

**COMMUNE DE SAINT-FLOUR**  
**CONSEIL MUNICIPAL DU 3 JUIN 2024**  
**DELIBERATION N°03/06/2024-125**

Conseillers en exercice :	29	L'an deux mille vingt-quatre, le trois Juin, à dix-neuf heures, le
Présents :	22	Conseil Municipal de la Commune de SAINT-FLOUR s'est réuni
Absents représentés :	1	en séance ordinaire au lieu habituel de ses séances, après
Absents excusés :	6	convocation légale, sous la présidence de Monsieur Philippe
Votants :	23	DELORT, Maire.

**Étaient présents :**

M. Philippe DELORT, Maire, M. Eric BOULDOIRES, MME Marie PETITIMBERT, M. Frédéric DELCROS, MME Annick MALLET, M. Jean-Pierre JOUVE, MME Bonnie DELEPINE, M. Jérôme GRAS, MME Florie PAROU, Adjoints,  
MM. Jean-Claude PRIVAT, Jean-Luc PERRIN, Christian GRENIER, Nicolas FERNANDEZ, Géraud DELPUECH, MMES Emmanuelle NIOCEL-JULHES, Maryline VICARD, Marine NEGRE, MM. Yannick MOURET, Marc POUGNET, MMES Martine GUIBERT, Christiane MEYRONEINC, Marie-Pierre MURAT, Conseillers Municipaux.

**Absents représentés :**

M. Adrien LAMAT par M. Marc POUGNET.

**Absents excusés :**

MMES Patricia RENAUD, Corinne AMAT, Mathilde BOUT, M. Tarek EL MAROUANI, MME Nathalie LESTEVEN, M. Jonathan LAROUSSINIE.

Madame Marine NEGRE a été désignée pour remplir les fonctions de Secrétaire.

Le Maire certifie qu'un extrait de la présente délibération a été publié le **19 7 JUIL. 2024** et que la convocation avait été faite le 28 Mai 2024.

Le présent extrait a été transmis le **19 1 JUIN 2024** à Madame le Sous-Préfet de SAINT-FLOUR.

Tout recours contentieux à l'encontre de la présente délibération doit être déposé, dans un délai de deux mois à compter de sa date de réception en Sous-Préfecture, auprès du Tribunal Administratif de CLERMONT-FERRAND.

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

**OBJET : PROTOCOLE PREPARATOIRE TRIPARTITE ENTRE LA COMMUNE DE SAINT-FLOUR, LA SA POLYGONE ET LA CCI DU CANTAL POUR LA MISE A BAIL DU BATIMENT CENTRE DE FORMATION ET RESIDENCE JEUNES ACTIFS DE LA VIGIERE**

**RAPPORTEUR :** Monsieur Philippe DELORT

La Commune de Saint-Flour est propriétaire d'un ensemble immobilier, situé en ville Basse de Saint-Flour (Cantal), au 74 Avenue de la République, en bords de l'Ander, figurant au cadastre sous les références :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
AW	47	Rue de l'Egalité	00ha 57a 31ca

Un plan cadastral demeure annexé aux présentes.

La Commune de Saint-Flour souhaite aujourd'hui réhabiliter cet ensemble immobilier et y installer un Centre de Formation, ainsi que des logements à destination des stagiaires.

Elle s'est, à ce titre, rapprochée de la CCI du Cantal avec laquelle elle a convenu d'installer un campus de formation, au rez-de-chaussée de l'immeuble.

La mise à disposition des locaux du rez-de-chaussée au profit de la CCI du Cantal prendra la forme d'un bail emphytéotique, dont les conditions principales sont établies aux termes des présentes.

Par ailleurs, la Commune de Saint-Flour s'est également rapprochée de la SA POLYGONE à qui elle a confié la réhabilitation de l'ensemble immobilier et l'aménagement de 34 logements dans les étages.

La mise à disposition des locaux au profit de la SA POLYGONE prendra la forme d'un bail à réhabilitation, dont les conditions principales sont établies aux termes des présentes.

Dans le cadre de cette réhabilitation d'ensemble, il est également prévu que des panneaux photovoltaïques soient installés sur les toits terrasses des deux bâtiments.

Le projet de réhabilitation du bâtiment et d'installation du Centre de Formation avec l'aménagement de logements dans les étages à destination des stagiaires, est à considérer dans son ensemble.

Les contrats à conclure entre la Commune de Saint-Flour et la société POLYGONE d'une part et entre la Commune de Saint-Flour et la CCI du Cantal d'autre part, sont donc intrinsèquement liés dans le but de la réalisation du projet global. A ce titre, la défection de l'une des parties entraînera automatiquement résiliation des engagements des autres parties.

Le projet de protocole tripartite est joint en annexe.

Le Conseil Municipal,

Après avoir entendu l'exposé du rapporteur,  
Après avoir délibéré,

**- VALIDE le protocole préparatoire tripartite entre la Commune de Saint-Flour, la SA POLYGONE et la CCI du Cantal pour la mise à bail du bâtiment.**

**- AUTORISE Monsieur le Maire à signer ledit projet.**

POUR : 23 voix

Ainsi délibéré en séance ordinaire les jour, mois et an susdits, et les membres présents ont signé au registre.



L'élu secrétaire de séance,

Marine NEGRE

# B & B

NOTAIRES

CRÉATEURS DE LIENS



## Protocole préparatoire tripartite

chargeant l'Étude d'établir des actes de bail à réhabilitation et bail emphytéotique

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

1. La **Commune de SAINT-FLOUR**, Autre collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du Cantal, dont l'adresse est à SAINT-FLOUR (15100), 1 place d'Armes, identifiée au SIREN sous le numéro 211501879.

Représentée par Monsieur Philippe DELORT, maire en exercice de la commune, spécialement habilité aux présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 03/06/2024, télétransmise à la Préfecture du Cantal le 01 JUIN 2024, dont une copie est annexée.

Monsieur le Maire déclare que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,

Observation étant faite que le délai de deux mois, prévu par l'article L 2131-6 du Code sus visé, s'est écoulé sans que la Commune ait reçu notification d'un recours devant le Tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité, ainsi que son représentant le déclare.

### En qualité de BAILLEUR

2. La Société dénommée **INTERREGIONALE POLYGONE SOCIETE ANONYME D'HLM**, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 1529044,00 €, dont le siège est à AURILLAC (15000), 1 avenue GEORGES-POMPIDOU, identifiée au SIREN sous le numéro 405 420 159 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'AURILLAC.

Représentée à l'acte par Monsieur Aurélien TISSIER, directeur général de ladite société, nommé à cette fonction par délibération du Conseil d'administration de la société en date du 15 février 2024.

Et plus spécialement habilité aux fins des présentes en vertu d'une autre délibération de ladite société en date à AURILLAC du ... dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

### En qualité de PRENEUR à bail à réhabilitation

3. La **CHAMBRE DU COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE (CCI) DU CANTAL**, Organisme consulaire, Etablissement public à caractère économique, identifiée au SIREN sous le numéro 181500018, dont le siège est à AURILLAC (15000), 44 boulevard du Pont Rouge.

Représentée à l'acte par Monsieur Laurent LADOUX, son président, nommé à cette fonction par l'assemblée générale du ..., et plus particulièrement habilité aux fins des présentes aux termes d'une assemblée générale tenue le ... dont un extrait certifié conforme est demeuré ci-annexé.

### En qualité de PRENEUR à bail emphytéotique

Lesquelles exposent ce qui suit :

33 Avenue des Volontaires - 15000 Aurillac 8 Rue des Theils - 15310 Saint-Cernin  
9 rue des Carmes - 15000 Aurillac | 4 avenue de l'Opéra - 75001 Paris

Phone 33 (0)4 71 48 60 60 b.b@notaires.fr www.bbnotaires.fr @bbnotaires Fax 33 (0)4 71 48 75 70

## EXPOSE

### 1. Désignation

La commune de SAINT-FLOUR est propriétaire d'un ensemble immobilier, situé en ville basse de SAINT-FLOUR (Cantal), au 74 avenue de la République, en bords de l'Ander, figurant au cadastre sous les références :

Section	N°	Lieudit	Surface
AW	347	Rue de l'Egalité	00ha 57a 31ca

Un plan cadastral demeure annexé aux présentes.

### 2. Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître VAISSADE, notaire à SAINT-FLOUR en date du 14 décembre 1974, publié au service de la publicité foncière d'AURILLAC le 30 décembre 1974, volume 3123, numéro 28.

Acquisition suivant acte reçu par Maître DELORT, notaire à SAINT-FLOUR en date du 10 novembre 1976, publié au service de la publicité foncière d'AURILLAC le 19 novembre 1976, volume 3454, numéro 7.

Acquisition suivant acte reçu par Maître DELORT et Maître VAISSADE notaires à SAINT-FLOUR, publié au service de la publicité foncière d'AURILLAC le 8 novembre 1979, volume 4142, numéro 9.

### 3. Consistance de l'ensemble immobilier

Cet ensemble immobilier est actuellement composé de deux bâtiments attenants (bâtiments 1 et 2) et d'un bâtiment annexe.

Les deux bâtiments attenants étaient anciennement occupés par l'internat du collège La Vigière, adjacent.

A la suite d'une procédure de déclassement et de désaffectation engagée par la commune de SAINT-FLOUR les locaux sont aujourd'hui vacants. Ils s'organisent en un rez-de-chaussée et deux étages, leur couverture est en toit terrasse et les murs en béton brut.

Le bâtiment annexe se compose d'un rez-de-chaussée et sert actuellement de local technique aux services Départementaux, en vertu d'une mise à disposition consentie par la commune de SAINT-FLOUR, devant prendre fin au 31 décembre 2024.

L'environnement des bâtiments se compose d'une voie d'accès, d'un parking et d'une surface engazonnée.

### 4. Projet d'installation d'un centre de formation et réhabilitation de l'ensemble immobilier

La commune de SAINT-FLOUR souhaite aujourd'hui réhabiliter cet ensemble immobilier et y installer un centre de formation, ainsi que des logements à destination des stagiaires.

Elle s'est, à ce titre, rapproché de la CCI du Cantal avec laquelle elle a convenu d'installer un campus de formation, au rez-de-chaussée de l'immeuble.

La mise à disposition des locaux du rez-de-chaussée au profit de la CCI du Cantal prendra la forme d'un bail emphytéotique, dont les conditions principales sont établies aux termes des présentes.

Par ailleurs, la commune de SAINT-FLOUR s'est rapprochée de la SA POLYGONE à qui elle a confié la réhabilitation de l'ensemble immobilier et l'aménagement de 34 logements dans les étages.

La mise à disposition des locaux au profit de la SA POLYGONE prendra la forme d'un bail à réhabilitation, dont les conditions principales sont établies aux termes des présentes.

Dans le cadre de cette réhabilitation d'ensemble, il est également prévu que des panneaux photovoltaïques soient installés sur les toits terrasses des deux bâtiments.

33 Avenue des Volontaires - 15000 Aurillac 8 Rue des Theils - 15310 Saint-Cernin  
9 rue des Carmes - 15000 Aurillac | 4 avenue de l'Opéra - 75001 Paris

Phone 33 (0)4 71 48 60 60    b.b@notaires.fr    www.bbnotaires.fr    @bbnotaires    Fax 33 (0)4 71 48 75 70

Le projet de réhabilitation du bâtiment et d'installation d'un centre de formation avec l'aménagement de logements dans les étages à destination des stagiaires, est à considérer dans son ensemble.

Les contrats à conclure entre la commune de SAINT-FLOUR et la société POLYGONE d'une part et entre la commune de SAINT-FLOUR et la CCI du Cantal d'autre part, sont donc intrinsèquement liés dans le but de la réalisation du projet global. A ce titre, la défection de l'une des parties entrainera automatiquement résiliation des engagements des autres parties.

## 5. Projet de mise en volume de l'ensemble immobilier

Le projet susvisé nécessite la division préalable en volumes de l'immeuble dont il s'agit afin de cantonner notamment les zones prises à bail par la CCI du Cantal et par la SA POLYGONE, ainsi que les centrales photovoltaïques.

Volume pris à bail emphytéotique par la CCI (campus de formation) correspondant au rez-de-chaussée des bâtiments 1 et 2 à l'exclusion de la cage d'escalier du bâtiment 1 et de la cage d'escalier, entrée et dégagements du bâtiment 2, ainsi qu'il est matérialisé en teinte verte au plan du rez-de-chaussée (état projeté) établi par la SCP d'Architectes ALLEGRE – ESCHALIER (SAINT-FLOUR), ci-annexé.

Ce volume s'entend par le volume d'air compris à l'intérieur du bâtiment, en rez-de-chaussée, ainsi que les murs périphériques, huisseries, planchers et plafonds.

Volume correspondant à l'emprise de la centrale photovoltaïque exploitée par la commune de SAINT-FLOUR située en toiture du bâtiment 1 et conservé par la commune de SAINT-FLOUR

Volume pris à bail à réhabilitation par la SA POLYGONE correspondant au surplus du bâtiment, non inclus dans les volumes précédemment cités.

Le tout sous réserve de l'affectation à convenir entre les parties des éléments suivants :

- le bâtiment annexe
- les places de stationnement
- le reste du parc
- l'allée constituant l'accès

Et de la constitution des servitudes d'usage en la matière.

La mise en volume de l'ensemble immobilier dont il s'agit, pour parvenir au projet mené par la commune de SAINT-FLOUR sera réalisée par le cabinet SCP ALLO & CLAVEIROLE, géomètres-experts à SAINT-FLOUR (Cantal).

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit.

## PROTOCOLE D'ACCORD

### CONDITIONS DU BAIL A REHABILITATION

#### 1. Objet

La commune de SAINT-FLOUR est propriétaire de l'ensemble immobilier ci-dessus désigné, libre de toute location et occupation depuis plusieurs années déjà, en raison de l'état général dans lequel il se trouve et auquel son propriétaire n'est pas en mesure de remédier, en y effectuant les travaux de réhabilitation et d'amélioration nécessaires à sa remise à des normes d'habitabilité acceptables permettant de le louer normalement.

De son côté, la société POLYGONE qui est qualifiée, en sa qualité ci-dessus précisée, pour prendre tous immeubles à bail à réhabilitation dans les conditions et suivants les modalités prévues par les articles L. 252-1 à L 252-4 du Code de la construction et de l'habitation, a proposé à la commune de SAINT-FLOUR de conclure un tel contrat pour l'immeuble en cause.

33 Avenue des Volontaires - 15000 Aurillac 8 Rue des Theils - 15310 Saint-Cernin  
9 rue des Carmes - 15000 Aurillac | 4 avenue de l'Opéra - 75001 Paris

Phone 33 (0)4 71 48 60 60    b.b@notaires.fr    www.bbnotaires.fr    @bbnotaires    Fax 33 (0)4 71 48 75 70

La commune de SAINT-FLOUR consent à donner à bail à réhabilitation à la société POLYGONE, l'emprise correspondant au projet de lot-volume sus-désigné, dans l'ensemble immobilier ci-dessus, dans les termes des articles L. 252-1 à L. 252-4 du Code de la construction et de l'habitation et des textes subséquents pouvant être pris en cette matière.

## 2. Durée

Le bail à réhabilitation sera consenti et accepté pour une durée de CINQUANTE-CINQ (55) années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter du 31 janvier 2024.

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

A l'expiration de la durée du bail, les parties pourront convenir entre elles d'une prorogation par un avenant au bail.

## 3. Consistance - Etat des lieux

Le bien sera loué tel qu'il existe avec toutes ses dépendances sans exception ni réserve, et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte du preneur.

Le preneur supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le fonds loué, et profitera de celles actives s'il en existe.

Un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement entre les parties.

Un état des lieux de sortie sera effectué également contradictoirement, ou à la requête de la partie la plus diligente, lors de la remise des clés.

## 4. Travaux de réhabilitation et d'amélioration à exécuter

La société POLYGONE prend l'engagement de réaliser dans le bien pris à bail, à ses seuls frais, les travaux de réhabilitation et d'amélioration ci-après décrits :

### 4.1 Aménagements extérieurs et de façades

- Menuiseries extérieures en PVC couleur gris RAL 7042 dotées de volets roulants de même couleur ;
- Habillage de façade en rez-de-chaussée et en tête d'acrotère, en vêtue métallique laqué de couleur brun cuivré ;
- Parties intermédiaires des bâtiments laissées en béton et lazurées en gris clair se rapprochant du RAL 7035 ;
- Façades partiellement animées de façon verticale par une résille métallique de couleur gris foncé se rapprochant du RAL 7016.
- Couverture en toit terrasse revêtue de gravillons et installation de panneaux photovoltaïques quasiment à l'horizontal sur les terrasses (sans dépasser des acrotères).
- Garde-corps discrets installés en périphérie des terrasses afin de sécuriser l'entretien.

### 4.2 Aménagements intérieurs

#### □ Rez-de-chaussée :

Aménagement des entrées n°1 et n°2 des deux bâtiments et de la cage d'escalier d'accès aux étages.

Dans le bâtiment 2, les aménagements suivants :

- Bureau d'accueil
- Salle commune
- WC PMR
- Rangement
- Local ménage
- Dégagement
- Ascenseur

#### □ Premier étage :

Dans les bâtiments 1 et 2, les aménagements suivants :

- 19 studios
- 3 appartements T2
- Couloirs de distribution
- Buanderie (15.09 m<sup>2</sup>)

33 Avenue des Volontaires - 15000 Aurillac 8 Rue des Theils - 15310 Saint-Cernin  
9 rue des Carmes - 15000 Aurillac | 4 avenue de l'Opéra - 75001 Paris

Phone 33 (0)4 71 48 60 60 b.b@notaires.fr www.bnotaires.fr @bbnotaires Fax 33 (0)4 71 48 75 70

- Local ménage (3.95 m<sup>2</sup>)
- Rangement (3.99 m<sup>2</sup>)
- Palier escalier 1 (4.83 m<sup>2</sup>)
- Palier escalier 2 (3.83 m<sup>2</sup>)

□ Deuxième étage :

Dans le bâtiment 2, les aménagements suivants :

- 12 studios
- Couloir de distribution
- Local ménage (3.95 m<sup>2</sup>)
- Rangement (3.99 m<sup>2</sup>)
- Palier escalier 1 (4.90 m<sup>2</sup>)
- Palier escalier 2 (5.07 m<sup>2</sup>)

Le tout conformément aux plans et descriptifs établis par la SCP d'Architectes ALLEGRE – ESCHALIER (SAINT-FLOUR), dont un exemplaire est annexé.

A ces travaux de réhabilitation viennent s'ajouter les travaux d'équipements et de finitions définis dans la notice descriptive annexée.

Les travaux seront exécutés conformément aux règles de l'art, aux obligations résultant des autorisations administratives et aux dispositions réglementaires, en particulier à celles relative à la sécurité des personnes.

### 5. Délai et modalités d'exécution des travaux

Ces travaux devront être débutés au plus tard le 31 janvier 2024 pour se terminer au plus tard le 31 décembre 2025, sauf causes légitimes de suspension.

### 6. Constatation de l'achèvement - Parachèvement – Conformité

Les parties devront constater l'achèvement dans un document écrit, daté et signé par elles constatant l'exécution des travaux nécessaires à l'utilisation de l'immeuble conformément à la destination sus-indiquée, ainsi que l'exécution des éléments d'équipement et l'accomplissement des finitions.

A défaut d'accord entre elles, un expert sera désigné par le président du Tribunal judiciaire à la requête de la partie la plus diligente.

Le tout sauf à tenir compte de ce qui est indiqué ci-après relativement aux travaux de parachèvement.

Le preneur disposera des délais normaux compatibles avec la nature des ouvrages et plantations pour parachever l'aménagement du terrain extérieur à l'immeuble.

Le preneur s'oblige à faire toute diligence pour obtenir dans les plus brefs délais la justification de la conformité des travaux effectués.

### 7. Sort des améliorations réalisées

Toutes les améliorations résultant de l'exécution des travaux de réhabilitation et d'amélioration réalisés par le preneur durant le cours du bail bénéficieront, en fin de bail, au bailleur sans que ce dernier puisse être tenu de verser au preneur une indemnité de quelque nature et sous quelque forme que ce soit.

Il en sera ainsi, pour toutes les améliorations même si elles résultent de travaux non compris dans ceux prévus au contrat.

### 8. Assurance

La société POLYGONE tenu de souscrire avant le commencement des travaux une assurance « Tous risques chantier » garantissant notamment l'immeuble loué contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et les catastrophes naturelles et d'en justifier au bailleur par la production d'une attestation délivrée par la Compagnie d'assurance concernée.

Elle sera également tenue de souscrire avant l'ouverture du chantier :

33 Avenue des Volontaires - 15000 Aurillac 8 Rue des Theils - 15310 Saint-Cernin  
9 rue des Carmes - 15000 Aurillac | 4 avenue de l'Opéra - 75001 Paris

Phone 33 (0)4 71 48 60 60 b.b@notaires.fr www.bbnotaires.fr @bbnotaires Fax 33 (0)4 71 48 75 70

- l'assurance "de responsabilité" prescrite par l'article L. 111-28 du Code de la construction et de l'habitation ;
- l'assurance "de dommages ouvrages" prescrite par l'article L. 111-30 du même code.

La société POLYGONE devra, pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante garantissant la reconstruction ou le remplacement :

- son mobilier, son matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant les locaux ;
- le recours des propriétaires et le risque des voisins ;
- ses salariés contre les risques d'accident du travail.

Elle répond de l'incendie sauf à prouver le cas fortuit, la force majeure ou le vice de construction antérieur au bail, ou que le feu ait été communiqué par un immeuble voisin.

## 9. Loyer

Le bail à réhabilitation est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 1,00 (UN) euros.  
Ce loyer ne pourra, durant toute la durée du bail faire l'objet d'aucune révision.

## CONDITIONS DU BAIL EMPHYTEOTIQUE

### 1. Objet

La commune de SAINT-FLOUR est propriétaire de l'ensemble immobilier ci-dessus désigné, libre de toute location et occupation, qui fera l'objet d'une réhabilitation et d'un aménagement en centre de formation et logements, aux termes d'un bail à réhabilitation dont les conditions sont exposées ci-dessus.

La CCI du Cantal, compétente pour développer le projet de la mise en place d'un centre de formation, a proposé à la commune de SAINT-FLOUR de lui consentir un bail emphytéotique, soumis aux dispositions des articles L. 451-1 et suivants du Code rural et de la pêche maritime, lui conférant un droit réel de quasi-propriété, sur le bien objet des présentes.

La commune de SAINT-FLOUR consent à donner à bail emphytéotique à la CCI du Cantal, l'emprise correspondant au projet de lot-volume sus-désigné, dans l'ensemble immobilier ci-dessus.

### 2. Durée

Le bail emphytéotique sera consenti et accepté pour une durée de DIX-HUIT (18) années entières et consécutives qui commenceront à courir le 15 septembre 2024, ou au plus tard à la date de l'achèvement complet des travaux entrepris par le bailleur dans le lot-volume donné à bail à la CCI du Cantal, sans que cette date ne puisse être ultérieure au 30 juin 2025.

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

A l'expiration de la durée du bail, les parties pourront convenir entre elles d'une prorogation par un avenant au bail, aux conditions qu'elles détermineront d'un commun accord.

### 3. Consistance - Etat des lieux

Le bien sera loué tel qu'il existe avec toutes ses dépendances sans exception ni réserve, et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte du preneur.

Le preneur supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le fonds loué, et profitera de celles actives s'il en existe.

Un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement entre les parties.

Un état des lieux de sortie sera effectué également contradictoirement, ou à la requête de la partie la plus diligente, lors de la remise des clés.

### 4. Loyer

Le bail emphytéotique est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de CINQ MILLE CINQ CENT CINQ EUROS (5 505,00 EUR) euros.

33 Avenue des Volontaires - 15000 Aurillac 8 Rue des Theils - 15310 Saint-Cernin  
9 rue des Carmes - 15000 Aurillac | 4 avenue de l'Opéra - 75001 Paris

Phone 33 (0)4 71 48 60 60 b.b@notaires.fr www.bbnotaires.fr @bbnotaires Fax 33 (0)4 71 48 75 70

Pour permettre la mise en place de l'activité par la CCI du Cantal, la commune de SAINT-FLOUR n'appellera le loyer qu'à compter du 1<sup>er</sup> jour de la troisième année suivant la prise d'effet du bail.

Le loyer ci-dessus fixé sera susceptible d'être révisé à l'expiration de chaque année dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

L'indice de révision pris pour base sera l'indice de référence des loyers (IRL) publiée par l'INSEE, pour le trimestre précédent la date de prise d'effet du bail.

Ce loyer pourra également faire l'objet de révisions, durant toute la durée du bail, savoir :

- dans le cas où la CCI du Cantal sollicite la commune de SAINT-FLOUR pour la prise en charge et la réalisation de nouveaux travaux d'aménagement dans l'emprise du volume pris à bail ;
- suivant le montant des aides perçues par le Maître d'ouvrage.

## 5. Entretien - Réparations

Le preneur entretiendra les biens loués en bon état, en sorte de ne pas en diminuer la valeur. Il sera tenu des réparations de toute nature, grosses ou menues, concernant tant les constructions existant à ce jour que celles qu'il aura lui-même édifiées ou améliorées afin de rendre au bailleur, en fin de bail, les biens loués en parfait état de culture et entretien.

## 6. Mise aux normes des bâtiments

De convention expresse entre les parties, le bailleur ne sera pas tenu d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et des bâtiments d'exploitation existant à ce jour avec les règles de protection de l'environnement pouvant être imposées par l'autorité administrative.

Le preneur est toutefois autorisé à effectuer ces travaux si besoin est, le preneur devant alors informer en le bailleur et lui faire part des mesures ainsi prises.

## 7. Charges et contributions

Le preneur assumera seul toutes les charges et contributions du bien loué, et notamment les impôts.

## 8. Assurances

Le preneur devra pendant le cours du bail assurer pour une somme suffisante son mobilier, matériel ainsi que d'une manière générale, tous les biens lui appartenant et garnissant le fonds. Il devra également s'assurer contre le recours des propriétaires et le risque des voisins ainsi que ses salariés contre les risques d'accident du travail.

Il devra répondre du risque incendie sauf à prouver le cas fortuit, la force majeure ou le vice de construction antérieur aux présentes ou que le feu a été communiqué par un immeuble voisin.

## 9. Constructions nouvelles et améliorations

Le preneur pourra faire aux biens loués toutes les améliorations qu'il jugera utiles, et toutes constructions nouvelles, à ses frais, à charge pour lui de solliciter toutes les autorisations administratives nécessaires, et notamment de faire toute demande de permis de construire ou toute déclaration de travaux requises par la réglementation en vigueur, et de respecter les droits des tiers, et notamment des propriétaires riverains. Il sera également tenu, en qualité de maître de l'ouvrage, de souscrire toutes assurances de construction, et notamment toutes assurances dommages ouvrage et assurances de responsabilité.

Il profitera du droit d'accession pendant toute la durée du bail, conformément à l'article L. 451-10 du Code rural et de la pêche maritime

Le preneur ne pourra opérer aucun changement des biens loués qui en diminue la valeur.

S'il fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur des biens loués, il ne pourra les détruire, ni réclamer à cet égard aucune indemnité, les constructions nouvelles et améliorations revenant au bailleur de plein droit à la fin du bail, quelle qu'en soit la cause, sans indemnité.

33 Avenue des Volontaires - 15000 Aurillac 8 Rue des Theils - 15310 Saint-Cernin  
9 rue des Carmes - 15000 Aurillac | 4 avenue de l'Opéra - 75001 Paris

Phone 33 (0)4 71 48 60 60 b.b@notaires.fr www.bbnotaires.fr @bbnotaires Fax 33 (0)4 71 48 75 70

## DECLARATIONS

Les parties déclarent :

Que les sociétés qu'ils représentent ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes, et sont de nationalité française.

Qu'elles ne sont pas sous contrôle étranger et se considèrent comme résidentes au sens de la réglementation des changes en vigueur.

Qu'elles ne sont pas en état de redressement, liquidation judiciaire ou de cessation de paiement.

Qu'elles n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

Qu'elles sont à jour dans leurs paiements vis-à-vis des administrations fiscales et des caisses de Sécurité Sociale et d'Allocations Familiales.

## ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs sièges respectifs.

## ANNEXES

Demeurent annexés au présent protocole les pièces suivantes :

- Délibération conseil municipal Saint-Flour
- Délibération conseil d'administration POLYGONE
- Délibération CCI du Cantal
- Plan cadastral
- Plans et descriptifs SCP d'Architectes ALLEGRE – ESCHALIER
- Notice descriptive travaux de réhabilitation

Les annexes forment un tout indivisible avec le présent protocole.

Les parties reconnaissent que l'ensemble a été porté à leur connaissance avec toutes explications utiles par le notaire rédacteur.

## REQUISITION

Tous pouvoirs sont donnés à l'Etude B&B Notaires à l'effet de recueillir les pièces nécessaires et purger les droits des tiers quels qu'ils soient et notamment les droits de préférence ou de préemption.

Fait en autant d'exemplaires que de parties.

**Aurélien TISSIER**  
Directeur Général

A *Saint-Flour*  
Le **17 JUIL. 2024**

*Le Maire,*  
  
*Philippe DELORT*

~~Interregionale  
**POLYGONE**  
**S.A. P.L.M**  
1. Av. Georges Pompidou  
15000 AURILLAC - Tél. 04 71 46 24 24~~

**Le Président**  
**Laurent LADOUX**



33 Avenue des Volontaires - 15000 Aurillac 8 Rue des Theils - 15310 Saint-Cernin  
9 rue des Carmes - 15000 Aurillac | 4 avenue de l'Opéra - 75001 Paris

Phone 33 (0)4 71 48 60 60

b.b@notaires.fr

www.bbnotaires.fr

@bbnotaires

Fax 33 (0)4 71 48 75 70

**De:** notifascl@fast.efast.fr  
**Envoyé:** mardi 11 juin 2024 11:36  
**À:** SECRETARIAT Ville de Saint-Flour  
**Objet:** Notification FAST : réception d'un accusé de réception sur l'acte : 03-06-2024-125

## ***'.: Notification FAST :***

Notification FAST :

Vous venez de recevoir un accusé de réception sur l'acte : 03-06-2024-125, télétransmis par Sarah COSTEROUSSE. Il porte le numéro d'identifiant unique : 015-211501879-20240611-03-06-2024-125-DE.

**Informations sur l'acte**

Numero : 03-06-2024-125

Objet : Protocole préparatoire tripartite entre la Commune de SAINT-FLOUR, la SA POLYGONE et la CCI du Cantal pour la mise à bail du bâtiment Centre de Formation et résidence Jeunes Actifs de la Vigière

Date de décision : 11/06/2024

Date de transmission : 11/06/2024

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 7. Finances locales / 7.10. Divers

Vous pouvez obtenir plus d'informations à partir de : <https://www.efast.fr/ar>.

**FAST**

Fournisseur d'Accès Sécurisé Transactionnel

<https://www.efast.fr>

## SECRETARIAT Ville de Saint-Flour

---

**De:** notifascl@fast.efast.fr  
**Envoyé:** mercredi 17 juillet 2024 11:07  
**À:** SECRETARIAT Ville de Saint-Flour  
**Objet:** Notification FAST : réception d'un accusé de réception sur l'acte : 03-06-2024-125

### *':. Notification FAST :*

Notification FAST :

Vous venez de recevoir un accusé de réception sur l'acte : 03-06-2024-125, télétransmis par Sarah COSTEROUSSÉ.  
Il porte le numéro d'identifiant unique : 015-211501879-20240717-03-06-2024-125-DE.

**Informations sur l'acte**

Numero : 03-06-2024-125

Objet : Protocole préparatoire tripartite entre la Commune de SAINT-FLOUR, la SA POLYGONE et la CCI du Cantal pour la mise à bail du bâtiment Centre de Formation et résidence Jeunes Actifs de la Vigière

Date de décision : 17/07/2024

Date de transmission : 17/07/2024

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 7. Finances locales / 7.10. Divers

Vous pouvez obtenir plus d'informations à partir de : <https://www.efast.fr/ar>.

**FAST**

Fournisseur d'Accès Sécurisé Transactionnel

<https://www.efast.fr>