

DOSSIER : AVENANT CAMP MAJOR/CANTON  
NUMERO DU DOSSIER : 15919  
NATURE : Acte libre  
NOTAIRE : MMP CLERC : MC SECRETAIRE : VM  
DATE :

10012324:42286MC

L'AN DEUX MILLE QUINZE  
LE TROIS FEVRIER

Maître Magali MARCHIONI-PETRUCCELLI, notaire, soussigné, membre de la société dénommée "Magali MARCHIONI-PETRUCCELLI, Philippe MARCHIONI, notaires, associés d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial" sise à la résidence de BRIANCON (Hautes-Alpes) - 75, Rue des Tabellions.

A RECU le présent acte authentique électronique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : **RENOUVELLEMENT à BAIL COMMERCIAL**, à la requête des personnes ci-après nommées :

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

Monsieur Bernard Georges CANTON, retraité, demeurant à SAINT CHAFFREY (05330), La Bonne Etoile, B.P. 23.

N'ayant pas conclu de pacte civil de solidarité.

Né à LA TRONCHE (38700), le 15 juillet 1936.

De nationalité Française.

Divorcé en uniques noces non remarié de Madame Françoise FERRARI suivant jugement rendu par le T.G.I. de MONTPELLIER (34000) le 19 décembre 1979.

Ci-après dénommée "Le BAILLEUR",

**LOCATAIRE**

La société dénommée **CAMP MAJOR**, Société à responsabilité limitée, au capital de 1.000 €, ayant son siège social à BRIANCON (05100), 4 avenue René Froger, Identifiée sous le numéro SIREN 451.298.665 et immatriculée au R.C.S. de GAP

Ci-après dénommée "Le LOCATAIRE".

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

LE BAILLEUR est ici présent.

LE LOCATAIRE est ici représenté par : Monsieur Gilbert Jean Télémaque LAPLACE, commerçant, époux de Madame Zhenya Strahilova LICOVA, commerçante, son épouse, demeurant ensemble à SAINT CHAFFREY (05330), 6 impasse de la Guisane, la Gérarde.

Né à MARSEILLE (13000), le 30 mai 1968.

De nationalité française.

Marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de MARSEILLE (13000), le 26 mai 2001 ; ledit régime non modifié depuis ainsi déclaré.

Monsieur LAPLACE étant divorcé en premières noces de Madame Valérie Sylvia KETCHEDJIAN suivant jugement rendu par le T.G.I. de MARSEILLE le 14 octobre 1993.

A ce présent.

Monsieur Gilbert LAPLACE agissant en qualité de gérant, fonction à laquelle il a été nommé pour une durée indéterminée aux termes de l'article 13 des statuts de ladite SARL.

Précision étant ici faite que le vocable «LE LOCATAIRE» s'applique tant à la personne morale elle-même qu'à son représentant au présent acte.

Préalablement à l'avenant au bail commercial, objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

### **EXPOSE PREALABLE**

#### **I°) BAIL COMMERCIAL du 14 juin 2005 :**

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean PETRUCCELLI, lors notaire associé à BRIANCON (05100), le 14 juin 2005, enregistré à la Recette des Impôts de GAP, le 20 juin 2005 bordereau 2005/659 case n°2,

**LE BAILLEUR : Monsieur Bernard Georges CANTON**, susnommé

A DONNE A BAIL COMMERCIAL au profit du LOCATAIRE :

La société «LA LOUISIANE», société à responsabilité limitée à associé unique, au capital de 1.000 €, ayant son siège social à BRIANCON (05100), 4 Avenue René Froger, Identifiée sous le numéro SIREN 480.273.721. et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GAP.

**LES LOCAUX COMMERCIAUX suivants, ET LA LICENCE IV objet des présentes, savoir :**

#### **1) Les locaux suivants :**

Sur le territoire de la Commune de BRIANCON (Hautes-Alpes), dans un ensemble immobilier comprenant deux corps de bâtiment "AB" et "C" et un sous-

sol "D" à usage de garage, soumis au régime de la copropriété, dénommé "**LE FORUM**",

Le tout cadastré :Section AL/n° 22 lieudit 15 Avenue Maurice Petsche de 29a 05ca.

Les biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

**DANS LE BATIMENT AB AU REZ-DE-CHAUSSEE**

**LOT NUMERO TRENTE SEPT (37) :**

Un local situé dans la construction érigée en partie sur la dalle, construction formant appendice du bâtiment AB, de 26 m<sup>2</sup>, au niveau de la trame 9, portant le numéro 17 du plan.

Et les 116/10.000èmes de la copropriété du sol et des parties communes.

**LOT NUMERO TRENTE HUIT (38) :**

Un local de 26 m<sup>2</sup> situé dans la construction érigée en partie sur la dalle, construction formant appendice du bâtiment AB, au niveau de la trame 10, portant le numéro 18 du plan (annexé à l'état descriptif de division).

Et les 116/10.000èmes de la copropriété du sol et des parties communes.

**LOT NUMERO TRENTE NEUF (39) :**

Un local de 26 m<sup>2</sup> situé dans la construction érigée en partie sur la dalle, construction formant appendice du bâtiment AB, au niveau de la trame 11, portant le numéro 19 du plan (annexé à l'état descriptif de division).

Et les 116/10.000èmes de la copropriété du sol et des parties communes.

**LOT NUMERO QUARANTE (40) :**

Un local de 17 m<sup>2</sup> situé dans la construction érigée en partie sur la dalle, construction formant appendice du bâtiment AB, au niveau de la trame 12, portant le numéro 20 du plan (annexé à l'état descriptif de division).

Et les 76/10.000èmes de la copropriété du sol et des parties communes.

*Observation étant ici faite qu'il existe une grande véranda de 86 m<sup>2</sup> environ, devant les locaux sus-désignés, ainsi qu'il résulte d'une déclaration du BAILLEUR des murs commerciaux dans le bail commercial du 14 juin 2005, et ainsi qu'il résulte du règlement de copropriété.*

**ET AU SOUS SOL**

**LOT NUMERO SIX (6) :**

Un garage trame 8, portant le numéro 10 du plan (annexé à l'état descriptif de division).

Et les 146/10.000èmes de la copropriété du sol et des parties communes.

**LOT NUMERO SEPT (7) :**

Un garage trame 9, portant le numéro 9 du plan (annexé à l'état descriptif de division).

Et les 146/10.000èmes de la copropriété du sol et des parties communes.

*Observation étant ici faite que ces deux garages ont été aménagés pour l'exploitation du commerce, ainsi qu'il résulte d'une déclaration du BAILLEUR des murs commerciaux dans le bail commercial du 14 juin 2005.*

2°) La LICENCE IV catégorie dite GRANDE LICENCE délivrée par l'administration fiscale, ayant fait l'objet d'une déclaration de mutation auprès de la Mairie de BRIANCON le 1<sup>er</sup> juin 2005, et auprès des Douanes le 4 août 2005.

Pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives à compter du 15 juin 2005 jusqu'au 14 juin 2014.

Pour l'exploitation de tous commerces, à l'exception de tous commerces bruyants et malodorants, contraires aux bonnes mœurs, et notamment sans que cette liste ne soit exhaustive, des commerces de boîte de nuit, exploitation d'une salle de machine à sous - jeux vidéo, pressing, poissonnerie, et à l'exception des commerces de même nature déjà exploités dans le bâtiment.

\*Moyennant le versement d'un loyer annuel initial (non soumis à TVA) HORS CHARGE de VINGT QUATRE MILLE EUROS (24.000,00 €).

Ledit loyer annuel s'appliquant savoir :

- à la licence IV à concurrence de 2.200 €.
- aux locaux commerciaux à concurrence de 21.800 €.

Le loyer a été stipulé payable d'avance et mensuellement, le 1<sup>er</sup> de chaque mois soit une échéance mensuelle HORS CHARGE de DEUX MILLE EUROS (2.000,00 €), par virement bancaire sur le compte du BAILLEUR.

Le loyer a été stipulé révisable de plein droit, à l'expiration de chaque période triennale, pour être augmenté ou diminué, suivant la variation de l'indice national du coût de la construction du 4<sup>ème</sup> trimestre 2004, publié par l'INSEE, soit 1269.

- Moyennant le versement en même temps que le loyer et à valoir sur un compte de régularisation, une provision mensuelle initiale de DEUX CENTS EUROS (200,00 €), révisable à tout moment en fonction des dépenses, représentant sa quote-part des charges récupérables conformément à la loi et à l'usage.
- Moyennant le versement à l'origine d'un pas de porte de TRENTE MILLE EUROS (30.000,00 €) HORS TAXE payé comptant et quittancé audit acte, à titre d'indemnité pour compenser le préjudice patrimonial subi par le BAILLEUR du fait de la perte de valeur vénale de l'immeuble loué, et de la destination commerciale du bail.
- Moyennant le versement d'un dépôt de garantie de SIX MILLE EUROS (6.000,00 €), représentant trois mois de loyers hors taxe, payé comptant et quittancé audit acte.

Ledit bail commercial a été consenti sous les autres charges et conditions ci-après littéralement rappelées :

«TAXE FONCIERE

Le LOCATAIRE remboursera au BAILLEUR, sur justification et à

*première réquisition de ce dernier, le montant de la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, ainsi que tous impôts qui pourraient venir en remplacement.*

*.../...*

#### **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 réparation, 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 en vue des présentes. Aucun état des lieux n'a été dressé à ce jour. Le LOCATAIRE déclare les avoir reçus en l'état.*

*Il est précisé par le LOCATAIRE que la porte d'entrée des locaux est en mauvais état et ne ferme pas. Madame Danièle ANDRIEUX es-qualités s'engage expressément à faire à ses frais les travaux nécessaires.*

*Les parties déclarent que lesdits locaux ont été occupés par le LOCATAIRE depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005 sans indemnité, afin que le LOCATAIRE puisse les aménager à ses frais, sous sa responsabilité et dans le cadre de l'exploitation envisagée à compter du 15 juin 2005.*

*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.*

#### **ENREGISTREMENT - CONTRIBUTION ANNUELLE SUR LES REVENUS LOCATIFS**

*Conformément à l'article 10 de la loi numéro 69-1168 du 26 Décembre 1969 et à l'instruction administrative du 2 mars 1970, le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.*

*La contribution annuelle sur les revenus locatifs sera perçue annuellement au vu d'une déclaration souscrite par le BAILLEUR.*

*Toutefois, dans l'hypothèse où la formalité d'enregistrement serait requise par les parties, il sera alors perçu un droit fixe dont le taux est fixé par l'article 739 du C.G.I.*

#### **SUR LA LICENCE DE QUATRIEME CATEGORIE DITE GRANDE LICENCE**

*Le LOCATAIRE fera fait auprès des Douanes et de la mairie de BRIANCON toutes demandes, formalités et déclarations utiles pour faire transférer à son nom la licence de 4<sup>ème</sup> catégorie dite "Grande Licence", dont la jouissance est présentement transmise.*

*De son côté, le BAILLEUR lui prêtera son concours au LOCATAIRE pour effectuer sans délai toutes démarches, déclarations de transferts nécessaires, et à produire à l'administration, toutes pièces justificatives qu'elle pourrait réclamer*

*en vue de la régularisation du transfert en jouissance de ladite licence.*

*A l'expiration du délai de quinze jours qui a suivi ces déclarations, le LOCATAIRE aura la jouissance de la licence 4 dite Grande Licence présentement concédée qu'il peut exploiter conformément aux lois et règlements en vigueur.*

*A la fin de la présente concession, le LOCATAIRE devra faire le nécessaire pour que la licence de quatrième catégorie dite Grande Licence soit retransférée au nom du BAILLEUR aux frais de ce dernier.*

*Le LOCATAIRE acquittera personnellement toutes les taxes relatives à la licence concédée à compter du jour où elle aura été transférée à son nom. Les redevances antérieures restent à la charge du BAILLEUR.*

### **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.*

##### **2°) Déspécialisation**

*Par application des dispositions de l'article L. 145-47 du Code de commerce, le LOCATAIRE aura la faculté d'adjoindre à l'activité prévue au présent bail, des activités connexes ou complémentaires; pour ce faire, le LOCATAIRE devra faire connaître son intention au BAILLEUR par acte extrajudiciaire en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé, cette formalité valant mise en demeure au PROPRIETAIRE de faire connaître, dans un délai de deux mois à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.*

*Et par application des dispositions des articles L. 145-48 et suivants du Code de commerce, le LOCATAIRE aura la faculté de demander au BAILLEUR, par acte extrajudiciaire, à être autorisé à exercer dans les lieux loués, une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au présent bail, cette demande devant comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé et, en outre, devant être dénoncée par acte extrajudiciaire aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce.*

##### **3°) Clause résolutoire**

*A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou à défaut de paiement dans les délais impartis de rappels de loyers pouvant notamment être dus après révision judiciaire du prix du bail renouvelé, ou encore, à défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur,*

*et après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet pendant un mois, et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause en cas d'inexécution dans le délai précité, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.*

*L'expulsion du LOCATAIRE ou de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts, et du droit pour le BAILLEUR d'exercer toute action qu'il jugerait utile, sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délai sus-indiqué.*

#### **4°) Solidarité - Indivisibilité**

*Les obligations résultant du présent bail pour le LOCATAIRE constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement ou à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. 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 climatisation, 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.

### **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.

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

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

*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 en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux voisins. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, odeurs ou trépidations et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements sanitaires, arrêtés de police, et autres et veiller à toutes les règles concernant l'hygiène, la salubrité, et autres.*

#### **9°) Impôts et charges divers**

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

#### **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 entraînait pour le BAILLEUR des surprimes d'assurances, le LOCATAIRE devrait rembourser au BAILLEUR le montant de ces surprimes.*

#### **11°) Cession - Sous-location**

*Le LOCATAIRE pourra céder librement son droit au bail, mais seulement avec l'agrément préalable du propriétaire, et ce du fait de la location de la licence IV qui est attachée aux murs commerciaux.*

**Le LOCATAIRE devra un mois avant cette cession en informer le BAILLEUR en lui indiquant les noms et adresse du cessionnaire, ainsi que les conditions financières et autres de la transaction.**

Mais, le LOCATAIRE 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, sauf si le LOCATAIRE est une société, à toute société apparentée, étant précisé que constitue une société apparentée, toute société qui est contrôlée à cinquante pour cent (50%) au moins, directement ou indirectement, par la Société bénéficiaire du présent 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.

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.

#### **INTERDICTIONS AU BAILLEUR**

Le BAILLEUR s'interdit pendant tout le cours du présent bail et de ses

renouvellements successifs :

- d'exploiter directement ou indirectement dans l'immeuble dont font partie les locaux loués, un commerce similaire à celui du LOCATAIRE,
- de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce de même nature.

### **C - TRAVAUX EXIGES PAR L'ADMINISTRATION**

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

### **INTERDICTIONS AU BAILLEUR**

Le BAILLEUR s'interdit pendant tout le cours du présent bail et de ses renouvellements successifs :

- d'exploiter directement ou indirectement dans l'immeuble dont font partie les locaux loués, un commerce similaire à celui du LOCATAIRE,
- de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce de même nature.

### **CONDITIONS PARTICULIERES - REGLEMENT DE COPROPRIETE**

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 familier 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.*

*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 demande d'avis 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 demande d'avis 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.*

### **DOMICILIATION BANCAIRE**

*Pour le paiement des loyers, le LOCATAIRE s'engage à souscrire sans délai auprès de sa banque, une demande de prélèvement automatique des loyers et éventuellement des provisions pour charges, le cas échéant, TVA incluse, sur son compte bancaire, et à maintenir cette demande de prélèvement pendant la durée du bail.*

*Exceptionnellement, cette clause ne concernera pas le paiement du premier terme de loyer et charges, qui sera appelé directement par le BAILLEUR.»*

## **II) CESSIION DE FONDS DE COMMERCE du 16 avril 2012 :**

Suivant acte reçu par Me Magali MARCHIONI-PETRUCCELLI, Notaire à BRIANCON, le 16 avril 2012 enregistré à la RECETTE DES IMPOTS de GAP, le 18 avril 2012, bordereau 2012/540, case n° 1, il a été réalisée la cession par la société LA LOUISIANE, susnommée, au profit de la société dénommée CAMP MAJOR susnommée du fonds de commerce de RESTAURANT – CAFE – BRASSERIE – VENTE A EMPORTER, connu sous l'enseigne "LA LOUISIANE", sis et exploité à BRIANCON (05100), 4 Avenue René Froger,

Pour lequel le CEDANT est identifié sous le numéro SIREN 480.273.721. et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de GAP (05000), mais non immatriculé au Répertoire des Métiers des HAUTES ALPES,

Et pour le Répertoire des Entreprises et des Etablissements, le fonds de commerce vendu est identifié à l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques sous le numéro SIRET : 480.273.721.00013, code NAF 5610A.

Il est ici précisé que depuis le 14 juin 2014, le bail sus-analysé s'est renouvelé par tacite reconduction jusqu'à ce jour.

CECI EXPOSE, il est passé au RENOUELEMENT au BAIL COMMERCIAL objet du présent contrat aux mêmes charges et conditions à l'exception de celles-ci-après stipulées :

Après accord sur les conditions et le prix du loyer, les parties ont procédé au renouvellement ainsi qu'il suit :

### **RENOUELEMENT DU BAIL**

Par les présentes le BAILLEUR, donne à bail à loyer, en renouvellement du bail sus-énoncé, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, au PRENEUR, qui accepte,

Les locaux dont la désignation est ci-après établie.

### **DUREE**

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> février 2015 pour se terminer le 31 janvier 2024.

#### **Congé par le PRENEUR**

Le PRENEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale. Sauf dans les cas prévus par l'article L.145-4 alinéa 2 du Code de commerce, aucune clause de bail ne peut y déroger. Ce congé doit être adressé au BAILLEUR, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par exploit d'huissier, au moins six mois avant la fin de la période triennale.

Le PRENEUR a également la faculté de donner congé à tout moment mais dans les formes et délai prévus à l'article L.145-9 du Code de commerce, lorsqu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou qu'il est admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social. Il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du preneur.

#### **Congé par le BAILLEUR**

Le BAILLEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

### **CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent renouvellement à bail a lieu aux mêmes charges et conditions que le précédent bail, reçu par Me MARCHIONI-PETRUCCELLI, notaire à BRIANCON, le 14 juin 2005, à l'exception de celles-ci-après convenues

concernant le loyer de renouvellement et sa révision, concernant la désignation des locaux loués et concernant la charge de la taxe foncière .

### **LOYER**

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de VINGT NEUF MILLE SEPT CENT DOUZE EUROS QUATRE VINGT QUATRE CENTIMES (29.712,84 €) hors charges, soit un loyer annuel charges comprises de TRENTE TROIS MILLE CINQ CENT CINQUANTE DEUX EUROS QUATRE VINGT QUATRE CENTIMES (33.552,84 €) que LE PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs à compter de la date de départ du présent bail.

Le loyer est payable d'avance et mensuellement, le 1<sup>er</sup> de chaque mois soit une échéance mensuelle HORS CHARGE de DEUX MILLE QUATRE CENT SOIXANTE SEIZE EUROS SEPT CENTIMES (2.476,07 €) ; soit en ce compris la provision sur charges de 320 € : DEUX MILLE SEPT CENT QUATRE VINGT SEIZE EUROS SEPT CENTIMES (2.796,07 €).

Tous paiements seront effectués par virement postal ou bancaire à un compte désigné au PRENEUR par LE BAILLEUR ou au domicile du BAILLEUR.

Toutefois, à défaut de paiement lors de la présentation de la quittance, le montant de celle-ci deviendra portable au domicile de son signataire ou à l'endroit indiqué par celui-ci sans que la présente clause puisse, en aucun cas, être un motif pour retarder le paiement.

### **REVISION DU LOYER**

Le loyer annuel ci-dessus fixé est susceptible d'être révisé à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions prescrites par la loi.

Sera tenu comme indice de référence initial l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) établi par l'I.N.S.E.E. pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2013 qui ressort à 108,46 points, l'indice de comparaison intervenant dans le cadre de la révision du loyer sera celui du trimestre correspondant.

L'attention du BAILLEUR est attirée par le notaire soussigné sur les dispositions de l'article L.145-38 du Code de commerce qui interdit d'appliquer la révision du loyer avant la date de la demande effective de révision, notamment si le loyer ne peut être définitivement fixé lors de l'échéance du terme qui suivra la demande en révision.

### **CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut par LE PRENEUR d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, ou de payer exactement à son échéance un seul terme du loyer, le présent bail sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer contenant déclaration par LE BAILLEUR de son intention d'user de la présente clause et mentionnant ce délai, demeuré sans effet.

Si LE PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent.

### **CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS**

Le BAILLEUR n'optant pas pour le régime de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le présent bail sera soumis à la contribution sur les revenus locatifs.

Cette contribution est à la charge du BAILLEUR.

Toutefois, l'article 76 de la loi 2005-1719 du 30 décembre 2005 a supprimé à compter de 2006 la contribution annuelle sur les revenus locatifs (CRL) des personnes physiques (article 234 undecies Code général des impôts) ainsi que celle due par les sociétés ou groupement relevant de l'article 8 du CGI dont aucun des associés n'est soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun (article 234 duodecies CGI).

Cette condition est appréciée à la date de la clôture de l'exercice. Une société de personnes pourra ainsi se trouver successivement soumise ou non à la CRL selon la qualité ou le régime fiscal de ses associés.

La présence d'un seul associé assujetti à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun, quelle que soit l'importance de sa participation dans les sociétés de personnes, conduit à l'assujettissement de cette dernière à la CRL sur la totalité des loyers perçus.

En conséquence, si le BAILLEUR est assujetti à la CRL, le PRENEUR s'engage à rembourser cette taxe ou toute autre taxe équivalente au BAILLEUR à première demande.

### **DESIGNATION DES LOCAUX LOUES**

1°) Les parties conviennent de préciser la désignation de certains des biens objets du bail commercial sus-analysé afin de tenir compte de l'existence de la véranda, sachant qu'en sus de ces biens, le bail porte également sur la licence IV ainsi qu'il a été stipulé dans le bail sus analysé du 14 juin 2005.

En effet, le BAILLEUR rappelle qu'aux termes de l'état descriptif de division - règlement de copropriété reçu par Maître François CHAVANNE, lors notaire à BRIANCON (05100), le 5 mai 1980, publié à la Conservation des Hypothèques de GAP (05000), le 17 juillet et 2 octobre 1980, volume 5276, numéro 17, ce qui suit ci-après littéralement retranscrit :

*«L'ensemble immobilier «LE FORUM» est destiné à un usage d'habitation, professionnel et commercial.*

*.../...*

*En particulier, tout propriétaire d'un local commercial ainsi que d'un garage situé au sous-sol de chacun des bâtiments AB et C pourra relier ces locaux pour le cas où ils seraient superposés.*

*.../...*

*Les locaux du rez-de-chaussée des bâtiments AB et C pourront être occupés commercialement ou professionnellement. Sont exclus les établissements dangereux ou insalubres ou de nature à incommoder les occupants de l'immeuble,*

*par le bruit ou par l'odeur. Les vitrines, devantures, enseignes et autres, mises en places par les propriétaires et occupants de ces locaux, doivent avoir l'approbation de l'architecte de l'opération, afin qu'une harmonie générale soit respectées, ceci pour la première installation, les modifications ultérieures devront être approuvées par l'Assemblée des copropriétaires.*

*Un commerce de débit de boissons pourra être exploité dans les lots numéro TRENTE SEPT (37) à QUARANTE (40) exclusivement.»*

....  
"C - *SERVITUDES CONCERNANT LES PARTIES PRIVEES ET COMMUNES*

*ARTICLE 4 -*

*1) etc.....*

*2 - Les lots numéros TRENTE SEPT (37) et QUARANTE (40) susceptibles d'abriter un commerce de débit de boissons, bénéficient d'un droit de jouissance sur partie de la dalle située entre lesdits lots et l'Avenue René Froger. Ce droit s'exercera dans le prolongement des locaux, au niveau des trames 9 à 12, et consistera en une autorisation de placer des tables, chaises, bacs à fleurs et autres accessoires relatifs à ce genre de commerce.*

*3 - Les locaux du rez-de-chaussée du bâtiment AB formant les lots numéros 37, 38, 39, 40 pourront, dans la mesure où les lois et règlements en vigueur le permettent installer une avancée en verre dans le prolongement de leurs locaux, en direction de l'Avenue René Froger. Cette installation ne pourra être scellée dans le sol, et ne devra en aucun cas dépasser l'alignement de l'immeuble cadastré section AC numéro 24."*

2°) Qu'en vertu de cette clause, il a été édifié sur les lots 37, 38, 39 et 40 une véranda et une terrasse lesquelles font partie intégrante des locaux loués par le BAILLEUR au LOCATAIRE.

En effet, la société CAMP MAJOR, locataire, reconnaît n'avoir aucun droit de propriété ni sur cette véranda ni sur la terrasse devant, que le bailleur possède et qui sont posées sur un sol dont le bailleur a seul la jouissance en vertu des clauses du règlement de copropriété ci-avant rappelées.

Les parties déclarent encore que seul le bailleur a un droit sur cette véranda, dont il assumera seul les travaux concernant la solidité, conformément à l'article 606 du code civil, de même que sur cette terrasse.

Pour corroborer ces dires, les parties rappellent encore que Monsieur CANTON, le Bailleur a refait la toiture de cette véranda, à ses frais, en 2006 ; de même, il a remplacé les vitrages et en a refait l'isolation en 2004.

Monsieur LAPLACE déclare avoir refait la terrasse devant mais que ces travaux constituent un embellissement acquis au propriétaire suivant les clauses du bail initial, et ce sans indemnité.

**En conséquence, les parties confirment par les présentes que le bail en date du 14 juin 2005 porte bien à la fois sur les locaux bâtis en dur, sur la véranda et la terrasse devant.**

3°) Et que par suite, la désignation des locaux loués doit être précisée de la manière suivante :

Sur le territoire de la Commune de BRIANCON (Hautes-Alpes), dans un ensemble immobilier comprenant deux corps de bâtiment "AB" et "C" et un sous-sol "D" à usage de garage, soumis au régime de la copropriété, dénommé "LE FORUM",

Le tout cadastré :Section AL/n° 22 lieudit 15 Avenue Maurice Petsche de 29a 05ca.

Les biens et droits immobiliers dont la désignation suit :

**DANS LE BATIMENT AB AU REZ-DE-CHAUSSEE**

**LOT NUMERO TRENTE SEPT (37) :**

Un local situé dans la construction érigée en partie sur la dalle, construction formant appendice du bâtiment AB, de 26 m<sup>2</sup>, au niveau de la trame 9, portant le numéro 17 du plan.

Et les 116/10.000èmes de la copropriété du sol et des parties communes.

**LOT NUMERO TRENTE HUIT (38) :**

Un local de 26 m<sup>2</sup> situé dans la construction érigée en partie sur la dalle, construction formant appendice du bâtiment AB, au niveau de la trame 10, portant le numéro 18 du plan (annexé à l'état descriptif de division).

Et les 116/10.000èmes de la copropriété du sol et des parties communes.

**LOT NUMERO QUARANTE (40) :**

Un local de 17 m<sup>2</sup> situé dans la construction érigée en partie sur la dalle, construction formant appendice du bâtiment AB, au niveau de la trame 12, portant le numéro 20 du plan (annexé à l'état descriptif de division).

Et les 76/10.000èmes de la copropriété du sol et des parties communes.

**ET AU SOUS SOL**

**LOT NUMERO SIX (6) :**

Un garage trame 8, portant le numéro 10 du plan (annexé à l'état descriptif de division).

Et les 146/10.000èmes de la copropriété du sol et des parties communes.

**LOT NUMERO SEPT (7) :**

Un garage trame 9, portant le numéro 9 du plan (annexé à l'état descriptif de division).

Et les 146/10.000èmes de la copropriété du sol et des parties communes.

**Il est précisé par les parties qu'il existe une grande véranda de 86 m<sup>2</sup> environ, ainsi qu'une terrasse, le tout devant les locaux lots 37-38 39 et 40 sus-désignés ; cette véranda et cette terrasse font partie intégrante des locaux loués, lesquels locaux loués peuvent être décrits de la façon suivante :**

**Au sous-sol, deux garages.**

**Au rez-de-chaussée : une cuisine, une salle de bar, une véranda comprenant une salle de restaurant, et une terrasse devant.**

**2°) Concernant la TAXE FONCIERE, les parties conviennent contrairement aux dispositions du bail sus-analysé que le LOCATAIRE ne remboursera pas au BAILLEUR le montant de la taxe foncière.**

**Par contre, le locataire continuera de rembourser au bailleur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères afférents aux locaux, à la véranda et à la terrasse loués.**

De sorte que la charge de la taxe foncière incombe bien au BAILLEUR, y compris celle relative à la véranda, à la terrasse et à toutes autres parties des biens loués.

**Toutes les autres charges et conditions du bail commercial initial du 14 juin 2005 demeurent inchangées.**

Les parties conviennent que le présent acte pourra faire l'objet à première demande d'une publication au service de la publicité foncière de GAP aux frais de la partie qui demande la publication.

### **FRAIS**

Tous les frais droits et honoraires des présentes et de leurs suites, y compris le coût d'une copie exécutoire à délivrer au BAILLEUR, seront supportés par le LOCATAIRE qui s'y oblige expressément.

Les honoraires du présent acte s'élèvent à la somme de 850 € hors taxe. ,

### **SOLIDARITE - INDIVISIBILITE**

En cas de décès du PRENEUR, ou de l'un des preneurs en cas de pluralité, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants comme aussi entre le survivant des preneurs et les héritiers et représentants du prédécédé, pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les charges et conditions résultant du présent bail. En outre, lesdits héritiers supporteront les frais de significations à leur faire en vertu de l'article 877 du Code civil.

### **MENTION LEGALE D'INFORMATION**

L'office notarial dispose d'un traitement informatique 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 à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret N°2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du Correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

### **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.

### **COMMISSION DEPARTEMENTALE DE CONCILIATION**

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de l'existence d'une Commission départementale de conciliation qui peut être saisie soit par LE PRENEUR, soit par LE BAILLEUR, pour tous litiges nés de l'application des articles L.145-34 et L.145-38 du Code de commerce, ainsi que ceux relatifs aux charges et aux travaux.

### **ANNEXES**

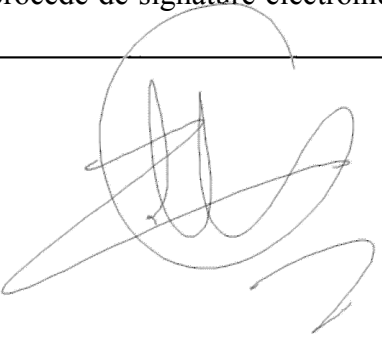
La signature électronique du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes


### **DONT ACTE**


Sans renvoi.

Généré et visualisé sur support électronique en l'étude du notaire soussigné, les jours, 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.

M CANTON Bernard a signé A L'OFFICE Le 3 février 2015	
---	--

<p>M LAPLACE Gilbert a signé A L'OFFICE Le 3 février 2015</p>	
---	--

<p>et le notaire Maître MARCHIONI- PETRUCCELLI MAGALI a signé A L'OFFICE L'AN DEUX MILLE QUINZE LE TROIS FÉVRIER</p>	
--	---