

Conseillers en exercice :	77	L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-sept mai, à dix-neuf
Présents :	50	heures, le Conseil Communautaire s'est réuni en séance
Absents excusés :	17	ordinaire à la salle des Conférences du Rozier Coren à
Pouvoirs :	10	Saint-Flour, après convocation légale en date du 21 mai
Votants :	60	2024, sous la Présidence de Madame Céline CHARRIAUD.

Présents :

MME Agnès AMARGER, M. Didier AMARGER, MME Béatrice ANTONY, M. Frédéric ASTRUC, MME Nicole BATIFOL, MME Sophie BENEZIT, M. Jean-Paul BERTHET, MME Marina BESSE, M. Gilles BIGOT, M. Richard BONAL, M. Jean-Luc BOUCHARINC, M. Jean-Marc BOUDOU, M. Alberto COSTANTINI, MME Céline CHARRIAUD, M. Pierre CHASSANG, M. Marcel CHASTANG, M. Gilbert CHEVALIER, M. Guy CLAVILIER, M. Bernard COUDY, M. Gérard COURET, M. Philippe DE LAROCHE, M. Frédéric DELCROS, MME Bonnie DELEPINE, M. Philippe DELORT, M. Gérard DELPY, M. Philippe ECHALIER, M. Jérôme GRAS, MME Martine GUIBERT, M. Jean-Pierre JOUVE, M. Philippe MATHIEU, M. Bernard MAURY, M. Jean-Marie MEZANGE, M. Stéphane CHASSANG, M. Daniel MIRAL, M. Jean-Jacques MONLOUBOU, M. Gérard MOULIADE, M. Louis NAVECH, MME Emmanuelle NIOCEL JULHES, M. René PELISSIER, M. Jean-Luc PERRIN, MME Marie PETITIMBERT, M. Loïc POUDEROUX, M. Marc POUGNET, M. Jean-Claude PRIVAT, M. Bernard REMISE, MME Bernadette RESCHE, MME Jeanine RICHARD, M. Robert ROUSSEL, M. Christophe VIDAL, M. David VITAL.

Absents excusés :

M. Hervé VIGIER, M. Claude BONNEFOI, MME Yolande CHASSANG, M. Christian GENDRE, M. Éric GOMESSE, MME Nadine JANVIER, M. Adrien LAMAT, MME Nathalie LESTEVEN, M. Christian RISS, MME Sylvie PORTAL, M. Pascal POUDEVIGNE, M. Jean-Paul RESCHE, M. Olivier REVERSAT, MME Patricia ROCHÉS, M. Michel ROUFFIAC, M. Pierre SEGUIS, M. Serge TALAMANDIER.

Pouvoirs :

MME Annie ANDRIEUX donne pouvoir à MME Sophie BENEZIT
MME Pierrette BEAUREGARD donne pouvoir à M. Pierre CHASSANG
M. Robert BOUDON donne pouvoir à M. Bernard REMISE
M. Éric BOULDOIRES donne pouvoir à M. Philippe DELORT
MME Ghislaine DELRIEU donne pouvoir à M. Jean-Jacques MONLOUBOU
M. Vital GENDRE donne pouvoir à M. Louis NAVECH
MME Olivia GUEROUTL donne pouvoir à M. Philippe DE LAROCHE
MME Annick MALLET donne pouvoir à MME Emmanuelle NIOCEL JULHES
MME Marine NEGRE donne pouvoir à M. Jérôme GRAS
MME Maryline VICARD donne pouvoir à M. Jean-Luc PERRIN

Monsieur Loïc POUDEROUX a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

La Présidente certifie qu'un extrait de la présente délibération sera publié sous format électronique sur le site internet de Saint-Flour Communauté le 04 JUIN 2024, conformément à l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 et au décret n°2021-1311 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements.

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture du Cantal, le 04 JUIN 2024

Tout recours contentieux à l'encontre de la présente délibération doit être déposé, dans un délai de deux mois à compter de son affichage, 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.

OBJET : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE - EXTENSION D'UNIPLANEZE - APPROBATION DU CREDIT BAIL IMMOBILIER - CESSION FONCIERE

RAPPORTEUR : Madame Céline CHARRIAUD

Rappelant l'extension de l'entreprise SAS UNIPLANEZE, industrie agroalimentaire spécialisée dans la fabrication de plats cuisinés régionaux, sur le parc d'activités du Rozier Coren, dans le cadre d'un crédit-bail immobilier à intervenir avec Saint-Flour Communauté ;

Vu la délibération n°2021-212 en date du 15 septembre 2021 approuvant le principe d'accompagner UNIPLANEZE dans son projet d'extension, en engageant les démarches de crédit-bail immobilier ;

Vu les protocoles d'accord n°1 en date du 23 septembre 2021, n°2 en date du 18 juillet 2022 et avenant n°1 au protocole d'accord n°2 en date du 27 octobre 2022, et protocole d'accord n°3 en date du 30 mars 2024 relatifs aux engagements de chacun dans cette opération, jusqu'à la conclusion du crédit-bail immobilier ;

Vu la délibération n°2022-127 du conseil communautaire du 13 avril 2022 portant ajustement de l'AP/CP relative à l'opération d'extension du bâtiment d'UNIPLANEZE ;

Vu la délibération n°2022-203 en date du 4 juillet 2022 portant autorisation de contracter l'emprunt et ligne de trésorerie relatifs à l'opération d'extension d'UNIPLANEZE ;

Vu la décision n°2022-443 en date du 27 juillet 2022 relative à la signature du contrat de prêt nécessaire au financement de cette opération ;

Vu la livraison du bâtiment, porté par Saint-Flour Communauté, en cours de réception prévue d'ici le 31 mai, dans le respect du calendrier et de l'enveloppe financière prévisionnelle ;

Considérant qu'il convient de conclure le contrat de crédit-bail immobilier avec la SAS UNIPLANEZE sur la base des principales caractéristiques suivantes :

- Prise d'effet : 1^{er} juin 2024
- Durée : 20 ans
- Loyer annuel basé sur les échéances de l'emprunt :
Année 2024 : montant annuel de 122 312.56 € H.T.
Années 2025 à 2043 (19 années) : montant annuel de 183 468.84 € H.T.
Année 2044 : montant annuel de 61 156.28 € H.T.
- Loyer réglé à terme d'avance, par virement
- Une clause de réajustement du loyer est prévue et permettra de fixer le montant définitif du loyer en fonction du coût définitif de l'opération
- Assurances et impôts de toute nature pris en charge par l'entreprise
- Levée de l'option au terme du crédit-bail pour un Euro symbolique
- Possibilité de levée anticipée de l'option moyennant :
 - Le paiement du capital restant dû ;
 - Les intérêts de l'année en cours ;
 - Les pénalités et frais de remboursement anticipés de l'emprunt ;

Considérant l'intégration des terrains d'assiette cadastrés section AD N°219 d'une surface de 6 193 m², et AD 217 et 204 en cours de division et de bornage, au contrat de crédit-bail immobilier représentant une aide indirecte de Saint-Flour Communauté d'une valeur d'environ 74 400 € à l'entreprise UNIPLANEZE, compte tenu du prix de cession de cette parcelle à 12 € HT/m² approuvé par délibération du conseil communautaire n°2016-68 en date du 21 mars 2016 ;

Vu le projet de contrat de crédit-bail immobilier annexé à la délibération ;

Le Conseil Communautaire, après avoir entendu l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré,

↓ **APPROUVE** le projet de contrat administratif de crédit-bail immobilier à intervenir entre Saint-Flour Communauté et la SAS UNIPLANEZE, tel qu'annexé à la délibération ;

↓ **APPROUVE** l'intégration de la parcelle cadastrée section AD 219 d'une surface de 6 193 m², et la surface définitive issue de la division des parcelles AD 204 et 217 en cours de bornage au contrat de crédit-bail immobilier à intervenir avec la SAS UNIPLANEZE, représentant une aide de Saint-Flour Communauté d'un montant prévisionnel de 74 400 € ;

↓ **AUTORISE** Monsieur Jean Jacques MONLOUBOU, 1^{er} Vice-Président de Saint-Flour Communauté, à procéder aux ajustements nécessaires non substantiels dudit contrat qui pourraient intervenir du fait du bornage définitif des parcelles assiette des constructions dudit contrat ainsi qu'en phase de publication de l'acte administratif au bureau de la publicité foncière et à signer ledit contrat administratif de crédit-bail immobilier ;

↓ **AUTORISE** Madame le Président à signer tout document et pièces financières nécessaires à l'aboutissement de ces démarches.

POUR : 59 VOIX

NE PREND PAS PART AU VOTE : 1 (M. Frédéric DELCROS)

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

La Présidente,

Céline CHARRAUD



Le secrétaire de séance,

Loïc POUDEROUX

A large, stylized handwritten signature in black ink, corresponding to the name Loïc POUDEUX.

Contrat Administratif de Crédit-Bail Immobilier

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE,

LE

Dans les locaux de Saint-Flour Communauté, à Saint-Flour (Cantal – 15 100), 1 rue des Crozes, Village d'entreprises, ZA du Rozier-Coren,

Madame Céline CHARRIAUD, Présidente de Saint-Flour Communauté, dont le siège est situé 1 rue des Crozes, Village d'entreprises, ZA du Rozier-Coren, 15 100 SAINT-FOUR,

A REÇU LE PRESENT ACTE AUTHENTIQUE CONTENANT CONTRAT ADMINISTRATIF DE CREDIT BAIL IMMOBILIER A LA REQUETE DES PERSONNES CI-APRES IDENTIFIEES, EN APPLICATION DES ARTICLES L.1212-1 A 7 DU CODE GENERAL DE LA PROPRIETE DES PERSONNES PUBLIQUES ET L.1311-13 DU CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite « partie normalisée » constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite « partie développée » comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

Les parties requérantes, parties au présent acte sont :

LE CREDIT-BAILLEUR

La Communauté de communes dénommée **Saint-Flour Communauté**, personne morale de droit public située dans le Département du Cantal, dont le siège est à Saint-Flour (15 100), Village d'Entreprises - 1, rue des Crozes - ZA du Rozier-Coren, identifiée au SIREN sous le numéro 200 066 660.

Observation faite que cette Communauté de communes est issue de la fusion des Communautés de communes de Caldaguès-Aubrac, du pays de Pierrefort-Neuvéglise, du pays de Saint-Flour-Margeride et de la Planèze, par arrêté préfectoral n°2017-0316 du 6 avril 2017. Conformément aux dispositions de l'article L. 5211-41-3 du Code Général des Collectivités Territoriales, « l'ensemble des biens, droits et obligations des établissements publics de coopération Intercommunale fusionnés sont transférés à l'établissement public issu de la fusion ».

LE CREDIT-PRENEUR

La Société dénommée Uniplanèze, Société par actions simplifiée, au capital de 250 000 €, dont le siège social est à Saint-Flour (15 100), 4 rue de la Tranchée, Zone Artisanale du Rozier-Coren, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Aurillac **sous le numéro**

Un KBIS, un certificat de non faillite et les statuts demeurent joints et annexés aux présentes après mention.

PRESENCE OU REPRESENTATION

La Communauté de communes dénommée Saint-Flour Communauté est représentée à l'acte par Monsieur Jean-Jacques MONLOUBOU, demeurant à Saint-Georges (15 100), agissant en qualité de Vice-Président, dûment habilité à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil Communautaire, certifiée exécutoire, en date du, sous le numéro reçue en Préfecture le dont un exemplaire demeurera ci-annexé aux présentes après mention,

La Société dénommée Uniplanèze est représentée à l'acte par Monsieur, demeurant, agissant en qualité de en vertu des statuts votés par le conseil d'administration en date du, dont un exemplaire demeurera ci-annexé aux présentes, après mention,

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

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

Concernant le crédit preneur :

- Extrait K bis.
- Certificat de non faillite.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes. L'ensemble de ces pièces est annexé.

TERMINOLOGIE

Le CREDIT-BAILLEUR est identifié aux présentes sous la dénomination le BAILLEUR.

Le CREDIT-PRENEUR est identifié aux présentes sous la dénomination le PRENEUR

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

TRANSFERT

Les terrains d'assiette des constructions nouvelles objet du présent contrat sont propriété :

- De Saint-Flour Communauté pour la parcelle AD numéro 219 et pour les parcelles AD numéros 204, et 217, en cours de division et de bornage, dont seulement une partie sera intégrées aux présentes ;
- De l'entreprise Uniplanèze pour la parcelle cadastrée section AD numéro 105.

Préalablement aux présentes, les parties ont exposé ce qui suit :

Parcelle AD 105 :

1/ Acquisition de la Société Uniplanèze :

La parcelle AD 105 a fait l'objet d'une vente dans le cadre d'une levée d'option en exécution d'un contrat de crédit-bail, entre Saint-Flour Communauté et la société Uniplanèze, suivant acte reçu par Maître Christine BESSE SABATIER, Notaire à SAINT-FLOUR, 1 bis rue Etienne MALLET le 2 décembre

2021, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'AURILLAC le 24 décembre 2021, volume 2021P numéro 9318.

Initialement, la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE SAINT-FLOUR, collectivité territoriale située dans le département du Cantal, dont l'adresse est à SAINT FLOUR (15100), Village d'entreprises, ZA Rozier Coren, identifiée au SIREN sous le numéro 241 500 297, a acquis la parcelle cadastrée section AD numéro 105 suivant acte reçu par Maître Odile VAISSADE-MAZAURIC, Notaire à SAINT-FLOUR les 4 et 8 août 2000 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'AURILLAC le 2 octobre 2000 volume 2000P numéro 6067.

Parcelle AD 219 :

La parcelle AD 219 est propriété de Saint-Flour Communauté suivant acte reçu par Maître Odile VAISSADE-MAZAURIC, Notaire à SAINT-FLOUR, le 12 juillet 2010, intervenu entre le vendeur Madame Solange ARCHER-GRAILLE, épouse de Monsieur Christian Patrick André LACOUR et la Communauté de communes du Pays de Saint-Flour, acquéreur, publié au bureau des hypothèques d'Aurillac le 2 août 2010, volume 2010 P, n°4007.

Parcelles AD 204 et 217

Les parcelles AD 204 et 217 sont propriété de Saint-Flour Communauté suivant attestation de propriété immobilière en date du 5 avril 2016 constatant la transmission de droits réels immobiliers entre la communauté de communes du pays de Saint-Flour-Margeride et la Société d'Équipement de l'Auvergne.

2/ Transferts

a- Création de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE SAINT-FLOUR MARGERIDE :

Par arrêté préfectoral n°2013-1619 du 20 décembre 2013, il a été créé la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE SAINT-FLOUR MARGERIDE regroupant la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE SAINT-FLOUR et la COMMUNAUTE DE COMMUNES DE MARGERIDE-TRUYERE, identifiée au SIREN sous le numéro 200 043 909.

Aux termes dudit arrêté, il a été stipulé que la prise d'effet de cette nouvelle Communauté de communes était fixée au 1^{er} janvier 2014.

Il a en outre été stipulé dans l'article 14 dudit arrêté que l'ensemble des biens, droits et obligations des établissements publics de coopération intercommunale fusionnés sont transférés à l'établissement public issu de la fusion.

De sorte que les immeubles qui appartenaient originairement à la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE SAINT-FLOUR, se trouvent être la propriété de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE SAINT-FLOUR MARGERIDE, venant aux droits de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE SAINT-FLOUR ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

b- Création de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PAYS DE CALDAGUES-AUBRAC, PIERREFORT-NEUVEGLISE, PLANEZE, SAINT-FLOUR MARGERIDE :

Par arrêté préfectoral n°2016-1099 du 3 octobre 2016, il a été créé la COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PAYS DE CALDAGUES-AUBRAC, PIERREFORT-NEUVEGLISE, PLANEZE, SAINT-FLOUR MARGERIDE regroupant les communautés de communes de Caldaguès-Aubrac, du Pays de Pierrefort-Neuveglise, du Pays Saint-Flour Margeride et de la Planèze, identifiée au SIREN sous le numéro 200 066 660.

Aux termes dudit arrêté, il a été stipulé que la prise d'effet de cette nouvelle communauté de communes était fixée au 1^{er} Janvier 2017.

Il a en outre, été stipulé audit arrêté que l'ensemble des biens et droits et obligations des communautés de communes de Caldaguès-Aubrac, du Pays de Pierrefort-Neuveglise, du Pays Saint-Flour Margeride et de la Planèze sont transférés à la COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PAYS DE CALDAGUES-AUBRAC, PIERREFORT-NEUVEGLISE, PLANEZE, SAINT-FLOUR MARGERIDE.

De sorte que la parcelle objet de la présente vente, qui appartenait originairement à la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE SAINT-FLOUR MARGERIDE se trouve désormais être la propriété de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PAYS DE CALDAGUES-AUBRAC, PIERREFORT-NEUVEGLISE, PLANEZE, SAINT-FLOUR MARGERIDE venant notamment aux droits de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE SAINT-FLOUR MARGERIDE ainsi qu'il est dit ci-dessus.

c- Changement de dénomination de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PAYS DE CALDAGUES-AUBRAC, PIERREFORT-NEUVEGLISE, PLANEZE, SAINT-FLOUR MARGERIDE, désormais dénommée SAINT-FLOUR COMMUNAUTE :

Par un arrêté préfectoral n°2017-0316 en date du 6 avril 2017, il a été décidé que la COMMUNAUTE DE COMMUNES DES PAYS DE CALDAGUES-AUBRAC, PIERREFORT-NEUVEGLISE, PLANEZE, SAINT-FLOUR MARGERIDE serait désormais dénommée SAINT-FLOUR COMMUNAUTE.

d- Modification relative au crédit-preneur

Observation faite que le crédit-preneur initial était la société LE PLANEZARD SARL au capital de 1.084.000 Francs ayant son siège social à SAINT-FLOUR (15100) rue Jean Baptiste Rozières, immatriculée au RCS de ST FLOUR sous le numéro B 340 718 972.

Puis elle est devenue par changement de dénomination, la société ARDELIS, société par actions simplifiée, au capital de 537.000€ dont le siège social est à SAINT-FLOUR (15100) Zone artisanale de Rozier-Coren, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'AURILLAC sous le numéro 340 718 972.

Laquelle société a fait l'objet d'une fusion-absorption le 21 décembre 2017 par la société dénommée UNIPLANEZE, société par actions simplifiée, au capital de 250.000,00 €, dont le siège social est à SAINT-FLOUR (15100) 4 rue de la Tranchée, Zone artisanale de Rozier-Coren, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'AURILLAC sous le numéro 501591762, et a été radiée le 11 avril 2018 du registre du commerce et des sociétés d'AURILLAC, suite à une décision de dissolution par décision du Président de la société UNIPLANEZE en date du 21 décembre 2017.

EXPOSE

Objet du contrat

Contrat administratif de Crédit-Bail Immobilier consenti par SAINT-FLOUR COMMUNAUTE à la société UNIPLANEZE dans le cadre de l'extension de son activité agro-alimentaire de fabrication de plats cuisinés régionaux.

LE BAILLEUR, par délibération n°2021-212 en date du 15 septembre 2021, a approuvé le principe d'accompagner la société Uniplanèze dans son projet de développement **dans le cadre de l'extension de son activité agro-alimentaire de fabrication de plats cuisinés régionaux**, au titre de ses compétences en matière de développement économique et d'immobilier d'entreprise, par la réalisation d'un nouvel atelier relais avec conclusion d'un contrat administratif de crédit-bail immobilier.

Cet accompagnement fait suite à une première opération d'aménagement réalisée en 2001 : Le PRENEUR avait en effet désiré, pour les besoins de son activité, disposer d'un immeuble, sans en assumer dans l'immédiat, la propriété et avait sollicité le concours du BAILLEUR pour le financement de cette opération initiale dans le cadre d'un contrat de crédit-bail, conformément aux dispositions de la loi numéro 66-455 du 2 juillet 1966 et de l'ordonnance numéro 67-837 du 28 septembre 1967, et des textes subséquents.

Cette opération a été conclue entre les parties aux termes d'un contrat de crédit-bail administratif de biens immobiliers consenti initialement par la Communauté de Communes du Pays de Saint-Flour au profit de initialement la société LE PLANEZARD SARL en date du 15 janvier 2001 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'AURILLAC le 6 mars 2021 volume 2001P numéro 1453.

Ayant fait l'objet d'un avenant numéro un (1) en date du 24 décembre 2003, d'un avenant numéro deux (2) en date du 26 juin 2020 et d'un avenant numéro trois (3) en date du 14 décembre 2020.

Au terme du contrat administratif de crédit-bail immobilier, par courrier en date du 10 février 2020 remis en main propres à cette même date, le preneur a notifié au bailleur son intention de lever l'option d'achat lui bénéficiant au terme du crédit-bail. Aux termes d'une délibération du Conseil

communautaire en date du 14 décembre 2020 numéro 2020-341 reçue en sous-préfecture le 21 décembre 2020, reçue au contrôle de légalité le 21 décembre 2020, jointe et annexée aux présentes après mention, le bailleur a pris acte de la levée d'option.

Cette levée d'option a fait l'objet d'une vente par acte notarié en date du 2 décembre 2021, acte reçu par Maître Christine BESSE – SABATIER, notaire à Saint-Flour (15 100), 1 bis rue Etienne MALLET, publié au service de la publicité foncière d'AURILLAC le 24 décembre 2021, volume 2021P numéro 9318, joint aux présentes après mention, incluant les copies du contrat de crédit-bail et de ses trois avenants.

Les constructions réalisées dans le cadre du présent contrat administratif de crédit-bail immobilier sont réalisées en extension du bâtiment existant objet de la vente après levée d'option ci-dessus mentionnée, sont contiguës et communiquent avec ledit bâtiment existant.

DESIGNATION DES BIENS OBJET DU CONTRAT

- ◆ Un terrain sis commune de Saint-Flour, - lieudit Le Rozier, cadastré section AD 219, d'une surface de 6 193 m² ;
- ◆ Une partie du terrain sis commune de Saint-Flour, - lieudit Le Rozier, cadastré section AD 217, en cours de division et de bornage ;
- ◆ Une partie du terrain sis commune de Saint-Flour, - lieudit Le Rozier, cadastré section AD 204, en cours de division et de bornage.

Il est rappelé que le terrain d'assiette AD 105 étant propriété de l'entreprise Uniplanèze, il est exclu des présentes.

- ◆ De constructions comprenant :
 - Un bâtiment principal de 2 466 m² de surface utile, décomposé en 7 parties à usage respectif de : Chambre froide positive, chambre froide négative, atelier de conditionnement barquettes et verres ; locaux d'emballage et de préparation de commande, locaux de stockage des emballages et des produits finis, locaux déchets ainsi que des quais d'expéditions ;
 - Une zone de bureau de 160 m² situé au 1^{er} étage ;
 - De parkings véhicules légers implantées sur les côtés Nord et Est de la parcelle, des voies de circulation et de desserte ainsi que des espaces végétalisés sur 5 500 m² environ ;
 - Une réserve incendie souple de 180 m³ occupant une surface de 135 m² environ.

EFFET RELATIF

- La parcelle cadastrée section AD numéro 219 est propriété de Saint-Flour Communauté pour l'avoir acquise dans le cadre d'un ensemble plus grand par acte notarié reçus par Odile VAISSADE-MAZURIC, notaire à SAINT-FLOUR, le 12 juillet 2010, publié au bureau des hypothèques d'Aurillac le 2 août 2010, volume 2010 P, n°4007, ayant fait l'objet de divisions successives ;
- Les parcelles cadastrées section AD numéro 204 et 217 sont propriété de Saint-Flour Communauté pour les avoir acquises dans le cadre d'un ensemble plus grand ;
- ◆ La parcelle AD 105 est propriété de l'entreprise Uniplanèze à la suite d'une vente intervenue dans le cadre d'une levée d'option en exécution d'un contrat de crédit-bail, entre Saint-Flour Communauté et la société Uniplanèze, suivant acte reçu par Maître Christine BESSE SABATIER, Notaire à SAINT-FLOUR, 1 bis rue Etienne MALLET le 2 décembre 2021, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'AURILLAC le 24 décembre 2021, volume 2021P numéro 9318.

CHARGES ET CONDITIONS

Les charges et conditions générales du présent acte sont énoncées en seconde partie.

PRISE D'EFFET ET DUREE

Le présent crédit-bail est conclu pour une durée de 20 années entières et consécutives qui commencera à courir le 1^{er} juin 2024 et qui se terminera le 31 mai 2044.

LOYER

Sur la base des conditions préalablement convenues entre les parties dans le cadre de trois protocoles d'accord, le loyer annuel s'établi prévisionnellement comme suit :

- Année 2024 : montant annuel de 122 312.56 € H.T. ;
- Années 2025 à 2043 (19 années) : montant annuel de 183 468.84 € H.T. ;
- Année 2044 : montant annuel de 61 156.28 € H.T.

correspondant au remboursement de 240 échéances (intérêts + capital) de 15 289.07 € H.T. du prêt réalisé par Saint-Flour Communauté qui s'élève à un montant prévisionnel en capital de 3 100 000 euros.

Il est expressément rappelé que l'emprunt long terme, souscrit à ce jour par Saint-Flour Communauté est contracté à taux fixe de 1.73 %.

PROMESSE DE VENTE A L'EXPIRATION DU CREDIT BAIL

Le bailleur promet de vendre au preneur ou à toute personne physique ou morale qui viendrait à s'y substituer, les droits et biens immobiliers, objet du présent contrat de crédit-bail, à l'expiration dudit crédit-bail.

Le prix de vente est fixé à un euro hors taxe représentant la valeur résiduelle de l'ensemble immobilier à l'expiration du crédit-bail.

ASSIETTE DES DROITS

Pour déterminer l'assiette des droits dus au titre de cet acte, il est précisé ce qui suit :
Tous les frais, droits et honoraires de cet acte seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

Calcul des droits (cf. article 30 de la seconde partie et 743 bis du code général des impôts)

- Montant des loyers	3 669 377.01 €
- TVA à 20 %	733 875.40 €

- Quote part des loyers hors taxe correspondant aux frais financiers : 569 377.01 €

BASE		TAUX	Montant à payer
T.P.F. Conservateur Frais d'assiette	3 100 000 €	0,70 %	
		DROITS	€

ATTESTATION DE LA PARTIE NORMALISEE

Madame la Présidente de la Communauté de communes SAINT-FLOUR COMMUNAUTE, atteste que la partie normalisée de cet acte et rédigée sur onze pages contient les énonciations nécessaires à la publication au fichier immobilier des droits réels et toutes celles nécessaires à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

FIN DE LA PARTIE NORMALISEE

SECONDE PARTIE

EXPOSE DES MOTIFS

En vue d'accompagner le développement de l'entreprise Uniplanèze, le BAILLEUR a décidé de financer les immeubles nécessaires à son extension dans le cadre d'une opération de crédit-bail immobilier.

CECI EXPOSE, il est passé au crédit-bail, objet des présentes.

CONTRAT ADMINISTRATIF DE CREDIT BAIL

I - CARACTERISTIQUES

ARTICLE 1. OBJET

Par les présentes, le BAILLEUR donne en location, sous la forme d'un crédit-bail immobilier conforme aux dispositions des articles L.313-7 à L.313-10 et R.313-3 à R.313-14 du Code monétaire et financier et de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement du Territoire et notamment son article 57, à la Société Uniplanèze, ce qui est accepté par Monsieur es qualités, aux charges et conditions ci-après déterminées, l'ensemble immobilier dont la désignation suit :

ARTICLE 2. DESIGNATION

L'ensemble immobilier situé sur la zone d'activités du Rozier-Coren (15100) SAINT-FLOUR, est composé des immeubles indiqués en première partie du présent acte.

Tels que ceux-ci existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes les aisances et dépendances, sans exception ni réserve, y compris tous immeubles par destination y attachés et notamment les divers équipements en eau, électricité, assainissement, chauffage et sécurité incendie.

ARTICLE 3. ORIGINE DE PROPRIETE

3.1 : Origine actuelle

Les constructions édifiées objet des présentes ont pour terrain d'assise

- Le terrain cadastré section AD numéro 105, propriété d'Uniplanèze pour en avoir fait l'acquisition auprès de Saint-Flour Communauté, au terme d'un acte de vente dans le cadre d'une levée d'option en exécution d'un contrat de crédit-bail suivant acte reçu par Maître Christine BESSE SABATIER, notaire à Saint-Flour (Cantal) le 02 décembre 2021, publié au Bureau des Hypothèques d'AURILLAC le 24 décembre 2021, volume 2021P, numéro 9318, joint aux présentes après mention.

Ce terrain ayant déjà fait l'objet d'un transfert de propriété à l'entreprise Uniplanèze, seules les constructions nouvelles édifiées dessus sont intégrées au présent contrat.

- Le terrain cadastré section AD numéro 219, d'une superficie de 6 193 m², appartenant à Saint-Flour Communauté venant aux droits de la Communauté de communes du pays de Saint-Flour Margeride, elle-même venant aux droits de la Communauté de communes du pays de Saint-Flour, provenant de la division de la parcelle section AD numéro 187 appartenant à Saint-Flour Communauté, pour en voir fait l'acquisition dans un ensemble plus grand par acte notarié reçu par Odile VAISSADE-MAZAUROIC, notaire à SAINT-FLOUR, le 12 juillet 2010, publié au bureau des hypothèques d'Aurillac le 2 août 2010, volume 2010 P, n°4007, ayant fait l'objet de divisions successives.

- Les constructions pour les avoir faites édifier spécialement au cours des années 2023 et 2024.

Les parties rappellent que les constructions objet des présentes ont été édifiées dans le prolongement de constructions existantes ayant fait l'objet d'un contrat de crédit-bail initial intervenu entre les deux parties aux termes d'un contrat de crédit-bail administratif de biens immobiliers en date du 15 janvier 2001 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'AURILLAC le 6 mars 2021 volume 2001P numéro 1453, ayant fait l'objet d'un avenant numéro un (1) en date du 24 décembre 2003, d'un avenant numéro deux (2) en date du 26 juin 2020, d'un avenant numéro trois (3) en date du 14 décembre 2020, et d'une vente dans le cadre d'une levée d'option en exécution dudit contrat de crédit-bail suivant acte reçu par Maître Christine BESSE SABATIER, notaire à Saint-Flour (Cantal) le 02 décembre 2021, publié au Bureau des Hypothèques d'AURILLAC le 24 décembre 2021, volume 2021P N°9318 joint aux présentes après mention.

3.2. Origine antérieure

- ♦ La parcelle AD 105 appartenait à Saint-Flour Communauté venant aux droits de la Communauté de communes du Pays de Saint-Flour par suite des transferts exposés en tête des présentes, qui y a fait édifier des constructions données en crédit-bail initial à la société Uniplanèze aux termes d'un contrat de crédit-bail administratif de biens immobiliers en date du 15 janvier 2001 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'AURILLAC le 6 mars 2021 volume 2001P numéro 1453, ayant fait l'objet d'un avenant numéro un (1) en date du 24 décembre 2003, d'un avenant numéro deux (2) en date du 26 juin 2020 et d'un avenant numéro trois (3) en date du 14 décembre 2020.

Pour l'avoir acquise auprès de la SOCIETE EQUIPEMENT DE L'AUVERGNE, société anonyme d'économie mixte, au capital de 12.500.000 Francs dont le siège est à CLERMONT-FERRAND Parc technologique de la Pardieu 3 rue Louis Rosier, immatriculée au RCS sous le numéro B 860 200 310.

Suivant acte reçu par Maître Odile VAISSADE-MAZAUERIC, Notaire à SAINT-FLOUR les 4 et 8 août 2000. Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'AURILLAC le 2 octobre 2000 volume 2000P numéro 6067.

Antérieurement, la SOCIETE EQUIPEMENT DE L'AUVERGNE, société anonyme d'économie mixte, au capital de 12.500.000 Francs dont le siège est à CLERMONT-FERRAND Parc technologique de la Pardieu 3 rue Louis Rosier, immatriculée au RCS sous le numéro B 860 200 310, l'avait acquise de la Communauté de commune du pays de Saint-Flour dans le cadre d'un ensemble foncier plus important aux termes d'un acte reçu par Maître Paul Vaissade, notaire à Saint-Flour, et Maître BESSE-SABATIER, notaire à Saint-Flour, les 17 et 23 décembre 1998, publié et enregistré à la conservation des Hypothèques d'Aurillac le 8 février 1999, volume99Pn°1072.

Antérieurement encore, cette parcelle appartenait à la Communauté de communes du Pays de Saint-Flour pour l'avoir acquise, également dans le cadre d'un ensemble foncier plus important, de Monsieur Jean Marius Hubert ARCHER demeurant au Rozier, Commune de SAINT-FLOUR (15100), aux termes d'un acte reçu par Maîtres VAISSADE et BESSE-SABATIER le 24 décembre 1997. Cet acte a été publié et enregistré à la Conservation des Hypothèques d'AURILLAC le 26 mars 1998 - Volume 98P - N° 2079.

Les parties renoncent à faire état plus avant de l'origine de propriété qu'elles affirment bien connaître, déclarant vouloir se référer en tant que de besoin, au dernier acte d'acquisition.

II – CONDITIONS SPECIFIQUES

ARTICLE 4 – LOYER

Le PRENEUR devra régler mensuellement au BAILLEUR, à terme d'avance des loyers selon les modalités ci-après :

4.1 - Mode de calcul des loyers

Les loyers comprendront un loyer de base calculé pour couvrir le BAILLEUR de la charge en principal, frais et accessoires du prêt souscrit par lui pour financer l'opération, à savoir :

- Un prêt de 3 100 000 euros consenti par la Caisse régionale de Crédit Agricole Mutuel de Centre France sur 20 ans à taux fixe de 1,73 %, emprunt initialement conclu.

Conformément aux dispositions du décret n° 95-617 du 6 mai 1995, un état récapitulatif annexé au présent crédit-bail immobilier fera apparaître, pour chaque échéance, la quote part du loyer prise en compte pour la fixation du prix de cession éventuelle de l'immeuble à l'issue du contrat ou les informations permettant de

déterminer celle-ci, ainsi que son affectation au financement respectif des frais d'acquisition, des éléments amortissables et des éléments non amortissables.

4.2. Ajustement des loyers

En fonction du coût net définitif de l'opération, et notamment en raison de l'intégration de dépenses supplémentaires dans le bilan global, ou d'attribution définitive de financements sollicités à ce jour et en attente de réponse, le prêt visé au § 4.1 ci-dessus sera revu à la hausse ou à la baisse.

Les loyers seront alors ajustés sur la base de ces nouvelles données par voie d'avenant aux présentes.

4.3. Option fiscale pour le régime de taxation des loyers

Les parties déclarent opter pour l'assujettissement des loyers à la taxe sur la valeur ajoutée.

En tout état de cause, la redevance ne devra pas être inférieure à 5 % de l'investissement initial (prix du terrain et frais liés déduits) réalisé sous le régime de la TVA.

Si ce montant de la redevance définitive devait être inférieur à 5 % du coût de l'investissement tel que défini par la Circulaire 3 D 89 du 30 août 1989, le PRENEUR s'engage à rembourser au BAILLEUR le montant du différentiel de TVA payé.

4.4. Modalités de paiement des loyers

Les loyers tels que définis ci-dessus, augmentés de la taxe sur la valeur ajoutée en vigueur, seront payés mensuellement à terme d'avance par virement, le 1^{er} jour de chaque mois et pour la première fois le 1^{er} juin 2024, calculés conformément à l'article 4 ci-dessus. La facture correspondante sera adressée par le Comptable du BAILLEUR quinze jours avant la date d'échéance.

Si le PRENEUR ne respecte pas l'engagement de régler les sommes dues au BAILLEUR selon les modalités ci-dessus, le bail sera résilié si bon semble au PRENEUR de plein droit et sans formalité judiciaire préalable, un mois après la mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, faite au PRENEUR de se conformer à son engagement, restée sans effet.

4.5. Intérêts de retard

Tout retard dans le paiement des loyers (ou d'une fraction de ceux-ci) fera courir à compter de leur date d'exigibilité et sans formalité judiciaire préalable des intérêts de retard calculés sur la base de l'ESTR plus trois points avec minimum de 2 %.

Il est précisé que ces intérêts de retard courent de la date d'échéance telle que définie ci-dessus jusqu'à la date à laquelle le BAILLEUR sera effectivement crédité.

Si la situation d'impayé se prolongeait, les intérêts ainsi décomptés seraient capitalisés à l'issue d'une période de douze mois.

III - CONDITIONS GENERALES

Le présent crédit-bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes que le PRENEUR devra exécuter et accomplir ainsi que son représentant es qualités l'y oblige, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi ou de l'usage à savoir :

ARTICLE 5. DESTINATION DES BIENS LOUES

Le PRENEUR devra conserver aux biens objet du présent bail leur destination initiale et s'interdit de les affecter même temporairement à un autre usage.

Il devra se conformer rigoureusement aux prescriptions réglementaires actuelles ou futures concernant son exploitation.

Les extensions d'activité du PRENEUR relatives au bâtiment objet du présent contrat pourront être exercées dans les locaux loués sous réserve de ne pas remettre en cause cette destination.

ARTICLE 6. ENTREE EN JOUISSANCE. ETAT DES LIEUX

Un procès-verbal de réception contradictoire, co-signé des parties, constatera l'achèvement et formalisera la prise de possession de l'immeuble par le PRENEUR.

Il sera rédigé sur la base des procès-verbaux de réception des travaux, par corps d'Etat que le BAILLEUR aura signé avec les entreprises ayant réalisé l'immeuble.

En conséquence, le PRENEUR ne pourra élever aucune réclamation à cet égard à l'encontre du BAILLEUR et s'interdit d'exercer contre celui-ci aucun recours à raison de malfaçons, vices ou défauts apparents ou cachés, quand bien même ils empêcheraient l'usage des locaux donnés en crédit-bail.

ARTICLE 7. CONDITIONS D'OCCUPATION

7.1. Le PRENEUR devra jouir des locaux en bon administrateur d'une manière paisible et continue, conformément à leur destination et s'oblige à y exercer son activité en respectant toutes les obligations administratives ou autres, réglementant, le cas échéant, l'exercice de cette activité.

Il se conformera notamment à toutes prescriptions, règlements et ordonnances en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la police, la protection de l'environnement et supportera, le cas échéant, à ses frais et sans recours contre le BAILLEUR, le coût de tous travaux, modifications ou aménagements ordonnés par les autorités administratives.

Il se conformera également aux prescriptions de tous cahiers des charges.

7.2. Le PRENEUR s'engage à ne rien faire ni laisser faire dans les locaux donnés en crédit-bail, qui puisse nuire à l'ordre, à l'aspect, à la propreté de l'immeuble.

7.3. Le PRENEUR s'interdit d'exercer contre le BAILLEUR aucun recours ni réclamation pour troubles ou privations de jouissance pour toute cause ne relevant pas de la responsabilité de la collectivité. Il procédera, le cas échéant, sous son entière responsabilité à toute intervention nécessaire auprès des tiers pour faire cesser ces troubles.

ARTICLE 8. REGLES DE SECURITE

La sécurité des personnes et des biens immobiliers objet présent contrat de crédit-bail et de leur utilisation incombe au PRENEUR qui s'y oblige.

ARTICLE 9. SERVITUDES

Le PRENEUR supportera toutes les servitudes de toute nature, y compris administratives, qu'elles soient apparentes ou occultes, continues ou discontinues, actives ou passives, qui pourraient grever l'immeuble donné en crédit-bail, le tout à ses frais, risques et périls exclusifs, sans recours ni répétition, contre le BAILLEUR en réduction des loyers ou autres charges financières du crédit-bail.

Il en sera de même en ce qui concerne tous règlements susceptibles de modifier ou de restreindre les possibilités, la distribution ou la consistance des locaux.

ARTICLE 10. GARNISSEMENT DES LOCAUX

Les locaux donnés en crédit-bail devront être garnis, en tout temps, de matériel, agencement, mobilier et marchandises, en quantité et valeur suffisantes pour garantir le BAILLEUR du paiement des loyers, de toutes charges annexes et de l'exécution des conditions du présent crédit-bail.

ARTICLE 11. ABONNEMENTS

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous abonnements d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone ou autres qui sont à sa charge et à ses frais. Il ne pourra exercer aucun recours contre le BAILLEUR en cas d'arrêt dans la distribution de ces services pour quelque cause que ce soit.

ARTICLE 12. TRAVAUX - ENTRETIEN ET REPARATIONS

12.1. Le PRENEUR s'oblige à maintenir les lieux donnés en crédit-bail en bon état d'entretien et de réparations locatives ou autres (telles que notamment les réparations et réfections de clôtures, portes, fenêtres, sols, plafonds, serrures, éléments d'équipement, toilettes, etc.).

Il devra les rendre en fin de crédit-bail en bon état de réparations et propres à leur destination, s'il n'en devenait pas propriétaire dans les conditions prévues ci-après.

12.2. Le PRENEUR exécutera en outre, à ses frais, risques et périls exclusifs sans recours ni répétition contre le BAILLEUR, toutes les grosses réparations qui deviendraient nécessaires en cours du crédit-bail, même celles habituellement laissées à la charge des propriétaires, prévues à l'article 606 du Code Civil et toutes réparations quelconques qui s'avèreraient nécessaires par suite de vices, défauts et malfaçons dans la construction, qu'ils soient apparents ou cachés et alors même qu'aucun signe extérieur n'aurait révélé la nécessité de les entreprendre. De même, il exécutera à ses frais, sans pouvoir en demander le remboursement au BAILLEUR, tous travaux qui seraient imposés par toutes dispositions législatives ou réglementaires présentes ou à venir.

En conséquence, le PRENEUR ne pourra pas prétendre au bénéfice des dispositions de l'article 1724, alinéa 2 du Code Civil.

Au cas où des travaux de réparations seraient couverts par l'assurance dommage ouvrage souscrite par le BAILLEUR, le PRENEUR pourra se substituer à celui-ci pour la mise en jeu de ladite garantie.

A défaut par le PRENEUR d'exécuter les réparations précitées, le BAILLEUR en prendra l'initiative en répercutant sur les loyers l'incidence financière de ces interventions.

12.3. Le PRENEUR supportera seul les charges financières de tous les travaux, quelle qu'en soit leur nature, qu'il sera tenu d'effectuer. Il ne pourra en aucun cas opter une compensation de leur coût avec les sommes qu'il devrait au BAILLEUR à un autre titre.

12.4. A défaut d'exécution par le PRENEUR des réparations ou des travaux mis à sa charge ci-dessus, le BAILLEUR, sans pour autant renoncer au bénéfice de la clause résolutoire prévue ci-après, pourra après mise en demeure par acte extra judiciaire, se substituer au PRENEUR et faire réaliser aux frais de ce dernier, les réparations ou travaux devenus nécessaires.

Les sommes acquittées à ce titre par le BAILLEUR seront immédiatement exigibles du PRENEUR et devront être remboursées sans délai, en principal et tous accessoires, y compris la taxe sur la valeur ajoutée, majorées d'intérêts au taux légal prorata temporis depuis la date de déboursé par le BAILLEUR jusqu'à celle du remboursement au BAILLEUR.

12.5. Le PRENEUR ne pourra jamais exiger du BAILLEUR pendant le cours du crédit-bail qu'il entreprenne ou prenne en charge des travaux, aménagements ou réparations quelconques.

12.6. Dans tous les cas, le PRENEUR restera seul responsable des conséquences qui pourraient résulter de la non exécution à bonne date des travaux ou réparations lui incombant.

ARTICLE 13. MODIFICATIONS

13.1. Equipement et Installation

Le PRENEUR pourra effectuer à ses frais, dans les lieux donnés à crédit-bail tous travaux d'équipement et d'installation qui lui paraîtront nécessaires à la condition que ces travaux ne nuisent pas à la solidité de l'immeuble et n'en diminuent pas la valeur, et sous réserve qu'ils soient exécutés après obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires et en conformité avec celles-ci.

13.2. Changement de distribution

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percements de murs, et en règle générale les travaux affectant le gros œuvre, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du BAILLEUR. Les travaux ainsi autorisés devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du PRENEUR, sans recours ni répétition contre le BAILLEUR.

13.3 - Adjonctions - Agrandissements - Extension

Le PRENEUR pourra sous réserve de l'accord préalable exprès et par écrit du BAILLEUR, réaliser dans les locaux donnés en crédit-bail et objet du présent contrat, et dans la limite des autorisations administratives éventuellement nécessaires, tous agrandissements, extensions ou surélévations qui lui paraîtront nécessaires.

Ces travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du PRENEUR.

Il est rappelé ici que ces agrandissements, extensions ou surélévations concernent le bâtiment objet du présent crédit bail immobilier.

ARTICLE 14- SORT DES TRAVAUX - ADJONCTIONS EMBELLISSEMENTS

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques **relatifs à l'objet du présent crédit bail immobilier**, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient avoir été imposés

par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le PRENEUR en cours de crédit-bail, demeureront la propriété du BAILLEUR.

En conséquence, à la fin du crédit-bail, pour quelque cause que ce soit, et notamment par arrivée du crédit-bail à son terme, résolution ou résiliation anticipée, le PRENEUR laissera tous travaux, installations, augmentations et embellissements relatifs à l'objet du présent crédit bail immobilier qu'il aura éventuellement faits dans les locaux donnés en crédit-bail et il ne pourra exiger de ce chef aucune indemnité ni même le remboursement de ses impenses. Au surplus le BAILLEUR pourra exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais, risques et périls exclusifs du PRENEUR, même pour les travaux qui auraient été expressément autorisés par le BAILLEUR.

Il est par ailleurs précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination, resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui lors de sa sortie à charge pour lui de remettre les lieux en état après cet enlèvement.

Toutefois le BAILLEUR renonce dès à présent au bénéfice des dispositions de l'article 555 du Code Civil pour le cas où le PRENEUR lèverait la promesse de vente.

ARTICLE 15 - DROIT DE VISITE

Pendant toute la durée du crédit-bail, après avoir donné son accord préalable sur la qualité du visiteur et la date de la visite, le PRENEUR devra laisser les représentants du BAILLEUR visiter les lieux donnés en crédit-bail à tout moment pour s'assurer de leur état et fournir à première demande du BAILLEUR, toutes les justifications utiles de la bonne exécution de l'ensemble des conditions du crédit-bail.

ARTICLE 16 : SOUS-LOCATION - CESSION DU DROIT AU CREDIT-BAIL

Le PRENEUR devra occuper personnellement et utiliser effectivement les lieux loués. Il ne pourra sous-louer même partiellement les lieux objet du présent bail à titre onéreux ou à titre gratuit ou les donner en gérance, céder ni apporter son droit au présent crédit-bail en totalité ou en partie, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, sous peine de nullité de la cession consentie au mépris de la présente clause, et même résolution du crédit-bail si bon semble au BAILLEUR.

Pour ce faire, le PRENEUR devra informer le BAILLEUR de son intention par lettre recommandée avec accusé de réception. Le BAILLEUR aura un délai de deux mois à compter de la réception de ladite lettre recommandée avec accusé de réception, le cachet de la poste faisant foi pour faire connaître son agrément ou son refus. A défaut de réponse écrite dans le délai ci-dessus imparti, le BAILLEUR sera présumé avoir consenti à la cession.

En cas de cession, celle-ci interviendra obligatoirement par acte authentique, le BAILLEUR devra être intervenu à cet acte et une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui. De plus, cette cession n'emportera d'autre novation que celle résultant de la substitution de PRENEUR. Une copie des documents relatifs au sera remise au cessionnaire.

En cas de sous-location : la durée qui pourra être consentie ne pourra excéder celle du crédit bail ; la résiliation de celui-ci pour quelque cause que ce soit mettra fin immédiatement et de plein droit à toute sous-location ; la présente clause devra être reproduite par le PRENEUR dans tout contrat de sous-location. Elle devra avoir lieu moyennant un loyer au moins égal, proportionnellement à la superficie sous-louée, à celui fixé au présent bail. En tout état de cause, le PRENEUR demeurera garant et répondant solidaire de son cessionnaire ou du sous-locataire pour le paiement des loyers et charges ainsi que l'exécution des conditions du présent bail.

ARTICLE 17- NANTISSEMENT

Sans objet

ARTICLE 18 - INFORMATION SUR LA SITUATION FINANCIERE DU PRENEUR

Le PRENEUR s'oblige pendant toute la durée du crédit-bail à produire, à la première demande du BAILLEUR une copie des bilans, des comptes de résultats et annexes et à répondre à toute demande relative aux modifications importantes susceptibles d'intervenir dans sa gestion, son administration et la composition de son capital.

Le BAILLEUR s'engage à conserver leur caractère confidentiel aux informations et documents communiqués par le PRENEUR.

ARTICLE 19 - TAXES ET IMPOTS

Le PRENEUR devra acquitter ses impôts professionnels ainsi que toutes taxes de villes et de police, les impôts fonciers auxquels donnera lieu l'ensemble immobilier présentement loué, et tous impôts qui pourraient être à la charge du BAILLEUR.

ARTICLE 20- ASSURANCES SINISTRES

Pendant toute la période du crédit-bail, il sera souscrit par le PRENEUR, pour son propre compte et pour le compte du BAILLEUR, des polices d'assurances couvrant les garanties ci-après précisées.

Toutes les polices souscrites comporteront une clause de renonciation réciproque à tous recours.

Le PRENEUR sera pendant toute la durée du contrat, détenteur et gardien des biens loués. Dans le cas où une sous-location serait autorisée, les polices souscrites par le sous-locataire devront comporter renonciation à recours contre le BAILLEUR.

Les assurances devront être souscrites auprès de Compagnies notoirement solvables. Les attestations d'assurances seront transmises chaque année au BAILLEUR.

En cas de défaut d'assurance total ou partiel, le PRENEUR remboursera sur simple demande au BAILLEUR les primes, taxe en sus, des polices d'assurances souscrites par le BAILLEUR. Si la nature de l'activité rend exigible une surprime, elle sera à la charge du PRENEUR.

20.1. Assurances des choses

En cas de destruction totale ou partielle par incendie, explosion ou toute autre cause, le BAILLEUR s'engage à reconstruire les biens sinistrés (sauf accord des parties pour y renoncer) à la condition toutefois que le PRENEUR prenne à sa charge toutes les dépenses en résultant qui excéderaient le montant de l'indemnité versée par les assurances au titre des dommages causés. Cette reconstruction se fera en apportant aux constructions nouvelles toutes les modifications jugées utiles d'un commun accord entre les parties. Le présent bail se trouvera de plein droit reporté sur les biens immobiliers ainsi reconstruits.

a). Assurances des immeubles

Elles seront souscrites par le PRENEUR dûment mandaté par le BAILLEUR pour ce faire, conformément à l'article 20 ci-dessus.

Ces assurances garantiront les locaux loués et tous les aménagements et installations de nature immobilière dont ils seront dotés contre les différents risques et notamment contre :

Incendie - Foudre - Explosions,
Chute d'Aéronefs,
Tempêtes - Ouragan - Trombe - Tornade - Cyclone,
Fumées,
Choc de véhicules terrestres,
Dommages causés par les eaux et frais de recherche de fuites,
Grèves - Emeutes - Mouvements populaires,
Vandalisme - Malveillance - Acte de terrorisme,
Dommages électriques,
Catastrophes naturelles.

Et cela, dans la mesure et les limites ou la garantie de ces risques peut être obtenue de sociétés d'assurances opérant sur le marché français.

La garantie s'exercera à concurrence de leur valeur à neuf de reconstruction ou de remplacement au jour du sinistre.

Afin de déterminer la valeur à neuf de l'immeuble, une évaluation pourra être effectuée par un expert agréé, à la demande du BAILLEUR, aux frais du PRENEUR.

Dans les mêmes conditions, une nouvelle évaluation pourra être effectuée périodiquement tous les cinq ans.

La police sera indexée sur l'indice du coût de la construction publié par la Fédération Nationale du bâtiment.

b) . Assurance des objets mobiliers, du matériel et des marchandises

Le PRENEUR assurera les objets mobiliers, le matériel et les marchandises et en général l'ensemble des biens notamment contre les risques incendie explosions et dégâts des eaux se trouvant dans les lieux loués.

20.2. Assurances de responsabilité civile

Ces assurances seront souscrites par le PRENEUR pour son compte personnel et pour le compte du BAILLEUR en tant que propriétaire.

Ces assurances devront garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant incomber à l'égard des tiers en application de la législation en vigueur, pour un montant illimité les dommages corporels et, pour le montant maximum admis par les compagnies d'assurances, les dommages matériels y compris ceux provenant d'incendies ou d'explosions (et notamment le recours des voisins).

Le PRENEUR s'oblige à adresser au BAILLEUR un exemplaire des conditions générales et particulières des polices qu'il aura souscrites. En cas de défaillance, le BAILLEUR est autorisé à se substituer au PRENEUR à charge pour ce dernier de procéder au remboursement.

20.3. Perte d'exploitation

Le PRENEUR souscrira une police d'assurances destinée à couvrir les pertes d'exploitation résultant tant de la privation de jouissance des locaux que tout autre événement affectant l'activité du PRENEUR pour une durée maximum de 12 mois.

20.4. Assurance dommage ouvrage

Le BAILLEUR s'engage à souscrire une assurance dommage ouvrage pour l'investissement immobilier objet du présent contrat.

ARTICLE 21 - DISPOSITIONS GENERALES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relativement aux clauses et conditions contenues au présent acte, quelles qu'en puissent être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas, être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin.

IV - CONDITIONS DE RESILIATION ANTICIPEE

ARTICLE 22 - RESILIATION ANTICIPEE DU FAIT DU PRENEUR

Sous réserve, s'il y a lieu, du respect des conditions de durée minimale imposées par les organismes ayant attribué des subventions aux biens objet du présent bail, celui-ci peut être résilié par le PRENEUR aux conditions suivantes :

- Le PRENEUR en informera le BAILLEUR au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le récépissé de dépôt de cette lettre devant faire foi du respect de ce délai ;
- Les lieux devront être entièrement libérés à la veille de la date d'effet de la résiliation ;
- Le PRENEUR versera, à titre d'indemnité de résiliation, quarante pour cent (40 %) des loyers restant à échoir jusqu'à l'expiration du bail.

Cette indemnité de résiliation, liée au caractère particulier du contrat de crédit-bail, sera due notamment par le PRENEUR en situation de redressement ou liquidation judiciaires, au cas où il aura été opté pour la résiliation du bail.

ARTICLE 23 - RESILIATION ANTICIPEE DU FAIT DU BAILLEUR

23.1. Redressement ou liquidation judiciaire, dissolution

En cas de redressement ou de liquidation judiciaire, le BAILLEUR peut :

1°/- maintenir le contrat si le PRENEUR est autorisé à poursuivre son activité avec l'assistance d'un administrateur judiciaire, et sous réserve que les loyers à venir soient payés régulièrement ;

2°/- résilier le contrat suivant les conditions prévues ci-dessus dans la mesure où cette résiliation s'avère compatible avec la législation alors en vigueur.

En cas de dissolution du PRENEUR, la cession du droit au crédit-bail ne pourra être effectuée que sous les conditions stipulées à l'article 16 et sous réserve des dispositions de l'article L 237-5 du code de commerce.

23.2. Inexécution du Contrat

A défaut par le PRENEUR d'exécuter une seule des charges et conditions du bail qui sont toutes de rigueur et de payer à son échéance un seul terme de loyer, le présent bail sera si bon semble au BAILLEUR résilié

de plein droit, sans aucune formalité judiciaire, un mois après une simple mise en demeure d'exécuter ou un simple commandement de payer, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré sans effet pendant ce délai. La mise en demeure sera considérée comme valablement faite par simple lettre recommandée avec avis de réception adressée par le BAILLEUR au PRENEUR.

Et si le PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal compétent, exécutoire par provision et non susceptible d'appel.

23.3. Diminution des garanties

En cas de diminution des garanties ou sûretés conférées au BAILLEUR, même si le PRENEUR exécute normalement ses autres obligations, celui-ci peut résilier de plein droit le présent contrat et sans formalités judiciaires, moyennant un préavis d'un mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans tous les cas de résiliation anticipée du bail qu'elle qu'en soit l'origine, les conséquences prévues à l'article 24 s'appliqueront.

ARTICLE 24. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION ANTICIPEE

La résiliation anticipée du fait du PRENEUR, autre que la levée anticipée de l'option d'achat, aura les conséquences suivantes :

24.1 - le PRENEUR devra verser une indemnité égale à 40 % des loyers restants dus. Cette indemnité devra être versée au BAILLEUR un mois avant la date prévue pour la libération des lieux par le PRENEUR, étant formellement stipulé que le privilège du BAILLEUR sur le mobilier et le matériel du PRENEUR garantissant le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail, garantira également le paiement de toutes indemnités stipulées.

A défaut de paiement à son échéance de l'indemnité dont il s'agit, il sera dû au BAILLEUR par le PRENEUR à compter de ladite échéance des intérêts de retard calculés conformément aux dispositions de l'article 4.5 sans que le paiement de ces intérêts puisse être considéré comme un octroi de délai de règlement, et sous réserve des droits du BAILLEUR à tous dommages intérêts et à la réparation du préjudice subi en raison du retard de paiement du PRENEUR.

L'indemnité prévue ci-dessus s'appliquera conformément à l'article 1231-5 du Code Civil.

24.2. Le solde éventuel des divers comptes du PRENEUR deviendra immédiatement exigible.

24.3. Après un état des lieux contradictoire, les locaux devront être restitués en bon état de fonctionnement et d'entretien et vides de tout matériel concernant l'exploitation propre du PRENEUR, à l'exception des immeubles par destination. Tous les frais afférents à la restitution et à la mise en bon état des lieux seront à la charge du PRENEUR.

24.4. Dans l'hypothèse où le PRENEUR continuerait à occuper les lieux postérieurement à la date de résiliation du bail, il aurait alors la qualité d'occupant précaire et serait redevable à l'égard du BAILLEUR d'une indemnité journalière d'occupation égale à un pour mille de l'investissement hors taxe, la présente clause ne pouvant être interprétée comme constituant une prorogation de délai.

En cas de résiliation pour quelque cause que ce soit, la promesse de vente incluse aux présentes deviendra de plein droit caduc.

ARTICLE 25. PERTE DE LA CHOSE LOUEE

Par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, il est expressément convenu que le présent bail ne sera pas résolu en cas de perte, même totale, de la chose louée pour quelque cause que ce soit.

25.1. Le BAILLEUR s'oblige, dans ce cas, dans un délai de six mois, à reconstruire ou réparer les biens loués, à moins que la reconstruction soit impossible par suite notamment d'interdiction administrative, en affectant au coût des travaux, le montant de l'indemnité qui sera alors versée par la compagnie qui assurera l'immeuble contre l'incendie ou les destructions des biens.

Pendant la durée d'interruption de jouissance, le présent bail ne sera pas résolu ; en conséquence le PRENEUR devra continuer à acquitter les loyers ci-dessus stipulés sous déduction éventuelle des indemnités pour perte de loyers que le BAILLEUR aura pu percevoir en direct de la Compagnie d'Assurance.

25.2. Si la reconstruction des biens loués ou leur reconstitution s'avérait impossible, l'indemnité versée par la Compagnie d'Assurance serait perçue par le BAILLEUR. Elle servirait à acquitter le capital restant dû sur le prêt souscrit, les frais afférents de remboursement anticipé, les frais de remise en état du terrain.

Si elle est supérieure, l'excédent sera versé par le BAILLEUR au PRENEUR.

Si elle est insuffisante, le PRENEUR devra verser au BAILLEUR la différence entre son montant et la somme due au titre des loyers restant à courir jusqu'à l'expiration du bail.

Dans tous les cas où la reconstruction est impossible et sous réserve que le PRENEUR ait acquitté la totalité des sommes dont il est redevable vis-à-vis du BAILLEUR, la vente des biens loués sera réalisée pour le prix stipulé à l'article 27, de sorte que par le fait de cette réalisation, la créance du PRENEUR s'éteindra.

Si alors, le PRENEUR se refusait à réaliser cette vente, il devrait au BAILLEUR ainsi qu'il s'y oblige, à titre d'indemnité, une somme égale à l'indemnité de résiliation prévue à l'article 22.

V – GARANTIES

L'opération de crédit-bail convenue entre les parties est assortie par le BAILLEUR des garanties et conditions particulières suivantes :

- Adhésion à l'Association pour la Gestion du Fonds de Garantie Ateliers Massif Central ou à toute garantie bancaire aux mêmes effets ;
- Souscription d'une assurance décès invalidité.

ARTICLE 26 : GARANTIES

26.1 – Assurance décès – invalidité

Le PRENEUR souscrit un contrat d'assurance invalidité décès assurant au BAILLEUR le paiement du capital restant dû et l'indemnité de remboursement anticipé en cas de décès ou d'invalidité du représentant légal du PRENEUR le mettant hors d'état d'exercer ses fonctions. Le versement de ce capital exonérera le PRENEUR du paiement de la redevance jusqu'à l'expiration du présent contrat.

Le PRENEUR devra justifier de la souscription de la police et du paiement des primes lors de chaque échéance, ainsi que plus généralement, chaque fois que le BAILLEUR en fera la demande.

VI - FIN DU CONTRAT DE CREDIT-BAIL

ARTICLE 27. PROMESSE DE VENTE A L'EXPIRATION DU CREDIT BAIL

27.1. Principe

Conformément aux dispositions de l'article L.313-7-2 du Code monétaire et financier et à celles de l'article 57 de la loi n°95-115 du 4 février 1995 sur les contrats de crédit-bail de biens immobiliers, le BAILLEUR promet de vendre au PRENEUR ou à toute personne physique ou morale qui viendrait à s'y substituer, les droits et biens immobiliers, objets du présent contrat de crédit-bail, à l'expiration dudit crédit-bail.

Le PRENEUR accepte la faculté qui lui est offerte, mais ne prend quant à présent, aucun engagement d'acquiescer, se réservant d'user de cette faculté si bon lui semble, dans le délai et les conditions impartis.

La présente promesse de vente est soumise à la condition résolutoire de la non exécution par son bénéficiaire de toutes les clauses et conditions du crédit-bail, sans aucune exception ; en conséquence, à défaut par le PRENEUR d'exécuter l'une quelconque des conditions mises à sa charge aux termes du crédit-bail, la promesse de vente ci-dessus sera de plein droit considérée comme nulle et non avenue si bon semble au BAILLEUR.

27.2. Réalisation de la promesse

Le PRENEUR devra, pour réaliser valablement la promesse, adresser au BAILLEUR, une lettre recommandée avec avis de réception, manifestant son intention d'acquiescer les immeubles objet du présent contrat, dans un délai de 6 mois précédant le terme des présentes, soit au plus tard le 30 novembre 2043.

Le PRENEUR devra consigner le prix et toute somme suffisante pour couvrir les frais, taxes, droits et émoluments entraînés par l'acte authentique et ses suites, qu'il sera seul à supporter.

27.3. Conditions de la vente

La vente, si elle se réalise aura lieu sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, le PRENEUR prenant la jouissance des biens vendus au jour de la signature de l'acte authentique de vente par la confusion des qualités de propriétaire et de PRENEUR à crédit-bail, après paiement du prix.

Le PRENEUR prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront sans aucun recours contre le BAILLEUR et tels qu'ils existeront, sans exception ni réserve. La vente par le BAILLEUR se fera de sa part sans aucune garantie ni pour le cas d'éviction, ni pour les défauts ou vices cachés de la chose vendue.

27.4 - Prix à l'expiration du contrat de crédit-bail

Le prix de vente est fixé à 1 euro hors taxes (Un Euro) représentant la valeur résiduelle de l'ensemble immobilier à l'expiration du crédit-bail.

A la levée de l'option, le PRENEUR s'engage à procéder aux réintégrations fiscales telles que prévues par l'Article 239 sexies C du C.G.I, et le décret n° 95-617 du 6 mai 1995 en joignant, en particulier à sa déclaration de l'exercice en cours, l'état visé à l'article 3 dudit décret.

ARTICLE 28. LEVEE ANTICIPEE DE L'OPTION

28.1. Principe

Le BAILLEUR accepte que le PRENEUR lève par anticipation la promesse de vente qui vient de lui être consentie à la fin de chaque année civile du crédit-bail en cours.

Sont rappelées ici les stipulations de l'article 22 relatives aux conditions de durée minimale exigés par certains organismes apporteurs de subvention et aux actions en répétition de ces aides qui pourraient résulter du non respect de ces conditions de durée minimale.

La réalisation de la vente est subordonnée à l'exécution par le bénéficiaire de l'ensemble des obligations du bail. Le bénéficiaire s'engage, lors de la levée anticipée, à respecter les dispositions fiscales prévues par les textes rappelés à l'article 27.4 ci-dessus.

28.2 – Prix

En cas de levée d'option anticipée, le prix sera fixé comme suit :

PRIX =

Capital restant du + intérêts de l'année en cours

+ pénalités et frais de remboursement anticipé de l'emprunt

+ quote-part des subventions dont le remboursement serait exigé du fait de cette levée d'option anticipée.

ARTICLE 29 - DEFAUT DE LEVEE DE L'OPTION D'ACHAT

Pour le cas où le PRENEUR ne demanderait pas la réalisation de l'option qui lui est consentie, il est formellement convenu entre les parties que le présent bail sera automatiquement renouvelé, sauf refus du PRENEUR notifié au BAILLEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception avec préavis de six mois, pour une nouvelle durée de neuf années qui prendra effet 20 ans après le point de départ du présent bail.

Le nouveau bail aura lieu aux conditions générales stipulées ci-dessus et moyennant des loyers qui seront fixés en accord entre le BAILLEUR et le PRENEUR au cours des six mois précédant le point de départ du renouvellement du bail. A défaut d'accord, le PRENEUR sera réputé refuser le renouvellement du bail.

Dans le cas où le PRENEUR refuserait le renouvellement du présent bail dans les conditions ci-dessus, le PRENEUR devra quitter les lieux loués au plus tard à son expiration et les restituer en bon état de réparation de toute nature.

Le PRENEUR laissera tous travaux d'aménagement et améliorations ou constructions qu'il aurait éventuellement faits dans l'immeuble loué, il ne pourra demander aucune indemnité ni le remboursement de ses dépenses.

VII - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 30 - PUBLICITE FONCIERE

En application des dispositions des articles L.313-10 et R.313-12 du Code monétaire et financier, le présent acte sera publié aux frais du PRENEUR dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires au service de la publicité foncière compétent.

Pour l'assiette de la Taxe de Publicité Foncière et le salaire du Conservateur, sont précisés ici les éléments suivants :

- Le montant de l'investissement net hors taxes de la Communauté de Communes correspondant aux biens immobiliers est de 3 100 000 euros H.T. (trois millions cent mille euros H.T.), soit 3 720 000 € euros TTC (trois millions sept cent vingt mille euros TTC) ;
- Le montant des loyers cumulés ressort à 3 669 377.01 euros H.T. (trois millions six cent soixante-neuf mille trois cent soixante-dix-sept euros un centime). Ce montant sera normalement majoré de la TVA au taux en vigueur

Conformément aux dispositions de l'article 743 bis du Code Général des Impôts, la quote part de ces loyers correspondant aux frais financiers est ici précisée : elle s'élève à 569 377.01 euros H.T. (cinq cent soixante-neuf mille trois cent soixante-dix-sept euros un centime).

Pour les éventuelles réintégrations fiscales, il sera fait référence aux documents visés aux articles 1, 2 et 3 du décret n°95-617 du 6 mai 1995, le régime fiscal lui-même étant défini par l'article 57 de la loi 95-115 du 4 février 1995.

ARTICLE 31 – FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, y compris le coût de la copie exécutoire à délivrer au BAILLEUR seront supportés par le PRENEUR ainsi que son représentant es qualités, s'y oblige.

ARTICLE 32. DECLARATIONS

Monsieur Jean-Jacques MONLOUBOU, es qualités, au nom de Saint-Flour Communauté, déclare : que le présent crédit-bail est une opération qui conserve un caractère exceptionnel pour la COMMUNAUTE DE COMMUNES

Monsieur....., es qualités, au nom de la Société Uniplanèze ,déclare:

- Qu'elle est une société française ayant son siège en France,
- Qu'elle ne fait l'objet d'aucune action en nullité ou en dissolution,
- Qu'elle n'est pas et n'a jamais été en cessation de paiement,
- Qu'elle n'a pas fait et ne fait pas l'objet d'une des mesures prévues aux articles L 610-1 à L 696-1 du code de commerce relatifs aux mesures de sauvegarde et aux procédures de dressement judiciaire et de liquidation judiciaire.

ARTICLE 33 - LITIGES

En cas de litige survenant entre les parties, n'ayant pu être résolu à l'amiable, il sera fait appel à la compétence du tribunal Administratif de Clermont-Ferrand.

ARTICLE 34 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

- Le BAILLEUR, au siège social de la Communauté de communes SAINT-FLOUR COMMUNAUTE situé à Saint-Flour ;
- Le PRENEUR, dans les locaux loués.

ARTICLE 35 - DEPOT DE LA MINUTE

La minute des présentes sera déposée aux archives de Saint-Flour Communauté.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les comparants affirment sous les peines édictées par l'article 1837 du code général des impôts que cet acte exprime l'intégralité des loyers connus. Ils reconnaissent être informés des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Madame la Présidente de la Communauté de communes SAINT-FLOUR COMMUNAUTE, affirme qu'à sa connaissance, cet acte n'est ni modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation des loyers.

CERTIFICAT D'IDENTITE

En application de l'article 75 du Décret n°55-1350 du 14 octobre 1995, Madame la Présidente de la Communauté de communes SAINT-FLOUR COMMUNAUTE certifie que l'identité des parties a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE REDIGE SUR 28 PAGES

Fait et passé le jour, mois et an ci-dessus énoncés
A Saint-Flour, au siège social de Saint-Flour Communauté

Lecture faite, les parties ont signé avec Madame le Président de Saint-Flour Communauté, cet acte comprenant :

- pages ()
- renvois ()
- mots nuls ()
- lignes nulles ()
- chiffres nuls ()
- lettres nulles ()

LE BAILLEUR, (Lu et approuvé)

LE PRENEUR, (Lu et approuvé)

Jean-Jacques MONLOUBOU

Madame la Présidente de la Communauté de communes SAINT-FLOUR COMMUNAUTE, authenticatrice

Céline CHARRIAUD