

10507902
HP/AC/

REP :

RENOUVELLEMENT DU BAIL PROFESSIONNEL
Par : Monsieur Gérard BERTULETTI
Au profit de : La COMMUNE DE GUILLESTRE

**L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,
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 à Responsabilité
Limitée dénommée « Hervé PACE et Nicole DEREPAZ notaires associés,
Société titulaire d'un office notarial à GUILLESTRE (05600) », Place du Portail,**

A reçu le présent acte contenant RENOUVELLEMENT DE BAIL.

ENTRE

Monsieur Gérard Séverin Louis **BERTULETTI**, Exploitant forestier, demeurant
à GUILLESTRE (05600) route du Queyras.

Né à GUILLESTRE (05600) le 22 décembre 1950.

Célibataire.

Ayant conclu avec Madame Eliane Marie Jeanne BLANC un pacte civil de
solidarité sous le régime de la séparation de biens, le 9 mai 2008, enregistré à la
mairie de GUILLESTRE le 31 octobre 2008.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale (Article 4 B du Code général
des impôts).

Figurant ci-après sous la dénomination : le "**BAILLEUR**", sans que cette
appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas de pluralité de bailleurs, y
compris les époux.

D'UNE PART

Impression du projet le 25/11/2022 à 12:042

La Commune de GUILLESTRE, Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des Hautes- Alpes, dont l'adresse est à GUILLESTRE (05600), place des Droits de l'Homme, identifiée au SIREN sous le numéro 210 500 658.

Figurant ci-après sous la dénomination : le "**PRENEUR**" sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas de pluralité de preneurs, y compris les époux.

D'AUTRE PART

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- Monsieur Gérard BERTULETTI est présent à l'acte.

- La Commune de GUILLESTRE est représentée à l'acte par Madame Christine PORTEVIN, agissant en sa qualité de Maire de ladite commune, dûment habilitée aux présentes aux termes d'une délibération du Conseil Municipal en date du demeurée ci-annexée.

DÉCLARATIONS SUR LA CAPACITÉ

Préalablement à la conclusion de l'avenant, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'ils ne sont pas dans un état civil ou commercial faisant obstacle à leur libre capacité, tel qu'il en a été justifié au notaire.

Le **BAILLEUR** seul déclare qu'il a la libre disposition des biens loués.

DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Gérard BERTULETTI

- Extrait d'acte de naissance.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

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

LESQUELS ont préalablement exposé ce qui suit :

EXPOSÉ PRÉALABLE

LESQUELS, préalablement à l'avenant de bail ont exposé ce qui suit :

Bail du 23 février 2006 :

Les locaux ci-après désignés ont fait l'objet d'un bail suivant acte reçu par Maître Xavier PACE, Notaire à GUILLESTRE (05600) le 23 février 2006.

La durée du bail a été fixée à 12 années qui ont commencées à courir le 20 janvier 2006 pour se terminer le 19 janvier 2018.

Le loyer annuel du bail a été fixé à 3.660,00 € payable mensuellement, soit douze termes égaux de 305,00 EUR).

Avenant n°1 du 1^{er} octobre 2010 :

Le bail susvisé a fait l'objet d'un avenant suivant acte reçu par Maître Hervé PACE, notaire soussigné, le 1^{er} octobre 2010.

Aux termes de cet avenant, la durée du bail a été prolongée pour une durée de seize (16) années ayant commencé à courir le 20 janvier 2006 pour se terminer le 31 décembre 2022.

Le loyer annuel global a porté à la somme de SEPT MILLE EUROS (7.000,00 Eur), payable à termes échu en termes égaux de MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (1.750,00 Eur) chacun.

Le loyer a été stipulé révisable par période triennale sur la base de l'Indice du Coût de la Construction trimestriellement publié par l'INSEE. L'indice de référence est celui du quatrième trimestre 2004, soit 1269.

Toutefois, les parties déclarent que la révision n'a jamais été appliquée, le loyer est donc resté inchangé depuis.

Ceci exposé, les parties ont convenu de procéder au présent renouvellement dudit bail.

RENOUVELLEMENT DE BAIL

Le BAILLEUR loue au PRENEUR, qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A GUILLESTRE (HAUTES-ALPES) 05600, lieu-dit Champ Chevallier,

Dans un immeuble à usage de garage et d'entrepôt, la partie Nord de l'immeuble, d'une largeur de 10,22 m sur toute la longueur du bâtiment, séparée de la partie conservée par le bailleur, par un mur d'une hauteur de 2,50 m environ,

Et à l'étage du bâtiment la superficie d'environ 600 m² (étant ici rappelé que la charge maximale admise à l'étage est de 500 kg / m²) accessible une voie de desserte à l'arrière du bâtiment.

Et le terrain situé de part et d'autre du bâtiment, figurant en teinte jaune clair du plan ci-annexé, établi par Monsieur Jacques POTIN, géomètre-expert à EMBRUN (Hautes-Alpes) (référence 8-2006 janvier 2006), qui demeurera ci-annexé après avoir été approuvé par les parties.

Et le droit d'accéder par la partie Sud du terrain à la partie Est, objet du présent bail, pour tout véhicule et engin divers.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	120	Champ Chevallier	00 ha 47 a 02 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

EFFET RELATIF

Donation suivant acte reçu par Maître Adrien DYEN notaire à GUILLESTRE le 27 avril 1979, publié au service de la publicité foncière de GAP le 12 juin 1979, volume 4872, numéro 1.

CONDITIONS GENERALES - GARANTIES

Le présent **RENOUVELLEMENT DE BAIL** a lieu sous les mêmes charges, garanties et conditions que le précédent bail énoncé dans l'exposé qui précède.

Et en outre sous celle suivantes :

Impression du projet le 25/11/2022 à 12:044

DUREE

La durée du bail est prolongée jusqu'au **31 décembre 2033**, soit une durée totale de **DIX (10) ans** commençant à courir le **1er janvier 2023** pour finir le **31 décembre 2033**.

LOYER

Le présent renouvellement de bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel fixé d'un commun accord entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** à la somme de **DIX MILLE EUROS (10 000,00 EUR)**.

Ce loyer est stipulé payable à trimestre échu, en termes égaux de chacun **DEUX MILLE CINQ CENT EUROS (2.500,00 €)**.

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

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer le loyer sur L'INDICE TRIMESTRIEL DU COUT DE LA CONSTRUCTION publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir par période triennale les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera triennalement à la date anniversaire des présentes.

Le nouveau montant sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

1°) Le montant du loyer initial ;

2°) L'indice ayant servi à établir ce montant ;

3°) Et le dernier indice connu au mois anniversaire précédant immédiatement l'indexation.

Il est précisé, à cet égard, que le montant initial du loyer ci-dessus fixé a été déterminé en prenant pour base l'indice du **premier trimestre 2022**, qui s'est élevé à **1948 points**.

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du "Bailleur" dès la publication de l'indice.

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.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du bien objet des présentes, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

CONDITIONS PARTICULIERES

Les parties ont convenu ce qui suit :

- **La COMMUNE DE GUILLESTRE s'engage à :**

• Ne plus stocker le sel à l'arrière du bâtiment, et ce, dès l'hiver 2023. Le sel restant stocké devra être retiré et stocké sous le futur abri.

- Prévoir une zone de stockage du sel à gauche du bâtiment, avec un revêtement béton ou enrobé, des blocs bétons + couverture taule ou bâche, après obtention des autorisations d'urbanisme ad hoc, selon la surface nécessaire ;
- Réparer la porte d'entrée côté droit (usée par la corrosion) ;
- Réparer un bas de porte d'entrée (usé par la corrosion) ;
- Peindre les portes une fois réparées avec la peinture fournie par M.Bertuletti.

- **Monsieur Gérard BERTULETTI s'engage à :**

- Descendre les fixations de toutes les sections des portes d'entrée afin de faciliter leur ouverture ;
- Fournir la peinture pour toutes les portes d'entrée ;
- Couvrir entièrement l'emplacement situé à l'arrière du bâtiment afin de permettre à la commune de stocker du matériel supplémentaire.

LE RESTE DU BAIL EST SANS CHANGEMENT

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, chacune des parties élit domicile en son adresse indiquée en tête des présentes.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par la **Commune de GUILLESTRE.**

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Impression du projet le 25/11/2022 à 12:046

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant 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 délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservés 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contactées l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

Impression du projet le 25/11/2022 à 12:047

Envoyé en préfecture le 13/12/2022

Reçu en préfecture le 13/12/2022

Affiché le

ID : 005-210500658-20221206-20221206_22-DE

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 manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

PROJET