

Impression du projet le 24/09/2024 à 15:14

Envoyé en préfecture le 01/10/2024
Reçu en préfecture le 01/10/2024
Publié le 01/10/2024
ID : 084-248400160-20240926-DEL2024_096-DE



SG/EF/

100403203

**L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,
LE**

**A CAMARET-SUR-AIGUES (Vaucluse), Z.A – Chemin de Piolenc, 212
Allée Gay Lussac, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Stéphane GRAS, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle «SCP Fanny MONTAGNIER et Stéphane GRAS », titulaire d'un
Office Notarial à CAMARET-SUR-AIGUES (84850), identifié sous le numéro
CRPCEN 84052,**

A reçu le présent acte contenant AVENANT DE BAIL PROFESSIONNEL

ENTRE

Monsieur Jacques Georges **ROSSI**, sans profession, demeurant à
CAMARET-SUR-AIGUES (84850) chemin de Piolenc.
Né à VALLON-PONT-D'ARC (07150) le 22 mars 1960.
Divorcé de Madame Victoria **MARCHAN** suivant jugement rendu par le
Tribunal judiciaire de CARPENTRAS (84200) le 9 janvier 2002, et non remarié.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

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

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES AYGUES OUVEZE EN PROVENCE**,
Etablissement Public de coopération intercommunale (EPCI), personne morale de
droit public située dans le département de VAUCLUSE, dont l'adresse est à
CAMARET-SUR-AIGUES (84850), 252 rue Gay Lussac ZAE Joncquier & Morelles,
identifiée au SIREN sous le numéro 248400160.

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 Jacques ROSSI est présent à l'acte.

- La COMMUNAUTE DE COMMUNES AYGUES OUVEZE EN PROVENCE est représentée à l'acte par Monsieur Julien MERLE, Président en exercice, spécialement autorisé à l'effet des présentes aux termes d'une délibération motivée de son conseil communautaire en date du _____, dont une copie est 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 ET À LA QUALITÉ DES PARTIES

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

Concernant Monsieur Jacques ROSSI

- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.

Concernant la société COMMUNAUTE DE COMMUNES AYGUES OUVEZE EN PROVENCE

- Extrait K bis.
- 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

Le **BAILLEUR** a donné, suivant acte reçu par Maître Philippe PANAYE, lors notaire à PIOLENC le 9 novembre 2010 à bail professionnel, sous diverses charges et conditions, au **PRENEUR**, les biens dont la désignation suit :

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A CAMARET-SUR-AIGUES (VAUCLUSE) 84850 252 Rue Gay Lussac,

Dans un immeuble à usage professionnel, les locaux consistant :

. au rez-de-chaussée : Sept pièces,

. A l'étage : Six pièces

Deux terrasses

Impression du projet le 24/09/2024 à

Envoyé en préfecture le 01/10/2024
Reçu en préfecture le 01/10/2024
Publié le 4 01/10/2024
ID : 084-248400160-20240926-DEL2024_096-DE



Ainsi que la cour intérieure, le terrain à usage de parking, à l'exception de quatre places de stationnement réservées pour le restaurant d'entreprise.
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AZ	332	6337 CHE DE PIOLENC	00 ha 13 a 15 ca
AZ	333	6337 CHE DE PIOLENC	00 ha 08 a 41 ca

Total surface : 00 ha 21 a 56 ca

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

Précision étant ici faite que c'est à tort et par erreur que le bail professionnel a été conclu sur les parcelles section AZ numéros section 331 et 332, l'immeuble donné à bail étant édifié sur les parcelles section AZ numéros 332 et 333 sus désignées.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

EFFET RELATIF

Retrait partiel d'actif suivant acte reçu par Maître NEGRIN-MORTEAU notaire à ORANGE le 17 septembre 2007, publié au service de la publicité foncière de ORANGE le 21 septembre 2007, volume 2007P, numéro 3794.

Il est précisé que le service de la publicité foncière de ORANGE ci-dessus indiqué a fusionné avec celui de AVGNON 1.

DUREE

Ce bail a été conclu pour une durée de six (06) années entières et consécutives ayant pris cours le 1er mars 2011 pour finir le 28 février 2017.

Aucun congé n'ayant été délivré depuis cette date, le bail a tacitement été reconduit pour une durée de six (06) années à compter du 1^{er} mars 2017 jusqu'au 28 février 2023, conformément aux conditions stipulées dans le bail, ci-après reproduites :

« Si aucune proposition ni aucun congé n'a été donné dans le délai légal, le bail sera reconduit tacitement pour une durée égale à celle stipulée au présent bail, conformément à l'article 57-A alinéa 2 de la loi du 23 décembre 1986.

[...]

D'un commun accord entre les parties, et conformément au pouvoir délégué à Monsieur IVAN Max, Président de la Communauté de Communes résultant de la délibération du 9 avril 2008 ci-dessus rappelée, il ne pourra y avoir plus d'un renouvellement du bail, la durée maximale de ce contrat étant limitée à DOUZE ans. »

Aux termes d'un avenant suivant acte reçu par Maître Stéphane GRAS, notaire soussigné, en date du 26 juillet 2022, les parties ont prolongé la durée maximale du bail professionnel pour le porter à 162 mois (soit treize ans et six mois), de sorte que le bail a été reconduit jusqu'au 31 août 2024.

LOYER

Le bail a été consenti et accepté moyennant un loyer annuel fixé d'un commun accord entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** à la somme de TRENTE-SIX MILLE EUROS (36 000,00 EUR).

Impression du projet le 24/09/2024 à 15:14

Envoyé en préfecture le 01/10/2024

Reçu en préfecture le 01/10/2024

Publié le 01/10/2024



ID : 084-248400160-20240926-DEL2024_096-DE

Un avenant au bail professionnel dressé suivant acte reçu par Maître Philippe PANAYE, lors notaire à PIOLENC en date des 22 et 23 décembre 2011 a modifié le loyer pour le porter à la somme de 31.500,00 Euros par an, pour la période allant du 1^{er} octobre 2011 au 30 septembre 2016, correspondant au remboursement d'une quote-part de travaux de terrassement de la parcelle à usage de parking.

Ce loyer annuel s'élève à ce jour à la somme de QUARANTE-DEUX MILLE HUIT CENT QUATRE EUROS (42 804,00 EUR).

Le **PRENEUR** déclare être à jour de ces paiements, ce que le **BAILLEUR** reconnaît.

IMPOTS ET TAXES

Le **PRENEUR** s'est engagé à l'acte à payer en plus du loyer, et éventuellement à rembourser au **BAILLEUR** lorsqu'il les aura acquittés en leur lieu et place, tous droits, taxes et cotisations afférentes aux biens loués et que la loi, ou les usages locaux, mettent à la charge de l'exploitant.

Le **PRENEUR** déclare être à jour de ces paiements, ce que le **BAILLEUR** reconnaît.

CECI EXPOSE, il est passé à l'avenant de bail objet des présentes.

AVENANT DE BAIL

Par suite de l'exposé qui précède, les parties conviennent de porter la durée maximale du bail professionnel à 174 mois (soit quatorze ans et six mois), de sorte que le bail est reconduit jusqu'au 31 août 2025.

Il est convenu entre les parties qu'aucune reconduction du bail ne sera possible au-delà de cette date.

AUTRES CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL

Les parties précisent en outre que les autres charges et conditions contenues dans le bail initial sont maintenues sans aucune modification.

DISPENSE D'ENREGISTREMENT

Le présent acte est dispensé de la formalité d'enregistrement en vertu des articles 637 du code général des impôts, 245 de son annexe III et 60 de son annexe IV.

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 le **PRENEUR**.

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.

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 conservées 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 contacté 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.

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 en-tête 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.