, à :

La SOCIETE FONCIERE DU BARRY, société à responsabilité limitée au capital de 802.240 €, dont le siège social est à SAINT CLEMENT (05600), BP 5, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GAP sous le numéro SIREN 325 297 901,

Le bien ci-après désigné, consistant en :

« Dans une maison située commune de GAP (Hautes Alpes), 8 rue Faure du Serre, un local commercial sis au rez-de-chaussée, d'une superficie d'environ 75 mètres carrés, avec vitrine sur la rue Faure du Serre, équipé d'une installation de chauffage électrique individuelle,

Constituant le lot numéro 18 (assorti de 16.5/100èmes des parties communes) d'un état descriptif de division dressé par Me CHAUVET notaire à GAP le 17 mai 1950, et modifié suivant actes dressés par le même notaire les 25 avril 1961 et 1^{er} octobre 1963. »

Le bail a été consenti pour une durée de NEUF ANS à compter du 1^{er} décembre 2001 pour se terminer le 30 novembre 2010, moyennant un loyer annuel de SIX MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DIX EUROS ET SOIXANTE-CINQ CENTIMES (6.590,65 €) hors taxe, révisable chaque année en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction. L'indice de référence étant celui du 2^{ème} trimestre 2001 soit 1139.

II – Cession de droit au bail du 27 décembre 2006 :

Suivant acte reçu par Me Pierre COURT, notaire à EMBRUN, les 23 et 27 décembre 2006, la société FONCIERE DU BARRY sus nommée a cédé à l'EURL BODY LINE STUDIO, comparante aux présentes, ses droits sur le bail commercial du 25 janvier 2002 sus visé pour le temps restant à courir, à compter du premier janvier 2007, moyennant le prix de VINGT-CINQ MILLE EUROS (25.000 €).

III – Reconduction tacite

Depuis son échéance au 30 novembre 2010, ce bail n'a pas été renouvelé et s'est reconduit tacitement jusqu'à ce jour.

Le loyer a continué d'être révisé chaque année, la dernière fois le 1^{er} décembre 2012 pour s'établir désormais à 789,47 € hors taxe par mois.

Cette révision a été effectuée sur la base de l'indice du 2^{ème} trimestre de l'année 2011 s'élevant à 1593.

Ceci exposé, il est passé au renouvellement de bail qui fait l'objet des présentes.

RENOUVELLEMENT DE BAIL

Par ces présentes, les cts GALLAND renouvellent à la société BODY LINE STUDIO, ce qui est accepté par son représentant, le bail commercial énoncé dans l'exposé des présentes, sur les mêmes locaux et aux mêmes conditions que celles de l'acte antérieur auquel il n'est apporté aucune modification.

CLA

[Signature]

[Signature]

[Signature]

DUREE

Le présent renouvellement est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives ayant commencé à courir rétroactivement depuis le 1^{er} décembre 2010 pour se terminer le 30 novembre 2019.

LOYER

Le renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer, révisable en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction de :

$$\frac{754,88 \text{ €} \times 1666}{1593} = 789,47 \text{ €}$$

Soit un loyer mensuel de 789,47 € hors taxe ou un loyer annuel de 9.473,67 € hors taxe.

Ce loyer sera payable pour 1/12^{ème} soit 789,47 € hors taxe le premier de chaque mois. Etant encore précisé que le loyer indexé, calculé comme indiqué ci-dessus, s'applique depuis le 1^{er} janvier 2013. Avant cette date, il s'élevait à 754,88€ hors taxe.

Ce loyer reste révisable à l'expiration de chaque année de jouissance en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction, l'indice ayant servi à la détermination du loyer étant celui du 2^{ème} trimestre de l'année 2012 s'élevant à 1666 ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

REMBOURSEMENT DE LA TAXE FONCIERE

Comme charge accessoire du bail, et conformément aux stipulations du contrat initial, le PRENEUR continuera à rembourser au BAILLEUR la taxe foncière afférente aux locaux loués à concurrence de 75/215èmes de la taxe totale émise au nom du BAILLEUR.

Toutes les conditions du bail initial restent inchangées.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au "Bailleur" seront supportés par le "Preneur" qui s'y oblige. Ils s'élèvent à la somme de 720 € hors taxe, soit 861,12 € TTC.

Le "Preneur" ou ses ayants-droit devront, en outre, rembourser au "Bailleur" les frais des actes extra-judiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions du fait du "Preneur" aux clauses et conditions des présentes, s'il y a lieu.

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le "Bailleur" en son domicile figurant en tête des présentes,
- Le "Preneur" en son siège social figurant en tête des présentes.

(1) Renvi page 1 : Preneur Robert GALLANIS est présent.

Comprenant

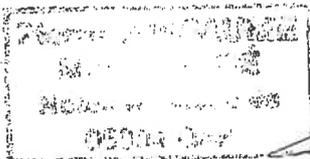
- renvoi approuvé : ~~aucun~~ un
- blanc barré : ~~aucun~~
- ligne entière rayée : ~~aucune~~ une
- nombre rayé : ~~aucun~~
- mot rayé : ~~aucun~~ Frais

DONT ACTE sur trois pages
Paraphes

CL 07

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.



Handwritten signatures and initials of the parties and the notary.

