

12684105  
HF/FAD/

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

**En L'OFFICE NOTARIAL CI-APRES DENOMME,**

**Maître Hubert FABRE, Notaire à PARIS, soussigné, associé de la Société par Actions Simplifiée de notaires dénommée « VXL NOTAIRES », titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à PARIS (7<sup>ème</sup>), Rue Cognacq Jay numéro 19, identifié sous le numéro CRPCEN 75074,**

**Avec le concours à distance, en son office notarial, de Maître Sylvie FABERES, notaire à LANNEMEZAN, recueillant la signature du représentant du PRENEUR,**

**A reçu le présent acte contenant AVENANT DE BAIL COMMERCIAL EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT.**

## **1. IDENTIFICATION DES PARTIES**

### **1.1. BAILLEUR**

La Société dénommée **CAP'SOLIDARITE**, Société par actions simplifiée à capital variable et au capital minimum de 1.000,00 €, dont le siège est à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 20 rue de Billancourt, identifiée au SIREN sous le numéro 823 375 639 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

### **1.2. PRENEUR**

La Commune de **LANNEMEZAN**, autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département des HAUTES-PYRENEES, dont l'adresse est à LANNEMEZAN (65300), 1 place de la République, identifiée sous le numéro SIREN 216 502 583.

## **2. PRESENCE - REPRESENTATION**

### **2.1. BAILLEUR**

La Société dénommée CAP'SOLIDARITE est représentée à l'acte par Monsieur Fabien DUPONT, collaborateur du notaire soussigné, professionnellement domicilié en l'Office notarial dénommé en tête des présentes, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été délégués par Madame Maïlys CANTZLER aux termes d'un acte sous seing privé régularisé le [●] au moyen d'un procédé électronique conforme au niveau « signature avancée » du règlement européen n°910/2014/UE du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions

électroniques au sein du marché intérieur, dit « Règlement eIDAS », demeuré ci-annexé augmenté du certificat de signature.

#### **ANNEXE N°1. DELEGATION DE POUVOIRS – MME CANTZLER**

Ladite Madame Maïlys CANTZLER agissant elle-même en qualité de Présidente de l'association dénommée « Le Club des Six », association soumise au régime de la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901, dont le siège est à MALAKOFF (92240), 14, VLA Sabot, Villa Elena, identifiée au SIREN sous le numéro 835 304 700, pour avoir été nommée à cette fonction pour une durée trois (3) ans aux termes d'une délibération du conseil d'administration de ladite association en date du 23 mars 2023, de laquelle une copie certifiée conforme est ci-annexée.

#### **ANNEXE N°2. PV NOMINATION MME CANTZLER**

Ladite association agissant elle-même en qualité de présidente de la société CAP'SOLIDARITE pour avoir été nommée à cette fonction pour une durée de trois années, aux termes d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire des associés en date du 30 juin 2023, du procès-verbal de laquelle une copie certifiée conforme est ci-annexée.

#### **ANNEXE N°3. PV NOMINATION CLUB DES SIX**

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, tant en vertu de la loi que des dispositions statutaires.

#### **ANNEXE N°4. STATUTS ET EXTRAIT K-BIS BAILLEUR**

### **2.2. PRENEUR**

La Commune de LANNEMEZAN est représentée à l'acte par Monsieur Bernard PLANO, domicilié en la mairie de LANNEMEZAN, agissant en qualité de Maire de ladite commune, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu [●]

#### **ANNEXE N°5. DELIBERATION COMMUNE DE LANNEMEZAN**

### **3. DECLARATION SUR LA CAPACITE**

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

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à leur capacité ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes civils et commerciaux par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements et incapacité quelconque, tel qu'il en a été justifié au notaire soussigné.

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

Le représentant du **PRENEUR**, ès-qualités, déclare :

- Qu'ils ne se trouve pas frappé d'incapacité légale d'exercer ses fonctions.

- Qu'il a obtenu tous les consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations au titre des présentes et que les délibérations du Conseil municipal susvisées sont exécutoires conformément aux dispositions du Code général des collectivités territoriales.

#### 4. DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

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

##### Concernant la société **CAP'SOLIDARITE**

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

##### Concernant la Commune de **LANNEMEZAN**

- Répertoire SIRENE

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

#### 5. TERMINOLOGIE

Le terme « **AVENANT** » désigne la présente convention, aux termes duquel **BAILLEUR** et **PRENEUR** modifient l'assiette du **BAIL** et précisent les points nécessitant un avenant, conformément aux dispositions de l'article 39. du **BAIL**.

Le terme « **BAIL** » désigne l'acte reçu par Maître Hubert FABRE, notaire à PARIS, le 5 mai 2025, aux termes duquel le **BAILLEUR** a donné à bail au **PRENEUR** les locaux commerciaux en état futur d'achèvement ci-après identifiés, selon les termes et conditions définis dans ladite convention.

Le terme « **BAILLEUR** » désigne la société dénommée **CAP'SOLIDARITE**, ci-dessus identifiée.

Le terme « **PARTIES** » désigne au pluriel le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** ensemble.

Le terme « **PRENEUR** » désigne la commune de **LANNEMEZAN**, ci-dessus identifiée.

**LESQUELS**, préalablement à la conclusion de l'avenant au bail commercial régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, ont exposé ce qui suit :

#### 6. EXPOSE

##### 6.1. BAIL EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Les locaux ci-après désignés ont fait l'objet d'un bail commercial en état futur

d'achèvement établi aux termes d'un acte reçu le 5 mai 2025, par Maître Hubert FABRE, notaire à PARIS, consenti par la Société dénommée CAP'SOLIDARITE DEVELOPPEMENT, Société par actions simplifiée au capital de 1.333.400,00 €, dont le siège est à BOULOGNE-BILLANCOURT (92100), 20 rue de Billancourt, identifiée au SIREN sous le numéro 522 865 948 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE, au profit du **PRENEUR**.

Ledit **BAIL** a été consenti pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, commençant à courir à compter de l'achèvement des travaux et de la livraison des locaux loués, dont la date prévisionnelle était fixée au premier trimestre 2025.

Le loyer hors taxes et hors charges a été fixé à DOUZE MILLE SIX CENTS EUROS (12 600,00 EUR), actualisé le 1<sup>er</sup> janvier de chaque année selon la variation de l'indice ILAT selon le dernier indice publié à cette date et payable mensuellement à terme échu.

## **6.2. VENTE ENTRE CAP'SOLIDARITE DEVELOPPEMENT ET CAP'SOLIDARITE**

Aux termes d'un acte reçu par Maître Adrien GRANATA GOLDMAN, notaire à PARIS, le 23 juillet 2025, dont une copie a été publiée au service de la publicité foncière des HAUTES-PYRENEES le 11 août 2025, volume 2025P, numéro 8149, la société dénommée CAP'SOLIDARITE DEVELOPPEMENT, ci-dessus plus amplement désignée, a cédé à la société CAP'SOLIDARITE, ci-dessus également plus amplement désignée, la totalité de l'ensemble immobilier au sein duquel se trouvent les locaux loués.

Le **PRENEUR** reconnaît avoir été informé, au moment de ladite vente, du changement d'interlocuteur.

## **6.3. ECONOMIE DE L'AVENANT**

Les **PARTIES** déclarent que le présent **AVENANT** présente deux finalités :

- (i) D'une part, le **BAILLEUR** a proposé au **PRENEUR** de mettre à sa disposition deux emplacements de stationnement, moyennant une contrepartie financière mensuelle, ce que le **PRENEUR** a accepté ;
- (ii) D'autre part, et conformément à l'article **39**. du **BAIL**, les **PARTIES** entendent préciser, par voie d'avenant, et sans que cela ne soit exhaustif, la constatation de l'achèvement des locaux loués et la confirmation de la date de prise d'effet du bail.

**CECI EXPOSE, il est passé à l'AVENANT de BAIL objet des présentes, dont les conditions ont été librement négociées entre les PARTIES, ainsi déclaré.**

## **7. AVENANT DE BAIL**

### **7.1. MODIFICATION DE L'ASSIETTE DU BAIL – RAJOUT DE PARKINGS**

#### **7.1.1. Désignation de l'ensemble immobilier**

**Sur la commune de LANNEMEZAN (HAUTES-PYRÉNÉES) (65300) 32 Rue du 11 Novembre, 199 rue Alsace Lorraine :**

Un ensemble immobilier réparti sur deux niveaux, comprenant :

- au rez-de-chaussée :
  - un appartement en colocation pour six adultes en situation de handicap en ce compris un logement dit « tremplin »
  - un appartement de type T1
  - un local commercial d'une surface d'environ 145 m<sup>2</sup>
- au premier étage huit appartements :
  - six appartements de type T2
  - un appartement de type T3
  - un appartement de type T4

17 places de stationnements non couverts.

Et jardin attenant.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AC	33	199 RUE ALSACE LORRAINE	00 ha 06 a 92 ca
AC	34	32 RUE DU ONZE NOVEMBRE	00 ha 04 a 02 ca
AC	77	CENTRE NORD	00 ha 12 a 22 ca

Total surface : 00 ha 23 a 16 ca

Tel que l'ensemble immobilier existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, 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.

#### **7.1.2. Nouvelle désignation des locaux objets du BAIL**

Les **PARTIES** conviennent de modifier la désignation des locaux loués figurant à l'article **26.2.** du **BAIL** de la manière suivante :

*« Les Locaux Loués seront des locaux hors d'eau et hors d'air, fluides en attentes, non aménagés.*

- **Local en rez-de-chaussée dont l'accès piéton se fera par l'avenue Alsace Lorraine, d'une surface d'environ 145 m<sup>2</sup>**
- **Deux emplacements de stationnement portant les numéros 12 et 13**

*Tels que lesdits biens et droits immobiliers existeront, s'étendront et se comporteront après achèvement complet de la construction, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve.*

[...]

*Le Preneur aura accès aux espaces verts, qui seront clôturés, avec partage de cet accès avec les colocations figurant à côté des Locaux Loués. »*

Les **PARTIES** déclarent que cette désignation correspond à la situation, ainsi qu'à la désignation actuelle du local commercial.

Un plan des emplacements de stationnement est annexé.

#### ANNEXE N°6. PLAN

Il est ici précisé que le **BAILLEUR** s'engage, dans un délai de deux (2) mois à compter de la signature des présentes, à faire apposer la mention « Club des As » en peinture appliquée au sol sur les deux emplacements de stationnement.

#### 7.1.3. Conditions financières

Le loyer annuel, hors taxes et hors charges, pour la mise à disposition des deux emplacements de stationnement est fixé à DEUX CENT QUARANTE EUROS (240,00 EUR).

Ce loyer complémentaire sera dû à compter de la date de signature des présentes et le premier terme du loyer complémentaire sera calculé *pro rata temporis*, en fonction du temps restant à courir jusqu'à la fin du mois en cours.

Le premier terme de loyer complémentaire est donc de [ • ], payable hors la comptabilité du notaire soussigné.

L'article **31.** du **BAIL** est modifié comme suit :

« Le loyer annuel hors taxes et hors charges est fixé à DOUZE MILLE HUIT CENT QUARANTE EUROS (12 840,00 EUR). »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Les échéances s'élèveront ainsi à MILLE SOIXANTE-DIX EUROS (1 070,00 EUR) et le loyer annuel hors taxes et hors charges à DOUZE MILLE HUIT CENT QUARANTE EUROS (12 840,00 EUR).

Par dérogation à l'article **6.** du **BAIL**, les **PARTIES** conviennent de ne pas modifier le montant du dépôt de garantie, initialement fixé à deux (2) mois de loyer hors taxes et hors charges, soit DEUX MILLE CENT EUROS (2 100,00 EUR) au lieu de l'augmenter à DEUX MILLE CENT QUARANTE EUROS (2 140,00 EUR).

Conformément aux articles L.1311-9, L.1311-10, R.1311-3 et R.4111-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, ainsi que de l'arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes, les prises à bail des personnes publiques doivent être précédées d'un avis du service des domaines dès lors que la valeur locative est supérieure ou égale à VINGT-QUATRE MILLE EUROS (24 000,00 EUR) par an. Le loyer étant inférieur à cette somme, il n'est pas nécessaire de solliciter un avis de valeur locative du service des domaines.

Le paiement du loyer complémentaire se fera dans les mêmes conditions que le loyer initial, savoir mensuellement et à terme échu, au plus tard le 1<sup>er</sup> du mois suivant, conformément à l'article **5.2.** du **BAIL**.

L'indexation du loyer complémentaire se fera dans les mêmes conditions que le loyer initial, celles-ci étant précisées à l'article **5.4.** du **BAIL**.

## **7.2. PRISE DE POSSESSION ET DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL**

### **7.2.1. Désignation des locaux loués**

Les **PARTIES** entendent se référer aux dispositions des articles **7.1.1.** et **7.1.2.** des présentes.

### **7.2.2. Surface**

Le **BAILLEUR** déclare qu'un relevé de surface a été effectué le 19 mars 2025 et qu'il est fait état d'une surface brute de 145,20 m<sup>2</sup>. L'attestation produite est demeurée ci-annexée.

#### **ANNEXE N°7. ATTESTATION DE SURFACE**

### **7.2.3. Prise de possession**

Le **PRENEUR** déclare avoir été invité par le **BAILLEUR** à constater l'achèvement des travaux et la livraison des locaux loués.

Le **BAILLEUR** déclare que les travaux sont achevés depuis le 30 avril 2025 et qu'un procès-verbal de réception des travaux a été établi le 8 avril 2025, ainsi qu'un procès-verbal de levée des réserves le 11 juin 2025.

Le **BAILLEUR** a procédé dans le même temps à la mise à disposition des locaux au **PRENEUR**.

Cette mise à disposition, par la remise des clés, est acceptée par le **PRENEUR** avec les éventuelles réserves formulées et approuvées par les **PARTIES**, listées dans l'état des lieux signé le 19 septembre 2025, et dont une copie demeure annexée aux présentes.

#### **ANNEXE N°8. ETAT DES LIEUX**

### **7.2.4. Date de prise d'effet du BAIL**

La date de prise d'effet du bail est fixée au 19 septembre 2025, date de la remise des clés, avec tous les effets y attachés.

## **8. 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.

## **9. 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.

#### 10. FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront supportés par le **BAILLEUR**.

#### 11. CONCLUSION DE L'AVENANT

Les **PARTIES** déclarent que les stipulations de cet avenant 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.

#### 12. DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

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 avenant 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.

#### 13. COPIE EXECUTOIRE

Le **BAILLEUR** a expressément dispensé le notaire soussigné d'établir dès à présent la copie exécutoire, se réservant la faculté de la requérir ultérieurement.

#### 14. ENREGISTREMENT

Les **PARTIES** ne requièrent pas l'accomplissement de la formalité de l'enregistrement conformément à l'article 739 du Code général des impôts.

#### 15. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES 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 : [dpo.not@adnov.fr](mailto:dpo.not@adnov.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.

## **16. CERTIFICATION D'IDENTITE**

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.

**17. FORMALISME LIE 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 concourant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis a signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.