

DEPARTEMENT
Alpes-de-Haute-Provence

Communauté d'Agglomération
PROVENCE ALPES
AGGLOMERATION

Année 2017
Séance du 8 novembre 2017

N° 10
Objet : Parc d'Activités de la
Cassine à Peyruis – Location
Espace A de l'Hôtel
d'Entreprises – Renouvellement
d'un bail commercial

Etaient présents :

ACCIAI Bruno, AILHAUD Régine, AUBERT Serge, AUZET Eric, AYMES Bernard, BAILLE Denis, BARBERO Christian, BARTOLINI Bernard, BARTOLINI Jean-Louis, BAUDOUX MAUREL Marie Anne, BERTRAND Philippe, BLANC Michel, BLOT Michel, BONNET Martine, BONZI Maryse, BOURJAC Jean Marie, BREMOND Danièle, BRUN Patricia, CAREL Serge, CAZERES Benoit, CHATARD Gilles, COMBE Gérard, COSSERAT Sandrine, DE VALCKENAERE Gilles, DOMENGE Eliane, ESMIOL Gérard, EYMARD Max, FERAUD Maryline, FIAERT Claude, FIGUIERE Delphine, FLORES Sylvain, GRANET BRUNELLO Patricia, GRAVIERE Remy, HERMITTE Francis, ISOARD Roger, JULIEN Jacques, LE CORRE Thibault, LEDEY Olivier, LEJOSNE Patrick, MAGAUD Marie José, MALDONADO Jean Paul, MARTELLINI Patrick, MARTIN Emmanuelle, NICOLOSI Philip, OGGERO BAKRI Céline, ORSINI Philippe (à partir du rapport n° 08), PAUL Gérard, PAUL Gilles, POULEAU Philippe, REBOUL Chidéric, REINAUDO Gilbert, REINAUDO Patrick, SERRA Victor, SEVENIER Jean, SUZOR Pierre, TEYSSIER Bernard, THIEBLEMONT Martine, THONNATTE Lionel, TRABUC Nicolas, VILLARD René, VILLARON Bruno, VIVOS Patrick, VOLLAIRE Nadine

Etaient suppléés :

AILLAUD Jean Pierre a donné pouvoir à MENS Jacques
BALIQUE François a donné pouvoir à MICHEL Jean Marie
CASA Chantal a donné pouvoir à BOCCONI Fabien
PIERRISNARD Jacqueline a donné pouvoir à CORTES Guy
URQUIZAR Danielle a donné pouvoir à GIRARD BEGUILER Laurent

Etaient représentés :

DEORSOLA Jean Paul a donné pouvoir à LEDEY Olivier
FONTAINE Sonia a donné pouvoir à CHATARD Gilles
PRIMITERRA Geneviève a donné pouvoir à BARTOLINI Jean Louis
ORSINI Philippe a donné pouvoir à MARTELLINI Patrick jusqu'au rapport n° 07
RONDEAU Daniel a donné pouvoir à REINAUDO Patrick
SFRECOLA Alain a donné pouvoir à ESMIOL Gérard
TONELLI Corinne a donné pouvoir à BARBERO Christian

Etaient excusés :

AILLAUD Sylvie
AUZET Guy
BONNET Brigitte
MUNOZ MALDONADO Julien
PAYAN Claude
ROCHAT Jacques

EXTRAIT

DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL
D'AGGLOMERATION

L'an deux mille dix-sept et le huit du mois de novembre à dix-sept heures trente, le conseil d'agglomération Provence Alpes Agglomeration, régulièrement convoqué le trente et un du mois d'octobre 2017, s'est réuni dans la salle Abbé Féraud à DIGNE LES BAINS, sous la présidence de madame Patricia GRANET BRUNELLO

Est nommée secrétaire de séance : COSSERAT Sandrine

Monsieur Bruno ACCIAI, rapporteur, expose ce qui suit :

Objet : Parc d'Activités de la Cassine à Peyruis : Location de l'Espace A à la SAS LABORATOIRE DE COMBE D'ASE – autorisation de signature du bail commercial

L'espace A, d'une superficie de 583 mètres carrés (m²), de l'Hôtel d'Entreprises, sis Rue Pierre GASSENDI sur le Parc d'Activités de la Cassine (PAC) à PEYRUIS (parcelle A 762), est loué depuis le 1^{er} décembre 2008 à la SAS LABORATOIRE DE COMBE D'ASE par bail commercial dont l'issue arrive à terme le 30 novembre 2017.

L'activité de cette société consiste en un laboratoire de Phytoaromathérapie, de fabrication et vente d'huiles essentielles et tout produit naturel destiné à la santé, le confort et le bien-être.

L'Hôtel d'Entreprises, d'une surface de plancher totale de 1 448,5 m² et composé de 3 espaces et un local technique, a été construit par la Communauté de Communes Moyenne Durance, à l'aide de fonds publics et privés (fond ARKEMA) et l'emprunt. Il est achevé depuis 2009 et les 3 espaces sont actuellement loués.

La Communauté a et fait bénéficier les 3 locataires des aides obtenues durant les 9 premières années de location au travers de loyers bénéficiant d'un rabais.

La SAS LABORATOIRE DE COMBE D'ASE, dont l'activité est en développement, souhaite pouvoir continuer à louer les locaux de l'Espace A et un congé avec offre de renouvellement de bail commercial lui a été notifié par acte extrajudiciaire le 22 mai 2017 avec effet au 1er décembre 2017 avec un loyer annuel (sans rabais) de 27 038,83 euros Hors Taxes, révisable tous les trois ans et payable d'avance en douze termes.

Monsieur Olivier MALRIC, directeur de la SAS, a accepté ces conditions financières.

Il vous est demandé,

D'autoriser Madame la Présidente, ou son représentant Monsieur Patrick MARTELLINI 1^{er} Vice-Président, à signer le nouveau bail commercial (joint en annexe), rédigé par Maître DEGIOANNI, notaire de la Communauté d'Agglomération à LES MEES, afin de permettre à la SAS LABORATOIRE DE COMBE D'ASE la poursuite de son activité au sein des locaux.

Le montant des frais notariés, pris en charge par la Communauté s'élèvent à 600,00 euros Toutes Taxes Comprises.

LE CONSEIL D'AGGLOMERATION

Après délibération

· A l'unanimité

Approuve les propositions présentées

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.

Ont signé au registre des délibérations les membres présents.

Pour extrait conforme
La Présidente Patricia GRANET-BRUNELLO



REÇU EN PREFECTURE

le 19/11/2017

Appelation au greffe E-Dépêche.com

004-210067437-20171106-10 08112017-DE

100507701
CHD/CHD/SO

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,
LE
A LES MEES (Alpes de Haute-Provence), 13, Boulevard de la République, au bureau annexe de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Christophe DEGIOANNI, Notaire, membre de la S.C.P "Nathalie BONNAFOUX, Christophe DEGIOANNI, Tiphaine LEON, notaires", associé de la Société Civile Professionnelle titulaire de l'Office Notarial d'Oraison, (Alpes de Haute-Provence),

A reçu le présent acte contenant **RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL**,

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

La Communauté d'Agglomération dénommée **PROVENCE ALPES AGGLOMERATION**, établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, dont le siège est à DIGNE-LES-BAINS (04000), 4 Rue Klein, identifiée au SIREN sous le numéro 200 067 437.

Provenant de la fusion des communautés de communes suivantes : COMMUNAUTE DE COMMUNES ASSE-BLEONE-VERDON, COMMUNAUTE DE COMMUNES DUYES ET BLEONE, COMMUNAUTE DE COMMUNES HAUTE-BLEONE, COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA MOYENNE DURANCE, et COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS DE SEYNE.

Et ainsi venant aux droits de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA MOYENNE DURANCE, Département des Alpes de Haute Provence, dont le siège est à CHATEAU ARNOUX SAINT AUBAN (04160), Immeuble Communal Route du Lac, identifiée au SIREN sous le numéro 240 400 291.

Laquelle COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA MOYENNE DURANCE était anciennement dénommée DISTRICT DE MOYENNE DURANCE, ledit District étant une Collectivité Territoriale, Etablissement Public Administratif, créé aux termes d'un arrêté rendu par Monsieur le Préfet des Alpes de Haute Provence numéro 90-1116 en date du 26 juin 1990 dont une copie est demeurée annexée à un acte en date aux minutes de Me René MEGY alors notaire à LES MEES du 6 août 1993.

Etant ici précisé que la Communauté d'Agglomération dénommée PROVENCE ALPES AGGLOMERATION a été créée suivant arrêté préfectoral du 21 octobre 2016, n° 2016-294-002 délivré par Monsieur le Préfet des Alpes de Haute Provence. Copie de et arrêté est demeurée annexée aux présentes.

PRENEUR

La Société dénommée LABORATOIRE DE COMBE D'ASE, Société par actions simplifiée au capital de 769 000 €, dont le siège est à PEYRUIS (04310), Lieudit La Sève, Parc d'Activités de la Cassine, identifiée au SIREN sous le numéro 450116181 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MANOSQUE.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée PROVENCE ALPES AGGLOMERATION est représentée à l'acte par Monsieur Patrick MARTELLINI, 1er vice-président de la communauté d'agglomération, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du conseil de ladite communauté d'agglomération en date du 10 janvier 2017 et ainsi qu'il est constaté dans un procès-verbal du même jour transmis en préfecture le 11 janvier 2017.

Une copie de ce procès-verbal est demeurée annexée aux présentes.

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Le représentant de la communauté d'agglomération est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son Conseil communautaire en date du 8 novembre 2017 télétransmise à la Préfecture des Alpes de Haute Provence le [REDACTED], dont une ampliation est annexée.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le Tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

- La Société dénommée LABORATOIRE DE COMBE D'ASE est représentée à l'acte par [REDACTED], en vertu des pouvoirs qui lui ont été spécialement conférés à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du [REDACTED] dont un procès-verbal certifié conforme est demeuré annexé aux présentes.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Préalablement au renouvellement de bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à bail du BAILLEUR ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes de commerce du PRENEUR par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation

REÇU EN PREFECTURE

le 10/11/2017

Appelé(e) en qualité : E. Ingabire (cognac)

084-210867437-20171108-1A 88132017-DF

judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque, ainsi qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

Le BAILLEUR seul :

- Qu'il a la libre disposition des locaux loués.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les locaux loués.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant le PRENEUR :

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

L'ensemble de ces pièces est annexé

LESQUELS, préalablement au renouvellement de bail commercial régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

1/. Les locaux ci-après désignés ont fait l'objet d'un bail commercial établi aux termes d'un acte reçu par Maître Christophe DEGIOANNI, Notaire soussigné le 12 mars 2009 consenti par la COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA MOYENNE DURANCE (aux droits de laquelle vient la communauté d'agglomération PROVENCE ALPES AGGLOMERATION) au profit de la SAS LABORATOIRE DE COMBE D'ASE pour une durée ayant commencé à courir le 1er décembre 2008, pour se terminer le 30 novembre 2017.

En conséquence le présent bail viendra en renouvellement de celui-ci du 12 mars 2009 et aux mêmes conditions à l'exception de ce qui pourra être dit aux présentes et des nouvelles normes réglementaires applicables.

Une copie du bail authentique du 12 mars 2009 est demeurée annexée aux présentes.

Le bailleur a fourni au preneur les diagnostics techniques suivants :

- le diagnostic de performance énergétique établi par le BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES LAGARDE à SISTERON le 28 novembre 2008,
- l'état des risques naturels et technologiques dans la mesure où les locaux se trouvent dans une zone à risques, en date du 20 octobre 2017.

Les pièces ci-dessus sont demeurées annexées aux présentes.

2/. Par acte de Maître Renée VIARD-SIRI, huissier de justice à CHATEAU ARNOUX(04) en date du 22 mai 2017, la communauté d'agglomération PROVENCE ALPES AGGLOMERATION a donné congé à la SAS LABORATOIRE DE COMBE D'ASE pour le 30 novembre 2017 avec offre de renouvellement mais moyennant un loyer correspondant à la valeur locative.

Copie dudit congé et de sa remise à personne sont annexées aux présentes.

Les parties s'étant mises d'accord sur les conditions et le prix du loyer ont procédé au renouvellement.

REÇU EN PREFECTURE

le 18/11/2017

Application en ligne : www.gouvernement.fr

044-2880A7437-20171118-10 08112017-nP

Ceci exposé, le bailleur et le preneur conviennent de renouveler le bail ainsi qu'il suit.

RENOUVELLEMENT DE BAIL

Désignation

Sur la commune de PEYRUIS (04310), lieudit La Sève, dans le Parc d'Activités de la Cassine dont le cahier des charges a été déposé au rang des présentes minutes le 10 juin 2003,

Un local d'une superficie globale de 583 m² répartie de la manière suivante :

- bureaux : 215 m²,
- hall : 368 m².

Le tout compris dans un bâtiment de plus grande importance et identifié au plan dénommé "Espace A", annexé à l'acte de bail original.

Avec 12 places de parking dont 1 handicapé.

Edifié sur une parcelle cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
A	762	La Sève	00 ha 56 a 98 ca

Tel que le BIEN existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aînances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Un plan cadastral est demeuré annexé;

EFFET RELATIF

La Communauté de Communes de la Moyenne Durance ci-dessus dénommée était originairement propriétaire des groupes de parcelles suivants cadastrées sur la commune de PEYRUIS de la manière suivante :

- "Ilot 1" : section A n° 594 (voir précision ci-après),
- "Ilot 2" : section A n° 595 (voir précision ci-après),
- "Ilot 2bis" : section A n° 777,
- "Ilot 3" : section A n°s 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 316, 373, 374, 388, 389, 390, 391, 392, 394, 468, 471, 474,
- "Ilot 4" : section A n°s 163, 164, 170, 171, 172, 579 (provenant de 173), 585 (provenant de 174) et 587 (provenant de 175)

Les îlots 1, 2, 2bis, 3 et 4 formant l'assiette primaire du parc industriel :

Précision faite que :

- La parcelle A 594 provient de la réunion des parcelles A 165, 166, 167, 168, 169, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 581 (la parcelle A 581 issue de 178), 583 (la parcelle A 583 issue de 177) 589 (la parcelle A 589 issue de 179) et 591 (la parcelle A 591 issue de 180) suivant procès-verbal du cadastre n° 7909 du 25 novembre 1997 publié le 26 novembre 1997, volume 1997p numéro 7813

- La parcelle A 595 provient de la réunion des parcelles A 75, 76, 78, 79, 80, 81, 84, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 94, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 123, 124, 125, 126, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 306, 307, 310, 321, 322, 323, 324, 333, 334, 335, 337, 384, 385, 386, 387, 432, 442, 444, 449, 451, 453, 455, 457, 461, 463, 465, 592 et 593.

Le bien objet des présentes est issu de la division de la parcelle A n° 595 (groupe n° 2)

Ceci précisé, l'effet relatif est le suivant :

Les parcelles A 132, 133, 136, 155

Aux termes d'un acte d'adhésion à ordonnance d'expropriation reçue par Me René MEGY notaire à LES MEES le 22 septembre 1993.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de la publicité foncière de DIGNE LES BAINS le 4 octobre 1993, volume 1993p numéro 5905.

Les parcelles A 80, 84, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 112, 113, 114, 115, 116, 118, 120, 123, 124, 125, 126, 128, 130, 131, 134, 135, 137, 138, 140, 142, 144, 145, 146, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 156, 306, 307, 322, 324, 333, 334, 335, 337, 384, 386, 442, 444, 449

Aux termes d'un acte d'adhésion à ordonnance d'expropriation reçue par Me René MEGY notaire à LES MEES le 22 septembre 1993.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de la publicité foncière de DIGNE LES BAINS le 4 octobre 1993, volume 1993p numéro 5907. Suiwie d'une attestation rectificative du 23 novembre 1993 publiée le 30 novembre 1993, volume 1993p numéro 5907bis.

La parcelle A 143

Aux termes d'un acte d'adhésion à ordonnance d'expropriation reçue par Me René MEGY notaire à LES MEES le 21 décembre 1993.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de la publicité foncière de DIGNE LES BAINS le 10 janvier 1994, volume 1994p numéro 148.

Les parcelles A 141, 432

Aux termes d'un acte d'adhésion à ordonnance d'expropriation reçue par Me René MEGY notaire à LES MEES le 21 décembre 1993.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de la publicité foncière de DIGNE LES BAINS le 10 janvier 1994, volume 1994p numéro 154.

Les parcelles A 147, 148

Aux termes d'un acte d'adhésion à ordonnance d'expropriation reçue par Me René MEGY notaire à LES MEES le 21 décembre 1993.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de la publicité foncière de DIGNE LES BAINS le 10 janvier 1994, volume 1994p numéro 156.

La parcelle A 111

Aux termes d'un acte d'adhésion à ordonnance d'expropriation reçue par Me René MEGY notaire à ORAISON le 22 février 1994.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de la publicité foncière de DIGNE LES BAINS le 21 mars 1994, volume 1994p numéro 1723.

La parcelle A 104

Aux termes d'un acte d'adhésion à ordonnance d'expropriation reçue par Me René MEGY notaire à ORAISON le 22 février 1994.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de la publicité foncière de DIGNE LES BAINS le 21 mars 1994, volume 1994p numéro 1724.

La parcelle A 117

Aux termes d'un acte d'adhésion à ordonnance d'expropriation reçue par Me René MEGY notaire à ORAISON le 22 février 1994.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de la publicité foncière de DIGNE LES BAINS le 21 mars 1994, volume 1994p numéro 1726.

La parcelle A 129

Aux termes d'un acte d'adhésion à ordonnance d'expropriation reçue par Me René MEGY notaire à ORAISON le 22 février 1994.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de la publicité foncière de DIGNE LES BAINS le 21 mars 1994, volume 1994p numéro 1727.

Les parcelles A 75, 76, 78, 79, 94, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 119, 310, 321, 323, 385, 387, 451, 453, 455, 457, 461, 463, 465

Aux termes d'un acte d'adhésion à ordonnance d'expropriation reçue par Me René MEGY notaire à ORAISON le 22 février 1994.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de la publicité foncière de DIGNE LES BAINS le 21 mars 1994, volume 1994p numéro 1721.

La parcelle A 81

Aux termes d'un acte d'adhésion à ordonnance d'expropriation reçue par Me René MEGY notaire à ORAISON le 11 août 1994.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de la publicité foncière de DIGNE LES BAINS le 6 septembre 1994, volume 1994p numéro 5734.

Les parcelles A 592 et 593

Par suite de la cession par la Commune de PEYRUIS au franc symbolique qui lui en a été faite aux termes d'un acte reçue par Me René MEGY notaire à ORAISON le 5 novembre 1996.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au Service de la publicité foncière de DIGNE LES BAINS le 23 décembre 1996, volume 1996p numéro 8570.

Pour l'ensemble des parcelles ci-dessus

Procès-verbal du cadastre n° 7909 du 25 novembre 1997 publié le 26 novembre 1997, volume 1997p numéro 7813.

ETAT DES LIEUX – INFORMATION

Les parties sont informées des dispositions de l'article L145-40-1 du Code de commerce aux termes desquelles un état des lieux doit être établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire lors de la prise de possession des locaux par le locataire ainsi qu'au moment de leur restitution ou lors de la conclusion d'une cession de droit au bail.

Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il devra être établi par un huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Il est fait observer que le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil aux termes duquel "s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire".

Toutefois les parties déclarent que lors de l'établissement du bail originaire, la location portait sur un local livré à l'état neuf et qu'ainsi il n'a pas été établi d'état des lieux ; il est ci-après littéralement retracé la clause contenue dans le bail originaire :

"-ETAT DES LIEUX -"Le Preneur" prendra les lieux par lui loués dans l'état où ils se trouvent, sans pouvoir exiger ou réclamer du "Bailleur", aucun travaux d'aménagement et réparations ou de décosations supplémentaires "Le Preneur" reconnaît que lesdits lieux lui sont délivrés en état neuf après travaux réalisés par "Le Bailleur" et qu'ils ne présentent aucun vice ou défaut en empêchant l'usage pour lequel ils lui ont été loués.

Une visite des lieux loués a été effectuée en présence des parties et du maître d'œuvre (M. WALLON), du bailleur, le 10 Février 2009.

Une attestation établie en ce sens le 13 février 2009, est demeurée annexé aux présentes."

DURÉE

Le présent renouvellement est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencera à courir le 1er décembre 2017 pour se terminer le 30 novembre 2026.

Toutefois, le preneur a la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

Le bailleur a la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 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.

CONDITIONS GÉNÉRALES - GARANTIES

Sous réserve de modifications décidées par les parties ou imposées par une décision judiciaire, le renouvellement de bail a lieu sous les mêmes charges, garanties et conditions que le bail original énoncé en l'exposé qui précède.

Et en outre sous celles suivantes issues de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 et du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 :

- qu'en cas de cession, le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour les paiements du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail et ce désormais pendant trois années à compter de la cession,

- qu'aux termes des dispositions des 1^o et 2^o de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputés au locataire :

1^o Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2^o Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1^o.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1^o et 2^o celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

- qu'aux termes des dispositions des 3^o, 4^o et 5^o de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputés au locataire :

- Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.
- Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail.
- Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.
- La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur

communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

LOYER

Le renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes de VINGT-SEPT MILLE TRENTÉ-HUIT EUROS ET QUATRE-VINGT-TROIS CENTIMES (27 038.83 EUR).

Ce loyer est payable mensuellement en 11 termes égaux de chacun deux mille deux cent cinquante-trois euros et vingt-trois centimes (2 253.23 eur) et un terme (le dernier mois de l'année) de deux mille deux cent cinquante-trois euros et trente centimes (2 253.30 eur).

Compte tenu de la nouvelle identité et siège du bailleur, il est précisé que les paiements devront intervenir entre les mains de Monsieur le TRESORIER de DIGNE LES BAINS.

Il est ici précisé que :

Dans le bail original du 12 mars 2009 il était ce qui suit ci-après littéralement retranscrit :

"Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel HORS TAXES de VINGT ET UN MILLE EUROS (21.000,00 EUR) que le "Preneur" s'oblige à payer entre les mains de Monsieur le TRESORIER de VOLONNE, en 12 termes égaux de MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (1.750,00 EUR) chacun.

Ce loyer s'entend hors droits, taxes et charges.

Il est précisé qu'il ne correspond pas à la valeur locative – qui est estimée annuellement à 25.437,50 euros hors taxes – ce loyer de 21.000 euros annuel étant consenti compte tenu de l'aide financière que la COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA MOYENNE DURANCE octroie à l'entreprise locataire sous la forme d'un rabais sur le montant du loyer. Précision étant ici faite que cette aide est consentie exclusivement sur la première période de NEUF ans du présent bail quelque soit la personne du preneur. Par conséquence à l'expiration de ladite période le loyer sera alors reconduit sur la valeur locative ci-dessus estimée."

Ainsi le présent renouvellement de bail tient compte pour la fixation du loyer, de celui correspondant à la valeur locative initiale de 25.437,50 € avec application de la variation de l'indice des loyers commerciaux entre le point de départ du loyer initial et la date du renouvellement, et non pas de celui effectivement payé, à titre dérogatoire et provisoire, de 21.000 €.

Par ailleurs et outre les charges supportées par le locataire telles que mentionnées dans le paragraphe « IMPOTS – CHARGES » ci-dessus, le PRENEUR s'engage à :

- prendre en charge les frais d'entretien des parties communes au bâtiment principal (les parties communes s'entendant des parties non louées à titre privatif à quelque locataire que ce soit) et ce dans la proportion d'UN/TIERS (1/3).

Le "Preneur" versera au "Bailleur", sur justification de ce dernier, le montant des charges supplémentaires, à l'époque où le BAILLEUR présentera lesdites justifications.

Ce loyer sera payable d'avance le premier jour de chaque mois.

RÉVISION LÉGALE DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.

Elle prend effet à compter de la date de la demande en révision.

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

A cet effet, le réajustement, tant à la hausse qu'à la baisse, du loyer s'effectuera, conformément aux dispositions de l'article L 145-38 du Code de commerce, tous les trois ans à la date anniversaire de la date de renouvellement, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du 2ème trimestre de l'année 2017.

L'application de cette clause d'indexation se fera dès la publication de l'indice.

La demande de réajustement doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans le cas où il est rapporté la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant elle-même entraîné une variation de plus de 10% de la valeur locative, la variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Au cas où cet indice cesserait d'être publié, l'indexation sera alors faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

Si les parties ne pouvaient s'accorder sur le nouvel indice à adopter, un expert judiciaire sera désigné par le Président du Tribunal de grande instance, statuant en matière de référé, et ce à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est convenu qu'en cas de non-exécution par le preneur de l'un quelconque de ses engagements ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extra-judiciaire au preneur de régulariser sa situation et contenant déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause. À peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

En ce cas, la somme remise à titre de dépôt de garantie, le cas échéant, restera acquise au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de l'exploitation, exécutoire par provision nonobstant appel.

De plus, le preneur encourrait une astreinte de trois cents euros (300.00 eur) par jour de retard. Il serait, en outre, débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent.

SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ

Les obligations résultant du présent bail constitueront pour tous les ayants causes et pour toutes les personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du preneur avant la fin du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, et pour l'exécution prescrite par l'article 877 du Code civil le coût des significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

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 BAILLEUR qui s'y oblige.

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 siège.
- Le preneur en son siège social.

USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDÉE

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code du commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION -

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

RAPPORTS TECHNIQUES

ENVIRONNEMENT

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins

REÇU EN PRÉFECTURE

le 10/11/2017

Application en ligne E-justice.com

004-200807437-20171108-10 08112017-10

d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de remise en état du site.

Le preneur devra informer le bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE).

De même, le preneur devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Tout fait du preneur pendant le cours du bail qui serait contraire aux règles des installations classées et à celle des installations de stockage de déchets pourra permettre au bailleur d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.

Le preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

En cas de cession de bail, le preneur fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du bail ne pourra devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant.

Le preneur devra, en fin de bail, remettre le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu, et ne pourra prétendre à indemnisation si l'état de remise est supérieur à celui d'origine.

Le preneur, ayant l'obligation de remettre au bailleur en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que des résidus de son activité, devra produire les justifications de ces enlèvements et dépollution (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels – factures des sociétés ayant procédé à la dépollution, à l'enlèvement et au transport – déclaration de cessation d'activité – arrêté préfectoral de remise en état). Il supportera toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

Le tout de façon à ce que le bailleur ne soit pas inquiété sur ces sujets.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

ETAT DES RISQUES

L'état des risques ci-dessus visé et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état annexé sont également joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.

- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Le PRENEUR s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard des plans de prévention des risques naturels, technologiques, miniers et sismiques, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatées sur les documents annexés. Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces situations et prescriptions.

DROIT LEGAL DE PREFERENCE DU PRENEUR

Le preneur bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

Il est précisé en tant que de besoin que le caractère personnel du droit de préférence exclut toute substitution.

DROIT LEGAL DE PRIORITE DU BAILLEUR

Le bailleur bénéficie d'un droit de priorité en cas de cession du bail, droit de priorité régi par les dispositions de l'article L 145-51 du Code de commerce qui en définit les modalités. Ce droit de priorité n'est possible que si le preneur veut céder son bail alors qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales.

CONCILIATION – MEDIATION CONVENTIONNELLE

En cas de litige entre les parties, l'une d'elles pourra, préalablement à toute instance judiciaire, soumettre leur différend à un conciliateur désigné et missionné par le président de la chambre des notaires dont dépend le rédacteur de l'acte.

Le président de la chambre des notaires sera saisi sans forme ni frais.

Cette médiation ne s'appliquera pas aux litiges ayant pour cause la défaillance du débiteur ou l'exigibilité d'une créance.

MENTION LÉGALE D'INFORMATION

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités,
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour être transcris dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

La communication de ces données aux tiers peut-être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités)
- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : Etude de Maîtres Nathalie BONNAFOUX, Christophe DEGIOANNI, Tiphaine LEON Notaires associés à ORAISON (Alpes de

Haute-Provence) Téléphone : 04.92.34.03.10 Télécopie : 04.92.34.09.59 Courriel : christophe.degioanni@notaires.fr .

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature sur tablette numérique.

Puis le notaire qui a recueilli l'image de leur signature manuscrite a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

