



**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Le **vendredi 21 janvier 2011** à 19 h 00 le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni en séance publique dans la salle du 1<sup>er</sup> étage de la CCB, sous la présidence de **M. Gérard FROMM, Maire.**

**CONVOCAATION**

Date	14/01/2011
Affichage	14/01/2011

**NOMBRE DES MEMBRES  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

En Exercice	Présents	Procurations et Absents
33	26	7

**THEME : FINANCES 1**

**OBJET : RENOUELEMENT DU  
BAIL COMMERCIAL AU PROFIT  
DE LA SARL CHALET DE PRALONG**

**Etaient Présents :** POYAU Aurélie, DAERDEN Francine, MUSSON Pascal, GUIGLI Catherine, DUFOUR Maurice, MARCHELLO Marie, GUERIN Nicole, DJEFFAL Mohamed, JIMENEZ Claude, PONSART Marie-Hélène, PROREL Alain, PETELET Renée, CODURI Laetitia, FABRE Mireille, AIGUIER Yvon, BRUNET Pascale, JALADE Jacques, BOVETTO Fanny, DAVANTURE Bruno, RAPANOEL Séverine, FERRUS Christian, VALDENNAIRE Catherine, NUSSBAUM Richard, ROUBAUD Sabin, SEZANNE Philippe.

**Etaient Représentés :**

CIRIO Raymond pouvoir à JALADE Jacques  
 MARCADET Didier pouvoir à FROMM Gérard  
 NICOLOSO Alain pouvoir à POYAU Aurélie  
 PEYTHIEU Eric pouvoir à DJEFFAL Mohamed  
 ESTACHY Monique pouvoir à SEZANNE Philippe  
 SIMOND Stéphane pouvoir à ROUBAUD Sabin  
 ESCALLIER Karine pouvoir à FERRUS Christian

**Absents-Excusés :** CIRIO Raymond, MARCADET Didier, NICOLOSO Alain, PEYTHIEU Eric, ESTACHY Monique, SIMOND Stéphane, ESCALLIER Karine

**Secrétaire de Séance :** DJEFFAL Mohamed



Rapporteur : Renée PETELET

La Commune de Briançon est propriétaire sur le territoire de la Commune de Puy Saint Pierre d'un ensemble de terrains figurant au cadastre de ladite commune sous les numéros 718, 719, 723, 727 et 729 de la section B pour une contenance totale de 39 ares et 06 centiares.

Par contrat en date du 1<sup>er</sup> novembre 1998, la Commune de Briançon a déléguée à la SAEML Serre-Chevalier Ski Développement la gestion du domaine skiable du Prorel.

Au moyen de ce contrat, la société Serre-Chevalier Ski Développement s'était engagée à réaliser un important plan d'investissement, comprenant notamment la construction d'un restaurant d'altitude dont la création était réclamée par la Commune de Puy Saint Pierre en application d'une convention datant de 1989 et liant cette commune à celle de Briançon dans le cadre de l'aménagement du massif du Prorel.

C'est ainsi que le bâtiment de Pralong a été créé.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Xavier PACE, notaire à Guillestre, le 12 Janvier 2002, la SAEML Serre-Chevalier Ski Développement a donné à bail commercial, pour une durée de neuf années pleines et consécutives, à la SARL CHALET DE PRA LONG, une partie de bâtiment comprenant un self service, un restaurant, une terrasse et une réserve, le tout connu sous le nom de « Chalet de Pralong ».

Le contrat de délégation de service public consenti à la SAEML Serre-Chevalier Ski Développement, dont il est parlé ci-dessus, ayant expiré le 31 Octobre 2006, et le retour au patrimoine communal de Briançon de l'entier Chalet de Pralong ayant été constaté suivant délibération n°63-09 du Conseil Municipal en date du 11 Mai 2009, le bail commercial ci-dessus analysé se retrouve être conclu, pour la durée restant à courir, entre la Commune de Briançon en sa qualité de propriétaire des biens et droits immobiliers donnés à bail et la SARL CHALET DE PRA LONG en sa qualité d'exploitant d'une partie du Chalet de Pralong.

Considérant que ledit bail commercial est arrivé à expiration le 31 Octobre dernier,

Considérant la demande de renouvellement de bail commercial signifié par la SARL CHALET DE PRA LONG suivant exploit d'huissier en date du 20 Septembre 2010,

Considérant que le bail initial a été conclu avec la société Serre-Chevalier Ski Développement en qualité de bailleur, aujourd'hui qualité attribuée à la Commune de Briançon,

Il convient de conclure, au moyen d'un acte à recevoir par Maître Xavier PACE, Notaire à Guillestre, un bail commercial au profit de la SARL CHALET DE PRA LONG à compter du 1<sup>er</sup> Novembre 2010, sur les bases suivantes, savoir :

1°) Durée : 9 années pleines et consécutives

(soit du 1<sup>er</sup> Novembre 2010 au 31 Octobre 2019) ;

2°) Loyer :

- Si le Chiffre d'Affaires est inférieur ou égal à 229.000,00 € HT :

\* Le loyer sera de 27.480,00 € HT.

- Si le Chiffre d'Affaires est supérieur à 229.000,00 € et inférieur ou égal à 305.000,00 € HT :

\* Le loyer sera compris entre 27.480,00 € HT et 36.600,00 € HT, à proportion du chiffre d'affaires réalisé.

- Si le Chiffre d'Affaires est supérieur à 305.000,00 € HT :

\* Le loyer comprendra une part fixe de 38.500,00 € HT

\* Et une part variable de 2,7 % calculée sur le montant du chiffre d'affaires défini par le bilan comptable.

Le loyer sera payable trimestriellement à terme échu sur la base de 27.480,00 € HT, soit 6.870,00 € HT par trimestre avec un ajustement de la part variable sur la dernière échéance soit le 31 octobre de chaque année.

Ce loyer commercial sera soumis à une révision triennale dont la première interviendra à compter du 1<sup>er</sup> Novembre 2013, en fonction du dernier indice connu du coût de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE. L'indice de référence étant celui du 2<sup>ème</sup> trimestre 2010 (101,83).

3°) Charges :

En plus du loyer, le locataire remboursera au bailleur les charges afférentes, savoir :

- à toutes les dépenses fiscales (notamment le foncier bâti et l'enlèvement des ordures ménagères) ainsi que toutes autres taxes assimilées liées à l'occupation du bien loué ;
- à l'abonnement et à la consommation au service de l'eau et de l'assainissement de la Commune de Puy Saint Pierre ;
- à toutes autres consommations éventuelles liées à l'utilisation des locaux donnés à bail commercial aux termes des présentes.

Un projet d'acte de bail commercial rédigé par Maître Xavier PACE, notaire à Guillestre, demeurera ci-joint et annexé à la présente délibération.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

- d'accepter les propositions ci-dessus,
- d'approuver le projet d'acte ci-joint ;
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou, en cas d'empêchement, un Adjoint, à signer, au nom et pour le compte de la commune, le bail commercial ci-joint, ainsi que toute pièce, de nature administrative, technique ou financière, nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

POUR : 33

CONTRE : 0

ABSTENTION : 0

NE VOTE PAS : 0

Et les membres présents ont signé au registre après lecture.

POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME.

Le Maire  
  
Gérard FROMM

TRANSMIS LE 25 JAN. 2011

PUBLIÉ LE 25 JAN. 2011

NOTIFIÉ LE



10616601  
HP/ND/

REP:

**BAIL COMMERCIAL**  
**Par la Commune de BRIANCON**  
**Au profit de la société dénommée le "CHALET DU PRA LONG"**

**L'AN DEUX MILLE ONZE ,**  
**LE**  
**A GUILLESTRE (Hautes-Alpes), Place du Portail, au siège de**  
**l'Office Notarial, ci-après nommé,**  
**Maître Hervé PACE, Notaire Associé de la Société Civile**  
**Professionnelle "Hervé PACE et Thomas BELLON, Notaires Associés",**  
**titulaire d'un Office Notarial à GUILLESTRE, Place du Portail,**

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

**A LA REQUETE DE :**

**- "BAILLEUR" -**

La **COMMUNE DE BRIANÇON**, située dans le Département des Hautes-Alpes, identifiée sous le numéro SIREN 210 500 237.

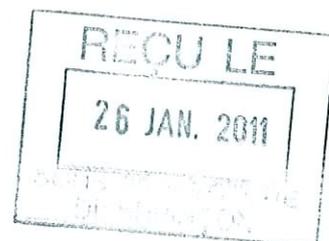
Représentée par son Maire en exercice, **Monsieur Gérard FROMM**, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la délibération n°2010-++++ du Conseil Municipal en date du 16 Décembre 2010, dont une copie demeurera ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

**- "PRENEUR" -**

La Société dénommée **CHALET DU PRA LONG**, Société à responsabilité limitée au capital de 8.000,00 euros €, dont le siège est à BRIANCON (05100), 94 Route du Col de l'Izoard, identifiée au SIREN sous le numéro 439932047 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de GAP.

Représentée par M. \_\_\_\_\_ ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'assemblée générale des associés en date à BRIANCON (Hautes-Alpes) du \_\_\_\_\_ 2010 dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination "Bailleur" ou "Preneur", elles agiront solidairement entre elles.



## BAIL COMMERCIAL

Le "Bailleur" donne à bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au "Preneur" qui accepte, les locaux dont la désignation suit, **étant ici précisé** que les locaux ci-dessous dépendent du domaine privé de la commune de BRIANCON tel que précisé dans un courrier en date du 11 janvier 2011 dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

### DESIGNATION

#### Sur la commune de PUY-SAINT-PIERRE (HAUTES-ALPES)

##### 05100 Lieu-dit Pra Long,

Dans un bâtiment connu sous le nom "Chalet de Pralong"

Divers locaux, d'une superficie totale de 967,00 m<sup>2</sup> ainsi répartis :

Au rez-de-chaussée (605,50 m<sup>2</sup>) : sas, sanitaires, cuisine, bar, restaurant, self-service, espace commercial et terrasse extérieure d'environ 397 m<sup>2</sup> ;

Au sous-sol (361,50 m<sup>2</sup>) : réserve, chaufferie, local technique et vide sanitaire.

Le tout figurant au cadastre savoir :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	B	718	Pra Long	00 ha 07 a 52 ca
	B	719	Pra Long	00 ha 07 a 36 ca
	B	723	Pra Long	00 ha 09 a 90 ca
	B	727	Pra Long	00 ha 03 a 06 ca
	B	728	Pra Long	00 ha 04 a 94 ca
	B	729	Pra Long	00 ha 06 a 28 ca

Ainsi que le tout figure sous teinte rose aux plans ci-joints et annexés aux présentes après mention.

Ainsi que l'équipement mobilier qui sera décrit en annexe et joint aux présentes après mention

Tel que ledit **BIEN** se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

### DISPENSE D'URBANISME

Le "Preneur" reconnaît que, bien qu'averti par le Notaire Soussigné de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le "Bailleur" ou le Notaire.

## DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1er novembre 2010, pour se terminer le 31 octobre 2019.

Toutefois, conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le "Preneur" a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce par exploit d'huissier adressé au "Bailleur" au moins six mois avant la fin de la période triennale.

## DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le "Preneur" bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, sous réserve du respect des présentes, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Le "Bailleur" devra adresser au "Preneur" plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'Huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du "Bailleur" dans le délai sus-indiqué, le "Preneur" devra, dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, et ce exclusivement par voie d'Huissier.

## DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par le "Preneur" à l'exploitation de son activité de :

- un self service de restauration d'environ 120 places intérieures et 150 places en terrasse comprenant un débit de boissons et la vente de produit à caractère régional.

- Restauration servie à table pour environ 50 places intérieures et 20 places extérieures.

A l'exclusion de tout autre même temporairement.

Toutefois, le "Preneur" peut adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code.

## CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le "Preneur" s'oblige à exécuter à peine de tous dépens et dommages intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au "Bailleur" savoir :

**-ETAT DES LIEUX** - Le "Preneur" prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation autre que celles le cas échéant expressément envisagées aux présentes.

**Observation étant ici faite** que le preneur occupe les biens et droits immobiliers objets du présent bail commercial depuis le 1<sup>er</sup> Novembre 2001, et que lesdits locaux ont été livrés neufs. Par conséquent les parties déclarent, d'un commun accord, qu'aucun état des lieux d'entrée ne sera effectué.

#### **- ENTRETIEN - REPARATIONS.**

Il est convenu entre les parties que les travaux d'aménagement et d'adaptation des locaux à leur destination contractuelle réalisés par le Preneur comme les travaux d'embellissements, améliorations, installations de cloisonnements ou constructions quelconques réalisés en cours de bail ou lors des renouvellements ne pourront servir de critère au déplaçonnement du loyer renouvelé.

Le Bailleur renonce à invoquer ces modifications comme cause de déplaçonnement du prix du loyer pour l'ensemble des renouvellements.

Tous travaux, embellissements, aménagements, construction et améliorations quelconques effectués par le preneur en cours de bail ou lors des renouvellements deviendront la propriété du bailleur, sans aucune indemnité, en fin de jouissance.

Le preneur pourra reprendre à son départ les équipements et installations mobiles, démontables sans dommage et notamment les appareils de climatisation en tout ou partie, la centrale d'alarme, les appareils fixés au moyen de boulons et plus généralement tous les meubles et objets mobiliers ne constituant pas un immeuble au sens des dispositions des articles 517 et suivants du Code Civil. Toutefois cet enlèvement ne devra pas nuire à l'état des locaux pris à bail, qui devront en fin de bail être en bon état.

Le bailleur ne pourra demander le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif, sauf pour les travaux non autorisés.

Le preneur supportera tous les travaux rendus nécessaires pour l'exercice de son activité, notamment pour rendre les locaux conformes à la réglementation (hygiène, sécurité, réception du public, liste non exhaustive).

Par dérogation à l'article 1755 du code civil, les réparations occasionnées par la vétusté ou la force majeure, seront à la charge du preneur qui s'y oblige.

Ce dispositif ne vise que les travaux et aménagements effectués par le preneur, ou ses successeurs.

En outre, le preneur aura à sa charge pleine et exclusive les réfections et remplacements des devantures, vitrines, glaces, et vitres, volets ou rideaux de fermeture.

Le preneur devra maintenir en parfait état de fraîcheur les peintures intérieures.

Le preneur devra aviser immédiatement et par écrit le bailleur de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués. Il déclare avoir été informé des conséquences éventuelles de sa carence.

- **VISITES PERIODIQUES DES LOCAUX.** – Le "Preneur" s'oblige à laisser le "Bailleur", ou son architecte ou toute autre personne de son choix, visiter les lieux loués aussi souvent que cela lui paraîtra utile afin de s'assurer de leur état et à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

- **GARNISSEMENT.** - Le "Preneur" garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

- **TRANSFORMATIONS.** - Le "Preneur" aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires et vacations seront à la charge du "Preneur".

- **MISES AUX NORMES**

Toute mise en conformité, à quelques normes que ce soit, relative à la structure de l'immeuble, et notamment le gros œuvre ou la toiture, demeurera à la charge du bailleur, sous la condition que ces travaux ne résultent pas d'obligations imposées au preneur dans le cadre de son activité.

Dans le cadre de travaux imposés au preneur dans le cadre de son activité, notamment toute mise en conformité et/ou aux normes, ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur dont les honoraires et vacations seront à la charge du preneur.

Ainsi tous les travaux de mise aux normes, imposés dans le cadre de l'activité du preneur, en ce compris les grosses réparations visées par l'article 606 du Code Civil, imposés par quelque autorité que ce soit seront à la charge du preneur qui s'y oblige.

En tout état de cause, le preneur devra entretenir les locaux conformément à l'article 1719 du Code Civil et les travaux en résultant seront à sa charge contrairement aux dispositions dudit Code.

- **CHANGEMENT DE DISTRIBUTION.** - Le "Preneur" ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du "Bailleur" aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

- **AMELIORATIONS.** - Tous travaux, embellissements, et améliorations quelconques qui seraient faits par le "Preneur", même avec

l'autorisation du "Bailleur" deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité.

Cependant, les équipements, matériels et installations non fixés à demeure resteront la propriété du "Preneur" et devront être enlevés par lui lors de son départ, en remettant les lieux en l'état.

- **TRAVAUX.** - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le "Preneur" souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le "Preneur" ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 du Code civil impose au propriétaire.

- **JOUISSANCE DES LIEUX.** - Le "Preneur" devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au règlement, s'il existe, de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le "Preneur" ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

- **EXPLOITATION.**- Le "Preneur" devra exploiter son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au "Preneur" d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du "Bailleur" aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. Le magasin devra être constamment ouvert sauf fermeture d'usage.

- **ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC** - Le "Preneur" est informé que les établissements recevant du public doivent se conformer à des règles de sécurité particulières et être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap moteur, auditif, visuel ou mental, ainsi qu'aux personnes à mobilité réduite. Ces établissements sont nomenclaturés en fonction de leurs seuils d'accueil en cinq catégories, et à chacune des catégories sont attachées des

obligations spécifiques à remplir lors de travaux ou de changement d'affectation des locaux, à défaut de travaux ou de changement d'affectation la mise aux normes d'accessibilité devant être effectuée au plus tard le 1<sup>er</sup> Janvier 2015.

Le "Preneur" déclare être informé que les caractéristiques des dégagements du local commercial doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre les dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan du local avec ses caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

- **ENSEIGNES.**- Le "Preneur" pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

#### **- IMPOTS - CHARGES -**

1°) - Le "Preneur" devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le "Bailleur" pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur à ce jour, *à l'exception de toute nouvelle taxe et autre imposition que l'administration fiscale pourrait réclamer au Bailleur.*

Il devra justifier de leur acquit, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

- 2°) - En sus du loyer, le "Preneur" remboursera au "Bailleur" :
- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers ;
  - les taxes municipales afférentes au bien loué, notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;
  - les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire.

3°) - Le "Preneur" acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le "Bailleur" ne soit jamais inquiété à ce sujet.

#### **CONSOMMATION D'EAU**

Le "Preneur" remboursera au bailleur le montant des charges liées tant à l'abonnement qu'à la consommation au service de l'eau et de l'assainissement

de la Commune de Puy Saint Pierre, et ce en proportion de la consommation réelle des locaux occupés relevée sur le sous compteur portant le n°++++.

A cet effet, le "Preneur" s'engage à transmettre au bailleur le relevé dudit sous compteur à chaque demande expresse du bailleur, soit à chaque relevé par le service des eaux compétents.

### **LIVRAISONS ET ENTREPOSAGE**

Le preneur fera son affaire personnelle de l'acheminement des marchandises nécessaires à l'exploitation des biens et droits immobiliers objets du présent bail commercial.

Sont interdits tous entreposage des marchandises en dehors des lieux loués.

- **ASSURANCES.** - Le "Preneur" souscritra sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et en maintiendra la validité pendant toute la durée des présentes.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du "Bailleur".

Spécialement, le "Preneur" devra adresser au "Bailleur", dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le "Preneur" entraînerait, soit pour le "Bailleur", soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le "Preneur" serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le "Bailleur" contre toutes réclamations des tiers.

Le "Preneur" assurera pendant la durée du présent bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes et le dégât des eaux, compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs et le versement des loyers à la commune.

Par ailleurs, le "Preneur" s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le "Preneur" s'engage, par ailleurs, à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouve le bien objet des présentes, telles qu'elles résultent des textes législatifs et réglementaires en vigueur et de la situation des locaux loués.

### **- CESSION - SOUS-LOCATION.**

Le "Preneur" ne pourra céder son droit au présent bail ou sous-louer les lieux en dépendant, en tout ou en partie, sans le consentement du "Bailleur" sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Le "Preneur" demeurera garant solidaire de son sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

En outre, toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le "Bailleur" sera appelé. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession.

### **- DESTRUCTION**

Si suite à un incendie, une explosion ou un sinistre quelconque, les lieux donnés à bail venaient à être détruits et/ou inutilisables pour tout ou partie, et hors destruction totale de l'entier bâtiment, le présent bail serait suspendu pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, sans toutefois pouvoir excéder DEUX (2) ans à compter de la date du sinistre.

Etant ici précisé que les travaux de remise en état seront supportés par celui du bailleur ou du preneur dont la police d'assurance prendra en charge le sinistre.

Dès la remise en état des locaux, le bail ainsi suspendu reprendra pour la période restant à courir au jour du sinistre.

Si les locaux loués venaient à être détruits dans leur totalité par cas fortuit, le présent bail sera résilié de plein droit et sans indemnité.

En cas de reconstruction de l'entier bâtiment sinistré, le bail ainsi résilié de plein droit et sans indemnité pourra, avec l'accord des parties, reprendre pour la période restant à courir au jour du sinistre.

Dans tous les cas, la résiliation ne pourra pas entraîner le paiement par l'une ou l'autre des parties de dommages intérêts quelconques, sauf faute.

### **- VISITE DES LIEUX,-**

En cours de bail : Le "Preneur" devra laisser le "Bailleur" et/ou son architecte visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute autre personne de son choix, aussi souvent que cela lui paraîtra utile, et au moins deux fois par an, pour s'assurer de leur état, et à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail et en cas de vente de l'immeuble : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent, par toute personne munie de l'autorisation du "Bailleur" ou de son Notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes. Le "Preneur" souffrira l'apposition sur la vitrine par le "Bailleur" de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Il devra toujours laisser pénétrer à tout moment dans les lieux loués tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

### **- RESTITUTION DES LIEUX LOUES - REMISE DES CLEFS. -**

Le "Preneur" rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail, et tel qu'indiqué ci-après.

Il est, en outre, expressément convenu entre les parties que le "Preneur" devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au "Bailleur" par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Le "Preneur" devra rendre les lieux loués en bon état de réparations ou, à défaut, régler au "Bailleur" le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Dans ce dernier cas, il sera procédé, en la présence du "Preneur" dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au "Preneur", et prévoira un état des lieux "complémentaire" dès après le déménagement du "Preneur" à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires par suite de l'exécution dudit déménagement.

Le "Preneur" devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le "Bailleur" pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au "Preneur".

Si le "Preneur" manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du "Bailleur" dont les honoraires seront supportés par le "Preneur".

A titre de clause pénale, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le "Preneur" s'engage à verser au "Bailleur", qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

### **INTERDICTION D'EXPLOITER UN COMMERCE SIMILAIRE A CELUI DU PRENEUR**

Le "Bailleur" s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués, un commerce similaire (restauration, snack, débit de boissons...) à celui du "Preneur".

Il s'interdit également de louer ou mettre à disposition au profit de qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du "Preneur".

## NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le "Bailleur" ne garantit pas le "Preneur" et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- a) en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,
- b) en cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure,
- c) en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

## TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions.

## CONDITION PARTICULIERE

### FONCTIONNEMENT DES REMONTEES MECANIQUES ET ACCEES

L'accès aux biens et droits immobiliers objets du présent bail commercial est possible, savoir :

- Via un accès routier utilisable uniquement par les véhicules du preneur, de son personnel ainsi que de ses fournisseurs éventuels. Etant précisé que l'exploitant fera son affaire personnelle d'obtenir éventuellement toute autre autorisation auprès de la Commune de Puy Saint Pierre ;
- Et via l'utilisation des remontées mécaniques du domaine skiable au départ de la Télécabine du Prorel, exploitées par la société dénommée Serre-Chevalier Vallée.

## LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de, savoir:

- Si le Chiffre d'Affaires est inférieur ou égal à 229.000,00 € HT :
  - \* Le loyer sera de 27.480,00 € HT.
- Si le Chiffre d'Affaires est supérieur à 229.000,00 € et inférieur ou égal à 305.000,00 € HT:
  - \* Le loyer sera compris entre 27.480,00 € HT et 36.600,00 € HT, à proportion du chiffre d'affaires réalisé.
- Si le Chiffre d'Affaires est supérieur à 305.000,00 € HT :
  - \* Le loyer comprendra une part fixe de 38.500,00 € HT

\* Et une part variable de 2,7 % calculée sur le montant du chiffre d'affaires défini par le bilan comptable.

Ce loyer sera payable trimestriellement à terme échu sur la base de 27.480,00 € HT, soit 6.870,00 € HT par trimestre avec un ajustement de la part variable sur la dernière échéance soit le 31 octobre de chaque année.

### **CHARGES RECUPERABLES**

En plus du loyer, le "Preneur" remboursera au bailleur les charges afférentes, savoir :

- à toutes les dépenses fiscales tel qu'indiqué ci-dessus ainsi que toutes autres taxes assimilées liées à l'occupation du bien loué ;
- à l'abonnement et à la consommation au service de l'eau et de l'assainissement comme stipulé ci-dessus au paragraphe « CONSOMMATION D'EAU » ;
- à toutes autres consommations éventuelles liées à l'utilisation des locaux donnés à bail commercial aux termes des présentes.

Le preneur s'engage d'ores et déjà à régler lesdites charges récupérables à la première réquisition du bailleur.

### **PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES**

#### **1°) LIEU DE PAIEMENT**

Tous paiements auront lieu directement auprès du Trésorier de la Commune de Briançon en la TRESORERIE sise 6, Avenue du Dauphiné à Briançon (05100).

#### **2°) CARACTERE LIBERATOIRE DU PAIEMENT**

Le paiement ne sera libératoire pour le " Preneur" uniquement à compter de la constatation effective du paiement sur les livres de la Trésorerie de Briançon.

### **REVISION DU LOYER**

La révision du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-33 et suivants du Code de commerce.

### **INDEXATION DU LOYER**

Le loyer ci-dessus stipulé fait l'objet d'une indexation sur le chiffre d'affaires réalisé par le preneur.

Une révision triennale des loyers minimum prévus sous le titre LOYERS selon le chiffre d'affaires réalisé par le preneur, à savoir :

Première fourchette de chiffre d'affaires : Loyer de 27.840 €

Deuxième fourchette de chiffre d'affaires : Loyer compris entre 27.480 € et 36.600 €

Troisième fourchette de chiffre d'affaires : Loyer minimum de 38.500 €

Le loyer afférent aux locaux, et pour les parties fixes visées ci-dessus, sera susceptible de varier proportionnellement au coût de l'indice des loyers commerciaux publié trimestriellement par l'INSEE.

Il est stipulé entre les parties que l'indice de référence sera celui du 2ème trimestre 2010 qui s'élève à 101.83.

Ainsi, lors de la première révision triennale qui devra intervenir à compter du 1er novembre 2013, les loyers fixes devront varier du même pourcentage que celui constaté entre l'indice du 2ème trimestre 2010 et celui du 2ème trimestre 2013.

L'indexation de cette clause se fera à l'initiative du bailleur dès la publication de l'indice.

Le retard dans la publication de l'indice n'autorise pas le preneur à retarder le paiement du loyer. Celui-ci devra être payé normalement à l'échéance sur la base précédente, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

#### **DEPOT DE GARANTIE - ABSENCE**

Les parties déclarent ne convenir d'aucun dépôt de garantie.

#### **CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément 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 mise en demeure délivrée par acte extra-judiciaire au "Preneur" de régulariser sa situation et contenant déclaration par le "Bailleur" d'user du bénéfice de la présente clause. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, il suffirait, pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé rendu par le Président du Tribunal de Grande Instance, exécutoire par provision et non susceptible d'appel.

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, ou de résiliation amiable acceptée des deux parties, ou en cas de cession de bail autorisée par le bailleur, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellement, la somme due ou payée à titre de garantie par le preneur restera en totalité acquise au "Bailleur" à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même UN (1) mois après le non respect d'une échéance, ou également en

cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non respect d'une des clauses du bail.

Dans tous les cas de résiliation, en tout état de cause, il ne sera jamais dû d'indemnité par le propriétaire. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le "Preneur" s'engage formellement, en cas de non paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le "Bailleur" dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en oeuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

En outre, le "Bailleur" pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation.

### **SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE**

Les obligations résultant du présent bail pour le "Preneur" constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

### **TAXE A LA VALEUR AJOUTEE**

Le "Bailleur" déclare vouloir être assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée ainsi qu'il est prévu à l'article 260, 2° du Code général des impôts et suivant les modalités fixées par les articles 193 et 195 de l'annexe II dudit code.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation de souscrire dans le délai de quinzaine de la prise d'effet du présent bail, auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1 et 2 du Code général des impôts.

Le "Preneur" s'engage à rembourser au "Bailleur" la taxe sur la valeur ajoutée réglée au centre des impôts et due sur le présent bail à titre provisionnel en même temps que chaque terme du loyer.

Le "Bailleur" devra remettre en communication au "Preneur" le décompte acquitté de la taxe sur la valeur ajoutée réglée au centre des impôts.

### **DROIT DE PREFERENCE**

Dans le cas où, au cours du présent bail et de ses renouvellements, le bailleur se déciderait à vendre le lot loué ou l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objets des présentes à un tiers, les parties conviennent ce qui suit :

Le bailleur sera tenu de faire connaître au preneur, par lettre recommandée avec avis de réception, le prix et les autres conditions auxquelles il est disposé à vendre le bien loué. Le preneur disposera d'un délai de **trois** mois à compter de cette notification pour signifier au bailleur, par lettre

recommandée avec accusé de réception, son acceptation ou son refus. Si son acceptation n'est pas parvenue au bailleur dans ce délai, le preneur serait définitivement déchu dudit droit.

Pour le cas où, ultérieurement le bailleur trouverait un autre acquéreur à un prix inférieur, après renonciation par le preneur de son droit d'achat, le bailleur serait tenu de faire connaître au preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception, avant de réaliser la vente, les nom, prénom ou identification sociale et domicile ou siège social de l'acquéreur, avec lequel il serait d'accord, le prix offert par celui-ci, ses modalités de paiement et les conditions générales de la vente projetée.

A égalité de prix, le bailleur devra donner la préférence au preneur sur tout autre acquéreur. Le preneur aura donc le droit d'exiger que lesdits biens lui soient vendus pour un prix égal à celui qui serait offert au bailleur par un tiers et aux mêmes conditions.

Si le preneur désire user de ce droit de préférence, il devra faire connaître son intention au bailleur en lui adressant une lettre recommandée avec accusé de réception.

### 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 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 dépollution totale 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 en tant que de besoin 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.

### ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

*« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.*

*II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

*III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.*

*IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

*V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »*

## PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles, approuvé par arrêté n° 2009-8-7 en date du 8 janvier 2009, est relatif aux aléas suivants :

- avalanche ;
- crue torrentielle ;
- mouvement de terrain ;
- chutes de pierres.

Le propriétaire, conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, déclare que l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité.

## PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes.

### ZONE DE SISMICITE

Il est ici précisé que l'immeuble objet des présentes se situe en zone de sismicité **1b** et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

### ETAT DES RISQUES

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date de ce jour est demeuré ci-joint et annexé après mention.

### DECLARATIONS

Le "Bailleur" déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le "Preneur" atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;

- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

### **IMMATRICULATION - AVERTISSEMENT**

Le Notaire soussigné a informé le "Preneur" de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux et du droit au renouvellement du bail.

En cas de co-preneurs, la même obligation d'immatriculation existe pour chacun d'entre eux, et si certains co-preneurs copropriétaires du fonds de commerce ne l'exploitent pas, ils doivent néanmoins s'immatriculer en qualité de propriétaire non exploitant, sous peine de se voir opposer la même sanction que ci-dessus.

La règle fondamentale d'inscription obligatoire supporte deux exceptions :

- dans le cas d'un fonds recueilli par succession par plusieurs héritiers, il suffit que le coindivisaire exploitant le fonds soit inscrit ;
- lorsque le fonds dépend d'une communauté entre époux, l'inscription de l'époux exploitant suffit.

### **COPIE EXECUTOIRE**

Une copie exécutoire des présentes sera remise au "Bailleur".

### **FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au "Bailleur" seront supportés par le "Preneur" qui s'y oblige.

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" et Le "Preneur" , en leurs sièges respectifs.

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

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie

peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maîtres "Hervé PACE et Thomas BELLON, Notaires Associés" à GUILLESTRE (Hautes-Alpes), Place du Portail. Téléphone : 04.92.45.04.01 Télécopie : 04.92.45.25.45 Courriel : pace-et-associe@notaires.fr . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

**DONT ACTE sur dix-neuf pages**

**Comprenant**

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

**Paraphes**

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

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

PROJET

