VILLE DE CLERMONT FERRAND

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU **18 décembre 2018 à 18 h 00**

AUJOURD'HUI **dix huit décembre deux mille dix huit**

LE CONSEIL MUNICIPAL de la Ville de Clermont-Ferrand, convoqué par Monsieur le Maire le 12 décembre 2018, s'est réuni dans la salle ordinaire des séances.

Après avoir ouvert la séance, Monsieur le Maire procède à l'appel.

Etaient présents Mmes et MM. les Membres du Conseil dont les noms suivent :

Olivier BIANCHI, Maire, présidant la séance

Présent(e)s : **Olivier BIANCHI, Françoise NOUHEN, Christine DULAC-ROUGERIE, Monique BONNET, Manuela FERREIRA DE SOUSA, Simon POURRET, Isabelle LAVEST, Grégory BERNARD, Cécile AUDET, Jérôme GODARD, Cyril CINEUX, Jérôme AUSLENDER, Nicaise JOSEPH, Marion CANALES, Saïd Akim BARA, Gérard BOHNER, Nicolas BONNET, Dominique ADENOT, Géraldine BASTIEN, Valérie BERNARD, Christophe BERTUCAT, Jean-Luc BLANC, Jean-Pierre BRENAS, Dominique BRIAT, Edith CANDELIER, Jean-Christophe CERVANTES, Alparslan COSKUN, Louis COUSTÈS, Sandrine DUBOC-GEAY, Sondès EL HAFIDHI, Magali GALLAIS, Pascal GUITTARD, Djamel IBRAHIM-OUALI, Christiane JALICON, Claudine KHATCHADOURIAN-TECER, Jean-Pierre LAVIGNE, Marianne MAXIMI, Abdelmajid MELLOUKI, Pierre MIQUEL, Fabienne MONTEL, Didier MULLER, Florent NARANJO, Christian PORTEFAIX, Nicole PRIEUX, Dominique ROGUE-SALLARD, Laurence SCHLIENGER, Sylviane TARDIEU**

Excusé(e)s ayant donné pouvoir : **Philippe BOHELAY à Jérôme GODARD, Nadia GUERMIT-MAFFRE à Géraldine BASTIEN, Patricia GUILHOT à Laurence SCHLIENGER, Odile VIGNAL à Dominique ROGUE-SALLARD**

Excusé(e)s : **François BARRIÈRE**

Absent(e)s : **Anne FAUROT, Isabelle PADOVANI, Antoine RECHAGNEUX**

Secrétaire : **Marianne MAXIMI**

Après l'appel, une minute de silence est observée en mémoire des victimes de l'attentat de Strasbourg.
Mme Dominique BRIAT arrive avant le débat de la question n°1 (fin du pouvoir donné à M. Pascal GUITTARD).
Mme Nicaise JOSEPH et M. Nicolas BONNET arrivent avant le débat de la question n°1.
M. Jean-Pierre LAVIGNE arrive avant le débat de la question n°1 (fin du pouvoir à M. Jean-Pierre BRENAS).
Mme Marion CANALES arrive avant le débat de la question n°2 (fin du pouvoir à Mme Nicaise JOSEPH).
Mme Valérie BERNARD arrive avant le débat de la question n°2 (fin du pouvoir à M. Grégory BERNARD).
Mme Isabelle LAVEST arrive pendant le débat de la question n°2 (fin du pouvoir à Mme Manuela FERREIRA DE SOUSA).
Mme Claudine KHATCHADOURIAN-TECER arrive pendant le débat de la question n°2 (fin du pouvoir à Mme Cécile AUDET).
Mme Marianne MAXIMI quitte la séance pendant le débat commun aux questions n°3 à n°7 et donne pouvoir à M. Alparslan COSKUN.
M. le Maire modifie l'ordre du jour pour inverser le vote des questions n°10 et n°11.
M. Florent NARANJO quitte la séance avant le vote de la question n°11.
Mme Valérie BERNARD quitte la séance avant le vote de la question n°11 et donne pouvoir à M. Grégory BERNARD.
Mme Sondès EL HAFIDHI quitte la séance avant le vote de la question n°12 et donne pouvoir à M. Christophe BERTUCAT.
Mme Christine DULAC-ROUGERIE quitte la séance avant le vote du vœu a).

Rapport N° 26

ACQUISITION PAR LA SOCIETE D'EQUIPEMENT DE L'AUVERGNE (SEAU) D'UN BATIMENT ET ENGAGEMENT POUR LA SIGNATURE D'UNE PROMESSE DE BAIL CIVIL PAR LA VILLE DE CLERMONT-FERRAND

Ne prennent pas part au vote de la délibération : Marion CANALES en tant que présidente de la SEAu au titre de Clermont Auvergne Métropole ; Grégory BERNARD et Nicolas BONNET en tant que membres du Conseil d'Administration de la SEAu ; Jean-Christophe CERVANTES en tant que membre de l'Assemblée Générale de la SEAu. 3 autres élus ne prennent pas part au vote.

La Ville de Clermont-Ferrand, le Centre Communal d'Action Sociale, le Conseil départemental du Puy-de-Dôme et Clermont Auvergne Métropole ont souhaité collaborer afin de mettre en place un projet d'innovation sociale commun qui consiste à accueillir dans un même lieu, un espace social commun et un espace de l'innovation économique et sociale. Les deux projets ont vocation à s'inscrire dans une dynamique commune d'occupation des lieux, de gestion et de gouvernance d'un bâtiment en cours d'acquisition par la Société d'Equipement de l'Auvergne (SEAu).

L'espace social commun est un espace qui permettra d'une part, de mutualiser les services et agents du Département, de la Ville de Clermont-Ferrand mais aussi du Centre Communal d'Action Sociale, intervenant dans le champ social, afin notamment de favoriser l'accès aux droits des usagers, et de développer des interventions collectives et innovantes, complémentaires au suivi individuel du public, avec notamment les structures présentes au sein du site d'implantation du projet.

Le projet d'espace de l'innovation économique et sociale s'inscrit quant à lui dans la continuité du projet stratégique et opérationnel pour le développement de l'économie sociale et solidaire et l'innovation sociale de Clermont Auvergne Métropole qui, dans ce cadre, a lancé un appel à manifestation d'intérêt le 29 octobre 2018 dans le but d'identifier des acteurs de l'économie sociale et solidaire exerçant une activité à vocation d'utilité sociale, qui seraient intéressés pour intégrer cet espace collaboratif. Ceux-ci seront connus en janvier 2019.

Pour mener à bien ce projet, des locaux ont été identifiés 9 rue de Dunkerque dans le quartier de Croix-de-Neyrat à Clermont-Ferrand au sein d'un bâtiment appartenant actuellement à la Poste Immo. La Société d'Équipement de l'Auvergne (SEAu) s'est positionnée pour engager le processus d'acquisition de ce bâtiment et en aménager la partie inoccupée pour un montant total d'environ 7 millions d'euros, comprenant 3,5 millions d'euros d'acquisition du bâtiment et 3,5 millions d'euros estimés de travaux et frais. Le compromis de vente entre la Poste Immo et la SEAu a été signé le 21 septembre 2018 et la réitération de cette vente par acte authentique aura lieu deuxième quinzaine de décembre 2018.

Une partie de ce bâtiment d'une surface de 2700 m² environ sera notamment occupée par plusieurs entités du Groupe La Poste (Réseau Banque Postale, La Poste formation courrier, La Poste formation réseau, Direction Nationale des Activités Sociales La Poste, Centre de Service des Ressources Humaines La Poste) et l'association « Les Restos du cœur » qui deviendront locataires de la Société d'Equipement de l'Auvergne.

Pour la partie du bâtiment destinée à l'espace social commun et à l'espace de l'innovation économique et sociale, d'une surface totale de 3050 m² SDP (surface de plancher) environ, il est envisagé, compte tenu du nombre acteurs publics et privés qui seront présents, la création d'une SCIC ou d'une structure similaire, qui associera à la fois les collectivités et les acteurs privés dans le but d'être locataire unique de la SEAu et afin de mieux gérer les espaces communs.

L'acquisition de ce bâtiment et les travaux d'aménagement devant être financés par l'intermédiaire d'emprunts sur 20 ans, la SEAu a informé la Ville de Clermont-Ferrand et Clermont Auvergne Métropole des exigences sollicitées par les établissements bancaires, afin que ces collectivités garantissent les emprunts et apportent aussi des garanties complémentaires.

C'est dans ce cadre que la SEAu a notamment demandé à la Ville et au Département du Puy-de-Dôme de signer une promesse de bail sur 20 ans portant sur la partie du bâtiment regroupant l'espace social commun et l'espace dédié aux acteurs de l'économie sociale et solidaire. La signature de cette promesse, jointe en annexe, intervient uniquement dans l'attente de la formation de la SCIC ou d'une entité similaire, personne morale qui viendra ensuite se substituer aux collectivités en signant elle-même le bail civil d'une durée de 20 ans.

Cette promesse de bail porte sur une partie actuellement vacante de l'immeuble constituée d'une surface de 3050 m² SDP de bureaux et d'ateliers de nature différente subdivisée, avant travaux, de la manière suivante :
- 2439 m² environ correspondant à des locaux à aménager par la SEAu dont il est convenu que la distribution plus précise sera indiquée au bail définitif après réalisation de l'aménagement,
- 329 m² environ en l'état brut,
- 282 m² partagée par moitié avec les locataires de La Poste,
- 30 places de parking extérieures

Sur la totalité des surfaces disponibles et selon une clé de répartition basée sur l'occupation des locaux, la Ville de Clermont-Ferrand occuperait au maximum 538 m². Cette occupation sera à confirmer dans le bail définitif.

Le loyer annuel s'élève à un montant total hors taxe de 315 760 euros (suivant avis de France Domaines) à répartir de la manière suivante :
- 110 euros HT / m² pour la surface à aménager,
- 50 euros HT / m² pour la surface brute,

Le montant du loyer sera définitivement déterminé à la signature de l'acte de bail final en fonction de la répartition des surfaces des locaux entre la partie aménagée et celle restée brute, et qui sera constatée contradictoirement par les parties.

Une provision sur les charges locatives sera également versée en sus et en même temps que le loyer d'un montant annuel de 155 000 euros, la répartition de celle-ci étant effectuée en fonction des surfaces louées.

La promesse de bail signée par la Ville et le Département du Puy-de-Dôme contient une clause de substitution au profit de la SCIC ou à défaut, de la personne morale constituée sous une autre forme. Ainsi, seule cette société, une fois créée, aura vocation à signer le bail définitif de 20 ans faisant l'objet de la présente promesse et non les collectivités signataires de celle-ci. Clermont Auvergne Métropole, en tant que personne publique non occupante des locaux mais intervenant au titre de sa politique de soutien à l'Economie Sociale et Solidaire, s'engage quant à elle par l'intermédiaire d'une promesse de porte-fort et prendra part à la promesse de bail uniquement à titre informatif en tant que « présente à l'acte ».

Le bail sera réitéré à la création de la société et au plus tard signé avant la remise des clés et l'entrée dans les lieux prévues le 30 juin 2020.

Il vous est proposé, en accord avec votre commission, d'approuver la promesse de bail jointe en annexe conclue entre la Société d'Équipement de l'Auvergne, d'une part, et la Ville de Clermont-Ferrand et le Département du Puy-de-Dôme, d'autre part, et d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer cet acte et à prendre tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

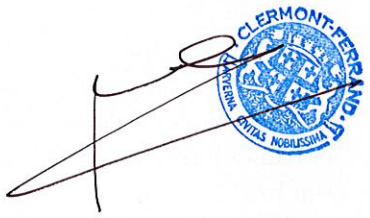
DELIBERATION

La proposition mise aux voix est adoptée à la majorité et convertie en délibération.

Pour ampliation certifiée conforme.

Fait à Clermont-Ferrand, le 28 DEC. 2018

Pour le Maire et par délégation,
La Première Adjointe,



Françoise NOUHEN

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 7301-SD
(mars 2016)

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DU PUY-DE-DÔME

Pôle d'Évaluation Domaniale

Adresse postale :

Direction départementale des finances publiques
Pôle d'Évaluation Domaniale
2, rue Gilbert Morel
63033 CLERMONT-FERRAND CEDEX 1

Mel : ddfip63.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Évaluateur : Dominique LEQUEU
Téléphone : 04 73 98 31 92
Courriel : dominique.lequeu@dgfip.finances.gouv.fr
Réf : 2018-63113L1842

Le 10/12/2018

Monsieur le Maire
de
Clermont- Ferrand

AVIS du PÔLE D' ÉVALUATION DOMANIALE sur la VALEUR LOCATIVE

DÉSIGNATION DU BIEN :BUREAUX + PARKINGS

ADRESSE DU BIEN : RUE DU TORPILLEUR SIROCCO **63 000** CLERMONT-FERRAND

VALEUR LOCATIVE : 110 €/m² par an pour les locaux aménagés

50 € / m² par an pour les locaux bruts

1 – SERVICE CONSULTANT	COMMUNE DE CLERMONT-FERAND
AFFAIRE SUIVIE PAR :	Jennifer ASTRUC
2 – Date de consultation	28/11/2018
Date de réception	03/12/2018
Date de visite	://
Date de constitution du dossier « en état »	03/12/2018

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU PÔLE D'ÉVALUATIONS DOMANIALE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Prise à bail de locaux en vue de la mise en place d'un espace social commun (ESC) et d'un espace de l'innovation économique et sociale portés par des collectivités (Ville de Clermont-Ferrand, CCAS, CD63 et Clermont Auvergne Métropole).

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Immeuble bâti sur les parcelles cadastrées AH 292,304,606,608, 609 et 611 et au sein duquel seraient pris à bail, pour une durée de 20 ans, des locaux d'une superficie totale de 3 050 m² repartis en :

- 2 100 m² de locaux aménagés par le bailleur,
- 650 m² de plateaux en l'état brut,
- 300 m² de surface de locaux communs avec les occupants déjà en place.

auxquels s'ajoutent 30 places de parkings extérieurs.

NB : Compte tenu des locaux partagés, la saisine porte **sur 2 900 m²** (pondération à 0,5 des locaux communs).

5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaire : la SEAU

Ensemble partiellement occupé par différents locataires

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Zone UG du PLU approuvé le 4/11/2016

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE

La valeur locative est déterminée par comparaison.

Après travaux de rénovation réalisés par le bailleur, les valeurs locatives envisagées par les parties de :

– 110 € le m² par an pour les locaux aménagés

– et 50 € le m² par an pour les locaux bruts,

n'appellent pas d'observation.

8 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur locative actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques et par délégation,

le Directeur du pôle Gestion publique

Simon BOYER

Administrateur des finances publiques

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT,
Le

Maître Frédéric MARTIN Notaire associé de la société civile professionnelle titulaire d'un Office Notarial, dont le siège social est à Clermont-Ferrand (Puy-de-Dôme), 33, rue Morel Ladeuil, soussigné,

A RECU le présent acte contenant PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL CIVIL à la requête de :

PROMETTANT - BAILLEUR

La Société dénommée SOCIÉTÉ **D'ÉQUIPEMENT DE L'AUVERGNE**, Société anonyme à directoire au capital de 2417723 €, dont le siège est à CLERMONT FERRAND (63000), 3 rue Louis Rosier, identifiée au SIREN sous le numéro 860 200 310 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CLERMONT FERRAND.

Ci-après dénommée LE BAILLEUR ou LE PROMETTANT

BENEFICIAIRE - LOCATAIRE

1°/ La **COMMUNE DE CLERMONT-FERRAND**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département du PUY DE DOME, dont l'adresse est à CLERMONT-FERRAND (63000), 10 rue Philippe Marcombes, identifiée au SIREN sous le numéro 216301135.

2°/ Le DÉPARTEMENT **DU PUY DE DÔME**, collectivité territoriale dont le siège est à CLERMONT-FERRAND CEDEX (63033), 24 Rue Saint Esprit, identifiée au SIREN sous le numéro 226300010.

Lesquels agissent dans l'attente de la constitution de la SCIC, société coopérative d'intérêt collectif ou autre structure similaire, dont le principe a été validé par la même délibération que celle approuvant la présente promesse de bail, qui aura son siège à CLERMONT-FERRAND (63100) 9 rue de Dunkerque et qui se substituera aux BÉNÉFICIAIRES après sa création pour la signature du bail définitif.

Étant précisé ici que les BÉNÉFICIAIRES seront personnellement obligés à l'égard du PROMETTANT, en cas de défaut de constitution par eux de la SCIC à la date prévue pour la signature du bail définitif ci-après visée.

Ci-après dénommés LE BÉNÉFICIAIRE ou LE LOCATAIRE

EN PRÉSENCE DE

CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE, Établissement Public de Coopération intercommunale, personne morale de droit public située dans le département du PUY DE DÔME, dont l'adresse est à CLERMONT-FERRAND

(63000), 64 - 66 avenue de l'Union Soviétique, identifiée au SIREN sous le numéro 246300701

Ci-après dénommée LE PORTE-FORT

PRÉAMBULE

La **COMMUNE DE CLERMONT-FERRAND**, le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS), le DÉPARTEMENT **DU PUY DE DÔME** et **CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE** ont souhaité collaborer afin de mettre en place un projet d'innovation sociale commun qui consisterait à accueillir dans un même lieu, un espace social commun (ESC) et un espace de l'innovation économique et sociale (ESS).

L'espace social commun est un espace qui permettra d'une part, de mutualiser les services et agents du DÉPARTEMENT **DU PUY DE DÔME**, de la **COMMUNE DE CLERMONT-FERRAND** mais aussi du Centre Communal d'Action Sociale, intervenant dans le champ social, afin notamment de favoriser l'accès aux droits des usagers, et d'autre part, de développer des interventions collectives et innovantes, complémentaires au suivi individuel du public, avec notamment les structures présentes au sein du site d'implantation du projet.

Dans le cadre du projet d'espace de l'innovation économique et sociale (ESS), un appel à manifestation d'intérêt a été lancé le 29 octobre 2018 par CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE dans le but d'identifier des acteurs de l'économie sociale et solidaire exerçant une activité à vocation d'utilité sociale qui seraient intéressés pour intégrer cet espace collaboratif. Ceux-ci seront connus en janvier 2019.

Ce projet, trouvera pleinement son efficacité à travers la création d'une **Société Coopérative d'Intérêt Collectif (SCIC)** ou structure similaire, afin d'associer partenaires publics, acteurs économiques privés, associations du quartier à la gestion de cet équipement dans une approche totalement ouverte à l'ensemble des habitants.

C'est dans ce sens que la présente promesse de bail et la promesse de porte fort qui y sera jointe sont établies.

Pour accueillir ce projet, des locaux en cours d'acquisition par la SEAu, sis 9 rue de Dunkerque dans le quartier de Croix-de-Neyrat à Clermont-Ferrand au sein d'un bâtiment appartenant actuellement à La Poste Immo ont été désignés.

La Société d'Équipement de l'Auvergne est en cours d'acquisition avec une réitération de la promesse de vente signée le 21/09/2018 devant intervenir avant la fin de cette année.

La signature de l'acte réitératif sera subordonnée à la signature de la présente promesse et devra être soit concomitante soit antérieure à la vente définitive.

Une partie de ce bâtiment d'une surface de 2700 m² environ est actuellement occupée par plusieurs entités du Groupe La Poste (Réseau Banque Postale, La Poste formation courrier, La Poste formation réseau, Direction Nationale des Activités Sociales La Poste, Centre de Service des Ressources Humaines La Poste) et l'association « Les Restos du cœur » qui deviendront locataires de la Société d'Équipement de l'Auvergne.

La SCIC, deviendra l'interlocutrice unique de la SEAu avant la signature du bail définitif en cas de création.

L'acquisition de ce bâtiment et les travaux d'aménagement devant être financés par l'intermédiaire d'emprunts sur 20 ans, la SEAu a informé la **COMMUNE DE CLERMONT-FERRAND** et **CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE** des exigences sollicitées par les établissements bancaires, afin que ces collectivités garantissent les emprunts mais apportent aussi des garanties complémentaires.

De ce fait, la **COMMUNE DE CLERMONT-FERRAND** et le DÉPARTEMENT **DU PUY DE DÔME**, en tant que collectivités utilisatrices des locaux dans le cadre de l'espace social commun, doivent signer la présente promesse de bail , promesse à laquelle **CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE** doit prendre part mais uniquement à titre informatif en tant que « présente à l'acte », cette collectivité s'engageant par l'intermédiaire d'une promesse de porte-fort ci-annexée, en tant que personne publique non occupante des locaux mais intervenant au titre de sa politique de soutien à l'économie sociale et solidaire.

Ainsi, le bail définitif sera signé à la création de la SCIC ou structure similaire, au plus tard avant la remise des clés et l'entrée dans les lieux prévue le 30 juin 2020.

Ceci exposé, les parties s'accordent sur la promesse de bail ci-après, conclue selon les dispositions de l'article 14-2° de l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics excluant ledit contrat du champ des dispositions applicables aux marchés publics :

DÉCLARATIONS DES PARTIES

Le **PROMETTANT** et le **BÉNÉFICIAIRE** déclarent :

Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.

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

PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- La Société dénommée SOCIÉTÉ D'ÉQUIPEMENT DE L'AUVERGNE est représentée à l'acte par Monsieur Rachid KANDER, Directeur général de la « SOCIÉTÉ D'ÉQUIPEMENT DE L'AUVERGNE » domicilié à CLERMONT-FERRAND, 3 Rue Louis Rosier.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu de ceux qui lui ont été délégués aux termes d'une délibération du conseil d'administration, du 23 septembre 2016.

- La COMMUNE DE CLERMONT-FERRAND est représentée à l'acte par en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du ...

Précédée d'un avis du Directeur des services fiscaux en date du 10 décembre 2018dont une copie est ci-annexée.

- Le DÉPARTEMENT DU PUY DE DÔME est représenté à l'acte par .

Précédée d'un avis du Directeur des services fiscaux en date du 10 décembre 2018 dont une copie est ci-annexée.

- CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE porte-fort susnommé, est représenté par à l'acte par:... en vertu d'une délibération du Conseil métropolitain en date du ...

Précédée d'un avis du Directeur des services fiscaux en date du 10 décembre 2018 dont une copie est ci-annexée.

LESQUELS, préalablement à leurs conventions, ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

1) Propriété de l'immeuble

Le **PROMETTANT** est en cours d'acquisition d'un immeuble situé à CLERMONT-FERRAND (63100) 9 rue de Dunkerque qui sera plus amplement désigné ci-après.

2) Travaux projetés

Le projet immobilier du **PROMETTANT** qui s'inscrit dans la conclusion de cette promesse de bail civil est le suivant : le **PROMETTANT** se propose de faire des travaux d'aménagement sur la partie vacante du bâtiment qui sera louée à usage professionnel, selon programme arrêté entre les deux locataires et le porte-fort, joint à la présente, mais qui pourra être appelé à évoluer au moment de la validation avec le Maître d'œuvre.

3) Si des modifications devaient intervenir entre le contenu des présentes et l'acte définitif, elles ne pourraient être que mineures, c'est-à-dire qu'elles ne devront pas

engendrer d'obligations nouvelles ou un accroissement des obligations y figurant actuellement affectant l'équilibre économique du contrat. En cela les conditions suspensives organisent ces situations.

PROMESSE DE BAIL CIVIL

Le plan de l'acte est le suivant :

OBJET DU CONTRAT
TERMINOLOGIE
DÉSIGNATION
DÉLAI - RÉALISATION – PROROGATION -CARENCE
PROPRIÉTÉ - JOUISSANCE
CONDITIONS FINANCIÈRES DU BAIL
RESSERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES
CONDITIONS GÉNÉRALES DU BAIL
RÉGLEMENTATIONS PARTICULIÈRES
FISCALITÉ
SUBSTITUTION
DISPOSITIONS TRANSITOIRES
AFFIRMATION SINCÉRITÉ - DOMICILE

OBJET DU CONTRAT - PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL

Le **PROMETTANT** s'engage irrévocablement à donner à bail civil au BÉNÉFICIAIRE qui s'engage irrévocablement à louer pour une durée de 20 ans, conformément aux articles 1713 et suivants du code civil et sous réserve de réalisation des conditions suspensives, le **BIEN** ci-dessous identifié dans la limite des surfaces maximales qui lui sont dévolues.

Le **PROMETTANT** prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit.

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

Le "**PROMETTANT**" et le "**BÉNÉFICIAIRE**" désigneront respectivement le promettant et les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge.-

Le "**BIEN**" désignera le bien (ou la partie de l'immeuble dont la désignation cadastrale figure ci-après) objet de la présente promesse.

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

A CLERMONT FERRAND (63100), rue du Torpilleur Sirocco *Adresse postale : 9 rue de Dunkerque - 63100 CLERMONT-FERRAND* Dans un immeuble R+2 sur un niveau en sous-sol, est objet des présentes :

La partie actuellement vacante de l'immeuble constituée d'une surface de plateau totale de 3050 M2 se répartissant comme suit :

- une surface de 2721 m2 correspondant à des locaux à aménager par le PROMETTANT et 329 m² en locaux bruts.

En raison de la spécificité du projet et en l'état, il est déterminé des surfaces maximales susceptibles d'être attribuées en premier lieu à l'ESS (CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE) et à l'ESC (VILLE DE CLERMONT-FERRAND et DÉPARTEMENT DU PUY-DE-DÔME) sur la totalité des 3050 m². Les surfaces ci-dessous seront à parfaire dans la répartition figurant au bail définitif :

1) Surfaces maximales ESS
- 996 m² en surface aménagée,

- 329 m² en surface brute.

2) Surfaces maximales ESC : COMMUNE/DÉPARTEMENT
- 538 m² COMMUNE DE CLERMONT-FERRAND en surface aménagée,
- 1187 m² DÉPARTEMENT DU PUY-DE-DÔME en surface aménagée

- Et 30 places de parking extérieures.

L'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués figurant ainsi au cadastre:

Section	N°	Lieudit	Surface
AH	606	rue du Torpilleur Sirocco	00 ha 64 a 34 ca
AH	608	rue du Torpilleur Sirocco	00 ha 01 a 60 ca
AH	609	rue du Torpilleur Sirocco	00 ha 04 a 79 ca
AH	611	rue du Torpilleur Sirocco	00 ha 00 a 38 ca
AH	292	rue du Torpilleur Sirocco	00 ha 08 a 15 ca
AH	304	rue du Torpilleur Sirocco	00 ha 01 a 88 ca

Total surface : 00 ha 81 a 14 ca

Il est précisé ici que le bail à intervenir devant être publié au service de la publicité foncière compte tenu de sa durée, la partie objet des présentes devra faire l'objet d'un état description de division créant un lot loué à la SCIC et un autre lot formant le surplus de l'immeuble.

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

Un extrait de plan cadastral est annexé.

AFFECTATION DU BAIL

Le **BIEN** est actuellement affecté à usage professionnel de bureaux.

Le **BÉNÉFICIAIRE** déclare qu'il entend l'affecter principalement au même usage pour l'accueil d'un espace social commun (ESC). Un espace de l'innovation économique sociale et solidaire (ESS) soutenu par le PORTE-FORT est également prévu dans ces locaux.

DÉLAI - RÉALISATION – CARENCE EXÉCUTION FORCÉE

- DÉLAI :

La présente promesse est consentie pour un délai expirant le 30 Juin 2020 correspondant à la date prévue pour l'entrée dans les lieux et la remise des clés au BÉNÉFICIAIRE.

.

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation du bail, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BÉNÉFICIAIRE** de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

- DÉLAI :

Toutefois, si, à cette date, les travaux n'étaient pas encore terminés, de la responsabilité du PROMETTANT, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé dans la limite de 6 mois, au 30 décembre 2020.

De même, si à cette date, les travaux n'étaient pas terminés, du fait du BÉNÉFICIAIRE et/ou PORTE FORT, en raison de demandes qu'il fera au maître d'œuvre, entraînant des modifications substantielles entre le programme joint à la présente promesse et la détermination du projet qu'il arrêtera avec le Maître d'œuvre, ou s'il s'agit de demandes complémentaires ayant une incidence sur les travaux après validation des différentes phases du projet, ou encore issu d'une ingérence ou d'un acte entraînant du retard de la même manière, le BÉNÉFICIAIRE ne pourra se soustraire à l'obligation de contracter le bail définitif à l'échéance du 30 juin 2020.

- RÉALISATION :

La présente convention est consentie sous réserve de la régularisation par la réitération du bail, qui pourra donner lieu à un nouvel accord entre les parties qui constituera alors l'accord définitif et sous réserve de la réalisation des conditions suspensives qui y sont stipulées.

Si les parties n'ont pas établi un nouvel accord avant la date limite de réitération comme prévue au titre de la présente promesse, c'est la promesse qui constituera alors l'accord définitif.

En effet, les parties retardent la formation du contrat de bail à la signature de l'acte notarié accompagné du versement des frais par virement dans le délai ci-dessus.

Cet acte sera reçu par Maître Frédéric MARTIN notaire à CLERMONT FERRAND, 33 rue Morel Ladeuil.

Dans l'hypothèse où la SCIC serait créée avant le 30 juin 2020, celle-ci, conformément à la clause de substitution, procédera à la signature du bail par acte authentique. Cette signature interviendra dans les trois mois suivant la création de la SCIC ou toute autre forme sociétaire constituée entre le BÉNÉFICIAIRE, et au plus tard avant la date du 30 juin 2020 sauf retard imputable au PROMETTANT.

A défaut de création de ladite société et au plus tard à la date prévue pour la remise des clés, le BÉNÉFICIAIRE restera engagé et sera dans l'obligation de contracter un bail à titre individuel aux loyers, charges et conditions prévus aux présentes pour l'espace qui le concerne. **Le PORTE-FORT** s'engagera quant à lui pour la partie qui le concerne dans les conditions de la promesse de porte-fort jointe en annexe.

- CLAUSE D'EXÉCUTION FORCÉE :

Il s'est formé entre les parties une convention de promesse synallagmatique dans les termes de l'article 1124 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel et ce conformément au deuxième alinéa dudit article.

Il en résulte notamment que :

1°) le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti au bail et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer les droits réels au profit du BÉNÉFICIAIRE aux conditions des présentes ; Le **PROMETTANT** s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN** à louer, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du **BÉNÉFICIAIRE.**

2°) Chacune des parties entend se réserver le bénéfice de l'article 1221 du Code civil, lequel dispose que le créancier d'une obligation peut, après mise en demeure, en poursuivre l'exécution en nature, sauf si cette exécution est impossible ou s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier, la réparation s'effectuant alors par équivalent.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Cette promesse est faite sous les conditions suspensives suivantes :

- Conditions suspensives auxquelles seul le BÉNÉFICIAIRE pourra renoncer :

La présente promesse est acceptée sous les conditions suivantes dont seul le BÉNÉFICIAIRE pourra se prévaloir ou auxquelles il pourra seul renoncer si bon lui semble.

A défaut par le **BÉNÉFICIAIRE** de se prévaloir de la non réalisation de l'une ou l'autre des conditions suspensives ci-après dans le délai de réalisation des présentes

ou dans les délais spécifiques à certaines de ces conditions, il sera réputé y avoir renoncé.

Les conditions ci-dessous devront être levées au plus tard le 30 juin 2020 ou en cas de prorogation, dans les conditions prévues aux présentes, au 30 décembre 2020. À défaut de réalisation de l'ensemble des conditions suspensives dans le délai imparti, et sauf, pour les cas de prolongations imputables au BÉNÉFICIAIRE et/ou au PORTE-FORT, les parties seront déliées de toute obligation de réaliser la signature définitive du bail, sauf si elles parviennent à un accord qui pourra être matérialisé par un avenant à la présente promesse.

- Travaux :

Que les travaux (hors équipements et ameublement) qui seront arrêtés en accord avec le BÉNÉFICIAIRE et le PORTE FORT, selon les besoins qu'ils auront exprimés auprès du programmiste, puis le projet qu'ils auront validé du Maître d'œuvre du PROMETTANT, au premier semestre 2019, soient réalisés, dans la limite du budget alloué aux travaux ayant déterminé l'appel à l'emprunt et la fixation du prix du loyer

- Surfaces du bien

Que les surfaces maximales exposées à la clause « Identification du bien » soit respectées pour le BÉNÉFICIAIRE et LE PORTE-FORT, sauf meilleurs accords entre le BÉNÉFICIAIRE et LE PORTE FORT au gré de l'évolution de leurs besoins.

La seule surface maximale opposable au PROMETTANT, au titre de la clause suspensive, étant la surface totale maximale de 3050 m².

Origine de propriété :

Qu'il soit établi une origine de propriété régulière ou remontant à un titre translatif de plus de trente ans.

- Situation hypothécaire :

Il est précisé que le bien n'est grevé d'aucune inscription à ce jour mais qu'il sera éventuellement grevé d'une inscription hypothécaire du chef du PROMETTANT pour l'acquisition de l'immeuble dans lequel se situe le bien objet des présentes et la réalisation des travaux. Aucune condition suspensive n'est prévue à ce sujet.

CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL

JOUISSANCE

Le **BÉNÉFICIAIRE** aura la jouissance du **BIEN** à compter de la date de prise de possession réelle du bien, consécutive à la signature de l'acte authentique de bail, le **BIEN** devant être impérativement, à cette même date, libre de toute location ou occupation.

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'a pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

Toute prise de possession sans titre vaudra réitération de la présente promesse.

Cette prise de possession réelle sera caractérisée par la date de signature de l'état des lieux d'entrée constaté amiablement par les parties (ou à défaut par acte extrajudiciaire requis par la partie la plus diligente) actant le bon achèvement des travaux, et remise de clés effectuée le même jour, et ceci de manière consécutive à la signature du bail.

Cette prise de possession interviendra au plus tard le 30 juin 2020, sauf retard imputable au PROMETTANT.

DUREE DU BAIL

Le bail civil est consenti et accepté pour une durée de VINGT ANS (20 ans) à compter de sa date d'effet, correspondant à la date de prise de possession réelle du BÉNÉFICIAIRE et au plus tard le 30 juin 2020, sauf retard imputable au PROMETTANT.

En cas de création d'une société coopérative d'intérêt collectif ou d'une autre structure qui viendrait se substituer au BÉNÉFICIAIRE, la date de prise de possession réelle sera postérieure à la signature du bail entre cette structure et le PROMETTANT et caractérisée dans les mêmes conditions que celles prévues à la présente.

Le bail pourra se prolonger d'un commun accord par avenant au présent bail ou par la voie d'un nouveau bail.

RÉSILIATION ANTICIPÉE

Résiliation par le BÉNÉFICIAIRE

Le **BÉNÉFICIAIRE** aura la faculté de résilier le contrat par anticipation, à tout moment.

Le congé ainsi donné par le **BÉNÉFICIAIRE** devra être notifié au **PROMETTANT** par lettre recommandée avec avis de réception au moins six (6) mois à l'avance. Ce congé constitue un préavis, par suite durant toute sa durée le **BÉNÉFICIAIRE** sera toujours redevable envers le **PROMETTANT** de l'exécution des présentes.

A l'expiration du délai de préavis, le **BÉNÉFICIAIRE** est déchu de tout titre d'occupation du bien loué.

De convention expresse entre les parties, le délai de préavis ne commencera à courir, en cas de congé, qu'à compte du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée.

Résiliation par le PROMETTANT

Le **PROMETTANT**, quant à lui, n'aura aucune faculté de résilier le contrat par anticipation. Il n'aura que le droit d'en demander, éventuellement, la résiliation en cas d'inexécution.

CLAUSE DE RÉSILIATION

En cas de résiliation du bail par le BÉNÉFICIAIRE, une indemnité sera due au PROMETTANT à titre d'indemnité de résiliation, correspondant à 25% des loyers à régler sur 20 ans. L'indemnité sera calculée selon les loyers annuels échus révisés, et les annuités restant à courir seront calculées sur la base de la dernière annuité connue et révisée. Cette clause se justifie notamment par la destination des lieux qui sont aménagés par le PROMETTANT, spécifiquement pour le BÉNÉFICIAIRE et le PORTE-FORT, et par conséquent, de la nécessité d'effectuer de lourds travaux pour accueillir de nouveaux locataires.

Cette indemnité sera due dans son intégralité les cinq premières années de la date d'effet du bail, et sera dégressive à compter de la sixième année d'un quinzième (1/15ème) par an.

CLAUSE PÉNALE

Conformément à l'article 1231-5 du Code Civil, en cas de défaut d'exécution de la part du BÉNÉFICIAIRE, le PROMETTANT pourra réclamer, à titre de dommages-intérêts le montant due au titre de la clause de résiliation.

CLAUSE DE SUBSTITUTION

Le BÉNÉFICIAIRE, conformément aux autres dispositions des présentes, aura la faculté de substituer une SCIC ou toute autre forme similaire à la signature du Bail définitif dans le respect des droits définis dans la répartition des lieux objets de la présente Promesse de Bail.

Le BÉNÉFICIAIRE pourra, durant la durée du bail, substituer toute personne de son choix pour occuper les lieux aux mêmes clauses et conditions.

Il lui appartiendra d'informer le PROMETTANT de cette substitution.

SERVITUDES

Il a été fait mention sur le titre de propriété du **PROMETTANT** de l'existence de servitudes dont le détail figure dans une note ci-annexée.

CONSISTANCE – RÉGLEMENTATION

1°) Consistance

Les biens sont loués tels qu'ils existent avec toutes leurs 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 BÉNÉFICIAIRE.

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

2°) Réglementation

Les présentes sont soumises aux dispositions de l'article 1713 et suivants du Code civil, ainsi qu'aux conditions particulières convenues entre les parties.

ÉTAT DES LIEUX

LE BÉNÉFICIAIRE prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance.

Les parties conviennent qu'un état des lieux sera établi contradictoirement et à frais communs à la date de prise de possession réelle correspondant à la remise des clés ou à défaut par acte extrajudiciaire requis par la partie la plus diligente.

CONDITIONS DE JOUISSANCE

1°) Jouissance

Le BÉNÉFICIAIRE jouira des immeubles loués raisonnablement sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

2°) Modification de l'affectation des lieux

Le **BÉNÉFICIAIRE** pourra librement affecter les lieux loués sauf information préalable du **PROMETTANT** si le changement d'affectation doit être précédé d'une autorisation d'urbanisme.

3°) Affichage sur les murs et bâtiments

Ce droit est réservé au **BÉNÉFICIAIRE** pour ses propres productions.

4°) Réparations locatives ou de menu entretien

Le **BÉNÉFICIAIRE** devra, pendant tout le cours du bail, entretenir tout l'édifice en bon état de réparations locatives. En outre, il n'a aucune obligation d'améliorer

.

5°) Grosses réparations - Reconstruction.

Le **PROMETTANT**, en ce qui concerne les constructions existantes au moment du bail et celles qui auront été élevées par la suite, est tenu des réparations sur le gros entretien, sans obligation toutefois de reconstruire les bâtiments s'il prouve qu'ils ont été détruits par cas fortuit, force majeure ou qu'ils ont péri par le vice de la construction antérieure au bail.

6°) Mise aux normes des bâtiments

De convention expresse, le **PROMETTANT** 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 imposées par l'autorité administrative.

Si tel devait être le cas, le **PROMETTANT** autorise, d'ores et déjà, le **BÉNÉFICIAIRE** à effectuer ces travaux. Le **BÉNÉFICIAIRE** informera alors le

PROMETTANT de toutes les mesures qu'il aura pu prendre pour parvenir à cette mise aux normes techniques. Quoi qu'il en soit, ces travaux de mise aux normes seront à la charge du **PROMETTANT**.

En outre, toute mise aux normes rendue nécessaire par un changement de destination des lieux, ou une nouvelle affectation convenue entre les preneurs du **BÉNÉFICIAIRE**, ou le **BÉNÉFICIAIRE**, seront à la charge de ce dernier.

Cependant, les parties conviennent d'étudier au cas par cas ces charges pour prendre en compte toutes particularités dans l'évolution de la norme.

7°) Assurances

LE **BÉNÉFICIAIRE** devra, pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante ;

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

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera de tout au **PROMETTANT** par la production des polices et des quittances.

LE **BÉNÉFICIAIRE** répond de l'incendie sauf à prouver le cas fortuit, la force majeure ou le vice de construction antérieure aux présentes, ou que le feu ait été communiqué par un immeuble voisin.

Le PROMETTANT est assuré, quant à lui, des responsabilités relatives au propriétaire au titre des charges incombant au **BÉNÉFICIAIRE**.

8°) Changement du fonds - Constructions - Améliorations

LE **BÉNÉFICIAIRE** ne peut opérer dans le fonds de changement pouvant en diminuer la valeur.

Le **BÉNÉFICIAIRE** ne pourra réaliser toutes constructions et toutes améliorations dans le respect des règles de l'art et de l'urbanisme qu'après avoir obtenu l'autorisation du **PROMETTANT**,

S'il fait des améliorations ou des constructions qui augmentent la valeur du fonds, il ne peut les détruire ni réclamer à cet égard aucune indemnité au **PROMETTANT** en fin de bail.

9°) Droit d'accession

LE **BÉNÉFICIAIRE** profite du droit d'accession pendant toute la durée du bail.

10°) Servitudes

LE **BÉNÉFICIAIRE** peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives et le grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail, à charge d'avertir le **PROMETTANT**.

11°) Fin du bail - Obligation du BENEFICIAIRE

Quelle que soit la cause de la fin du bail, à sa sortie, le **BÉNÉFICIAIRE** devra restituer les lieux en bon état, conformément à l'état des lieux qui aura été dressé comme il est dit ci-dessus, et sauf les modifications et transformations régulièrement autorisées et effectuées au cours du bail. Il ne pourra pas demander au **PROMETTANT** d'indemnité en contrepartie des améliorations qu'il aura effectuées

CESSION - SOUS-LOCATION

Le **BÉNÉFICIAIRE** devra avant toute cession de droit au bail ou sous-location demandée l'accord préalable du **PROMETTANT**.

Le BÉNÉFICIAIRE aux présentes sera tenu solidairement au paiement des loyers avec le cessionnaire ou sous-locataire sauf accord exprès du **PROMETTANT** l'en dispensant.

LOYER ET CHARGES (MONTANT - MODALITÉS DE PAIEMENT)

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel fixé à un montant total hors taxe de **TROIS CENT QUINZE MILLE SEPT CENT SOIXANTE EUROS (315.760 euros) auquel s'ajoute la TVA au taux de droit commun en vigueur à la date de paiement.**

Lequel loyer s'applique:

- à la partie aménagée de 2721 m2 à hauteur de 299.310 euros soit 110 euros HT par mètre carré de surface de plancher (plateau disponible avant cloisonnement) et à la partie brute de 329 m2 à hauteur de 16.450 euros soit 50

euros HT par mètre carré de surface de plancher (plateau disponible avant cloisonnement),

Le montant du loyer tel qu'il est fixé ci-dessus, sera déterminé définitivement à la signature de l'acte de bail définitif et suivant l'avis rendu par France Domaines en fonction de la répartition des surfaces entre la partie aménagée et celle restée brute des locaux qui sera constatée contradictoirement par les parties. Cette répartition s'effectuera sous réserve du respect des surfaces maximales exposées à la clause « Identification du bien ». Ces surfaces maximales ne peuvent en l'état du projet distinguer précisément la nature des surfaces concernées desquelles dépend le prix du loyer au m² (aménagées/ brutes).

Les valeurs au mètre carré ci-dessus exprimées sont des valeurs "janvier 2018", elles seront donc réévaluées au jour de la prise d'effet du bail selon le dernier indice trimestriel connu des loyers des activités tertiaire (ILAT) publié par l'INSEE à la date de signature du bail définitif.

Il s'agit de montants stipulés hors taxe auxquels s'ajoute le montant de la TVA à laquelle le **PROMETTANT** déclare opter ainsi qu'il est indiqué ci-après.

LE **BÉNÉFICIAIRE** s'oblige à la payer au **PROMETTANT** ou à son fondé de pouvoir le 1er de chaque TRIMESTRE, le premier paiement devant être effectué le jour de la date d'effet du bail.

Une provision sur les charges locatives sera versée en sus et en même temps que le loyer d'un montant annuel de **CENT CINQUANTE CINQ MILLE EUROS (155.000 euros).** Le **PROMETTANT** précise que les abonnements demeureront à son nom et que la répartition par lui entre le BÉNÉFICIAIRE et les autres locataires sera effectuée en fonction des surfaces louées et pour celles où il existe un sous-compteur par la consommation réelle. Un tableau indiquant la nature des charges et leur répartition est ci-annexé **étant précisé que les charges réelles (sur factures) seront prises en compte lors de la reddition annuelle des charges, le PROMETTANT gardant à son profit toutes les provisions pour grosses réparations.**

Le paiement des loyers et charges locatives s'effectuera au domicile du **PROMETTANT** par chèque ou virement bancaire.

REVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé sera automatiquement révisé de plein droit à la date anniversaire de prise d'effet du bail dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

L'indice de révision pris pour base est celui des loyers des activités tertiaire (ILAT) publié par l'INSEE et sera l'indice du dernier trimestre publié à la date anniversaire de prise d'effet du bail.

Si pour un motif quelconque, le loyer en question n'était pas définitivement fixé lors de l'échéance du terme qui suivra la demande de révision, le BÉNÉFICIAIRE ne pourrait pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différent venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisoirement différent, notamment à la demande en révision faite dans les formes légales.

Le retard dans la publication de l'indice, comme le retard du PROMETTANT à procéder à l'indexation, n'autorisera pas le BÉNÉFICIAIRE, à retarder le paiement du loyer. Celui-ci devra être payé normalement à l'échéance sur la base de l'échéance précédente, sauf redressement ultérieur.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou viendrait à disparaître au cours du bail, les parties conviennent que les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu en utilisant le coefficient de raccordement établi par l'INSEE.

DÉPÔT DE GARANTIE

Il ne sera pas stipulé de versement de dépôt de garantie par le BÉNÉFICIAIRE.

IMPOTS ET TAXES

LE **BÉNÉFICIAIRE** devra acquitter toutes les contributions et charges relatives aux locaux occupés et rembourser à première réquisition du **PROMETTANT** à réception de l'avis d'imposition l'impôt foncier et la taxe d'ordures ménagères afférente à l'immeuble loué si elle est due.

PRIVILÈGE

Le **PROMETTANT** se réserve son privilège sur tous les objets garnissant le fonds pour sûreté de toutes redevances qui seront dues en vertu du présent bail.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

AMIANTE

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique prescrit au **PROMETTANT** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, état à annexer à l'avant-contrat et au bail.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1er Juillet 1997.

Les dispositions sus visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Le rédacteur des présentes rappelle aux parties :

I - que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission.

II - le contenu de l'article R 1334-15 du Code de la santé publique savoir :

"Les propriétaires d'immeubles d'habitation ne comportant qu'un seul logement font réaliser, pour constituer l'état prévu à l'article L. 1334-13 en cas de vente, un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante."

III – et le contenu de l'article R 1334-18 du Code de la santé publique relatif aux immeubles à usage autre que l'habitation, savoir :

"Les propriétaires des immeubles bâtis autres que ceux mentionnés aux articles R. 1334-15 à R. 1334-17 y font réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante."

Etant observé qu'à ce jour l'ensemble des arrêtés permettant l'entrée en vigueur des dispositions des articles sus-relatés aux II et III n'est pas publié.

Dans la mesure où les dispositions contenues ci-dessus aux II et III entreraient en application avant la date de la signature du Bail définitif, le dossier amiante devra être mis à jour, dans cette hypothèse si des sujétions nouvelles étaient révélées elles seront à la charge exclusive du **PROMETTANT**.

Un état a été établi par la société APAVE dont le siège social est à PARIS 75015, 191 rue de Vaugirard le 5 juin 2017 dont une copie est demeurée jointe et annexée après mention.

Un DTA a été établi par la société APAVE dont le siège social est à PARIS 75015, 191 rue de Vaugirard le 5 juin 2017 dont une copie est demeurée jointe et annexée après mention.

Cet état a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou

B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait,

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Le **BENEFICIAIRE** déclare :

- avoir pris connaissance du rapport sus-énoncé ;
- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non-respect,
- et faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le **PROMETTANT**.

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît également avoir été informé que le PROMETTANT a fait réaliser un « repérage exhaustif des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition » avant tous travaux.

MÉRULES

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

Le **BIEN** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mérule délimitée par un arrêté préfectoral.

ETAT PARASITAIRE

Le **PROMETTANT** déclare :

- qu'à sa connaissance le **BIEN** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que le **BIEN** n'est pas situé dans une zone prévue par l'article L 133-5 du Code de la construction et de l'habitation.

PLAN CLIMAT - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, respectivement pour le bureau de poste, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par la société SOCOTEC dont le siège social est situé à CLERMONT-FERRAND 63063 – 19 avenue Léonard de Vinci, le 4 avril 2014 et est demeuré annexé.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer:

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.

La valeur isolante du bien immobilier.

La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

Il est précisé que le **BENEFICIAIRE** ne peut se prévaloir à l'encontre du **PROMETTANT** des informations contenues dans ce diagnostic.

ASSAINISSEMENT

Le **PROMETTANT** déclare que l'immeuble est raccordé à l'assainissement communal.

Il déclare :

- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation;
- qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes.

Le raccordement à l'installation d'assainissement a fait l'objet d'un contrôle par la Direction du cycle de l'eau CLERMONT AUVERGNE MÉTROPOLE en date du 15 septembre 2017 dont le rapport est demeuré annexé.

Ce contrôle a établi **la conformité du raccordement.**

Le **BÉNÉFICIAIRE** déclare prendre acte des conclusions de ce contrôle.

ASCENSEUR – RÉGLEMENTATION

Tous les ascenseurs desservant de manière permanente tous les types de bâtiments, quelle que soit leur date d'installation, sont concernés par les obligations de mise en conformité, de contrôle technique quinquennal et d'établissement d'un contrat d'entretien et de maintenance. Ces obligations incombent au PROMETTANT.

Le contrôle technique a pour objet :

- de vérifier que les appareils auxquels s'applique le décret n° 2000-810 du 24 août 2000 relatif à la mise sur le marché des ascenseurs antérieurement au 27 Août 2000 sont équipés des dispositifs prévus par ce décret et que ceux-ci sont en bon état,
- de vérifier que les appareils qui n'entrent pas dans le champ d'application du décret du 24 août 2000 susmentionné, sont équipés des dispositifs de sécurité prévus par les articles R. 125-1-1 et R. 125-1-2 et que ces dispositifs sont en bon état, ou que les mesures équivalentes ou prévues à l'article R. 125-1-3 sont effectivement mises en œuvre,
- de repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'État avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

ESRIS

Un état des risques et pollution en date du 21 septembre 2018 fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état sont joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé : inondation.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 3.

Absence de sinistres avec indemnisation

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le **PROMETTANT** déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,

- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m3).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

Zone 1 : zones à potentiel radon faible.

Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.

Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La Commune de CLERMONT-FERRAND est en zone 3 : zones à potentiel radon significatif ainsi qu'il résulte de la cartographie ci-annexée.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, l'immeuble est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de la Transition Écologique et Solidaire.

L'aléa le concernant est un aléa FORT.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles figurant dans la consultation GEORISQUES est annexée.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).

La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).

La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).

La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

DÉCLARATIONS FISCALES -OPTION A TVA PAR LE PROMETTANT

TVA

Le **PROMETTANT** déclare opter pour la soumission du présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée, le loyer ci-dessus convenu devant à cet égard être regardé comme un loyer taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Taxe de publicité foncière

Le bail sera soumis à la taxe de la publicité foncière au taux de droit commun sauf application de l'article 1042 du CGI.

FRAIS

Les frais et droits des présentes ainsi que ceux afférents au bail seront à la charge du **BÉNÉFICIAIRE** qui s'y oblige, mais ils seront réglés et avancés par le **PROMETTANT** qui se fera directement rembourser leur montant auprès du locataire.

DISPOSITION TRANSITOIRES

SINISTRE PENDANT LA DURÉE DE VALIDITÉ DES PRÉSENTES

Si un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inutilisable pour l'affectation sus-indiquée survenait à l'intérieur de la durée de validité des présentes, le **BENEFICIAIRE** aurait la faculté :

- soit de renoncer purement et simplement au bail et de se voir immédiatement remboursé de toutes sommes avancées par lui le cas échéant ;
- soit de maintenir la prise à bail du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BÉNÉFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

ENREGISTREMENT - PUBLICITÉ FONCIÈRE – ÉLECTION DE DOMICILE

Le **BÉNÉFICIAIRE** dispense expressément le **NOTAIRE SOUSSIGNÉ** de faire publier les présentes au service de la publicité foncière compétent, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais.

DROIT SUR ETAT

Cet acte sera enregistré au droit fixe des actes innomés conformément aux dispositions de l'article 680 du Code général des impôts, dont le montant est à la charge du BÉNÉFICIAIRE qui s'oblige à leur règlement au notaire soussigné en même temps que la signature des présentes.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal de grande instance de la situation du **BIEN.**

COMMUNICATION DES PIÈCES ET DOCUMENTS

Le **BÉNÉFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité des conditions financières convenues ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sur dix-sept pages

Comprenant **Paraphes**

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

PROMETTANT	

BENEFICIAIRE	

BENEFICIAIRE	

PORTE-FORT PRESENT à l'ACTE	

NOTAIRE	