



DECISION DU PRESIDENT DU CONSEIL DEPARTEMENTAL

Station du Lioran, Exploitation du Buron du Baguet : bail dérogatoire

Le Président du Conseil départemental,

VU la délibération n° 21CD02-12 du Conseil départemental en date du 1^{er} juillet 2021 relative aux délégations générales du Conseil départemental au Président ;

VU le Code de Commerce et notamment son article L.145-5 ;

CONSIDERANT que le Département du Cantal est propriétaire des murs composant le Buron du Baguet ;

DECIDE

Article 1^{er} :

Annule et remplace la décision n° 23-4433 en date du 21 décembre 2023.

Article 2 :

de conclure un bail dérogatoire, dont le projet est joint en annexe, à compter du 1^{er} décembre 2023 et pour une durée de quatre ans et cinq mois avec M. Vincent DELCROS, pour l'exploitation du Buron du Baguet, situé au Lioran et propriété du Département du Cantal.

Le montant du loyer est fixé pour sa part fixe à 4 450€ et à 2% du chiffre d'affaires de l'exploitation pour sa part variable.

Article 3 :

Il sera rendu compte de la présente décision lors de la prochaine réunion de l'Assemblée départementale.

Fait à Aurillac, le 5 juin 2025

Le Président du Conseil départemental

Bruno FAURE

La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand dans un délai de deux mois à compter de la présente publication.

BAIL DEROGATOIRE

Par

LE CONSEIL DEPARTEMENT DU
CANTAL

A

Monsieur Vincent DELCROS

IDENTIFICATION DES PARTIES

- BAILLEUR -

La collectivité territoriale dénommée DEPARTEMENT DU CANTAL, identifiée au SIREN sous le numéro 221 500 010, organisme de droit public doté de la personnalité morale, dont le siège est à AURILLAC (15000), 28 avenue Gambetta.
Représentée à l'acte par Monsieur Bruno FAURE, Président du Conseil Départemental du Cantal,
Agissant en vertu d'une décision en date du 5 juin 2025. Une copie est jointe et annexée aux présentes.

D'UNE PART

- PRENEUR -

Monsieur Vincent DELCROS, entrepreneur individuel, domicilié au LIORAN (15300) Buron du Baguet,
Né le 15 juin 1970 à SARCELLES (95),
Identifié sous le numéro SIREN 921683637.

D'AUTRE PART

BAIL DU CODE CIVIL

Le BAILLEUR loue par ces présentes, à titre de BAIL A LOYER au PRENEUR qui accepte, les locaux dont la désignation suit dans le cadre des dispositions des articles 1714 à 1751 du Code civil et des dispositions contractuelles du présent acte.
Il est précisé que les parties n'entendent pas adopter dans leurs rapports les dispositions du statut des baux commerciaux régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de commerce.

DESIGNATION

A LAVEISSIERE (CANTAL), Le buron du Baguet
Un buron composé de diverses pièces telles que détaillées ainsi qu'il résulte du plan des locaux demeuré ci-annexé.
Figurant au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Contenance
	AH	8	0ha 11a 07ca
	AH	11	0ha 01a 13ca

Le plan cadastral est demeuré annexé aux présentes.
A cela s'ajoute des dépendances extérieures comprenant notamment deux terrasses.
Tel que le BIEN existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.
Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance desdits locaux et les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent, sans recours d'aucune sorte contre le Bailleur.

Aucune erreur dans la désignation ou la contenance indiquées ou toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des locaux loués ne pourra justifier ni réduction ni augmentation de loyer, ni indemnité.

De convention expresse entre les Parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

CARACTERISTIQUES DU BAIL

ARTICLE 1 - DUREE ET LEGISLATION DU CONTRAT

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de QUATRE (4) années et CINQ (5) mois à compter du 1er décembre 2023.

Cette durée ne sera susceptible d'aucune reconduction automatique et expirera effectivement le 30 avril 2028 (date d'expiration).

Dans tous les cas, le Preneur ne pourra se prévaloir d'aucun maintien dans les lieux après la cessation du bail. En conséquence, à l'expiration du contrat, le Preneur s'oblige irrévocablement à libérer les locaux loués, à défaut de quoi il pourra en être expulsé sur simple ordonnance de référé rendue à la demande du Bailleur par le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

ARTICLE 2 - DESTINATION DES LIEUX

Les biens loués sont destinés à l'exploitation d'un commerce de café, brasserie, restaurant d'altitude, plats cuisinés à emporter et refuge.

L'exercice de l'activité sus-indiquée s'effectuera à l'exclusion de tout autre et de tout autre usage.

ARTICLE 3 – ETAT DES LIEUX

Le PRENEUR prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucun aménagement, aucune réparation, aucuns travaux de remise en état.

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties lors de l'entrée en jouissance du PRENEUR.

Un nouvel état des lieux devra être établi lors de la restitution des locaux.

ARTICLE 4 - CHARGES ET CONDITIONS

La présente mise à disposition est consentie et acceptée sous les charges et les conditions suivantes que les deux parties s'obligent à exécuter et à accomplir, à savoir :

- Le PRENEUR prendra les locaux mis à disposition dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance,
- Le PRENEUR entretiendra les locaux mis à sa disposition,
- Le PRENEUR jouira des locaux en bon père de famille suivant leur désignation. Il ne pourra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse les détériorer et il devra prévenir immédiatement le Département de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux mis à disposition et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Département,
- Le PRENEUR déclare connaître le fonctionnement de tous les services et appareils des lieux occupés. Il reconnaît les prendre en bon état de fonctionnement et s'engage à les entretenir et à les rendre tels à la fin du présent bail. Il se rend responsable de tous accidents qui pourraient arriver par leur usage.

- Le PRENEUR fera son affaire personnelle, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir de son fait ;
 - Le PRENEUR s'engage à occuper personnellement les lieux et conformément à l'usage prévu aux termes des présentes ;
 - Le PRENEUR ne pourra en aucun cas céder même gratuitement son droit à la présente occupation,
 - Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux mis à disposition aucune construction ni démolition, aucun percement de mur, cloisons ou planchers, ni aucun changement de distribution, sans l'accord préalable du bailleur qui se réserve la suite à donner à cette requête ;
 - tous embellissements, améliorations et installations quelconques qui seraient fait par l'occupant dans les lieux mis à disposition pendant le cours du bail, resteront à la fin de celle-ci, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété du département sans aucune indemnité pour le PRENEUR, à moins que le bailleur ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais de l'occupant, ce qu'il aura toujours le droit de faire même s'il a autorisé les travaux ;
 - Le PRENEUR sera tenu de rembourser au Bailleur le montant des réparations qui lui seraient notoirement imputables.
 - Le PRENEUR souffrira que le Département fasse faire à l'immeuble dont dépendent les locaux mis à disposition, pendant le cours du bail, tous travaux de réparations, reconstruction, surélévation, agrandissement et autres quelconques qu'il jugerait nécessaires, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, quelle que soit l'importance des travaux. Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 du Code civil impose au Bailleur.
 - le Département décline toute responsabilité, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption des fournitures de chauffage, de climatisation, d'eau, d'électricité, etc...
- D'une manière générale, le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous cas fortuits et imprévus sauf son recours contre qui de droit, en dehors du bailleur.

ARTICLES 5 – LOYER

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel hors taxes composé d'une partie fixe à hauteur de 4 450,00 EUROS, et une partie variable correspondant à 2 % du chiffre d'affaires annuel.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

La partie fixe du loyer est payable en deux termes égaux de 2 240,00 € chacun soit le 1^{er} janvier et le 1^{er} juillet.

La part variable sera stipulée payable à réception de l'attestation du chiffre d'affaire délivrée par le comptable du PRENEUR. Le PRENEUR s'engage à communiquer ces éléments sans délai dès l'établissement de ceux-ci.

Accessoirement au loyer, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR sa quote-part dans les charges et impôts visés aux présentes, savoir : la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Le paiement de ce loyer s'effectuera au domicile ou siège du BAILLEUR ou en tout autre endroit qu'il lui plaira d'indiquer au PRENEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins quinze jours avant l'échéance.

ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE

De convention entre les parties, il n'est pas prévu le versement d'un dépôt de garantie.

ARTICLE 7 – CHARGES

Le PRENEUR acquittera régulièrement l'intégralité des consommations d'eau, gaz et d'électricité, et autres suivant les indications des compteurs installés dans les lieux loués, ainsi que les frais de mise à disposition, d'entretien et de relevé et de réparations desdits compteurs. Etant précisé que le BAILLEUR est exonéré de responsabilité pour le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture.

Etant ici précisé que toutes les factures des consommations ci-dessus seront établies au nom du PRENEUR.

ARTICLE 8 – IMPOTS ET TAXES

Le PRENEUR acquittera tous impôts, contributions et taxes auxquels il est assujetti et dont le BAILLEUR pourrait être responsable pour lui et à un titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit auprès du BAILLEUR, et notamment à l'expiration de la présente convention, avant tout enlèvement des meubles et objets mobiliers.

Il est ici précisé que le BAILLEUR supportera l'impôt foncier dans son intégralité.

Le PRENEUR remboursera chaque année au BAILLEUR la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Ce remboursement aura lieu dans le mois de la réception de l'avis d'imposition par le PRENEUR.

ARTICLE 9 – ASSURANCES

Le PRENEUR devra faire assurer contre l'incendie pendant tout le cours du présent bail à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, les risques locatifs, les risques professionnels, les recours des voisins, le dégât des eaux, les explosions, les bris de glace, et généralement tous autres risques.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du présent bail et acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à première réquisition du BAILLEUR.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait soit pour le propriétaire, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le PRENEUR devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

Dans le cas de sinistre, les sommes qui seront dues au PRENEUR par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront aux lieu et place des objets mobiliers et du matériel, et jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du BAILLEUR, les présentes valant transport en garantie à celui-ci de toutes indemnités d'assurances jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues.

ARTICLE 10 - RESPONSABILITES - RECOURS

Le BAILLEUR ne garantit pas le PRENEUR, et, par conséquent, décline toute responsabilité en cas de vol, cambriolage et tous troubles apportés par les tiers par voie de fait, en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble, en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués notamment en cas d'inondation, fuite d'eau.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus, et généralement de tous autres cas fortuits prévus et imprévus, sauf son recours contre qui de droit.

Pour plus de sécurité le PRENEUR devra contracter toutes assurances nécessaires de façon à ce que la responsabilité du BAILLEUR soit entièrement dégagée.

ARTICLE 11 - CESSION – SOUS-LOCATION

Le PRENEUR s'interdit de sous-louer tout ou partie des locaux, objet du présent bail et plus généralement d'en conférer la jouissance totale ou partielle à un tiers par quelque modalité juridique que ce soit.

ARTICLE 12 - REVISION

Le loyer ne fera l'objet d'aucune révision.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Les parties déclarent avoir leur pleine capacité juridique, et en particulier le BAILLEUR déclare qu'il n'existe aucun obstacle à la conclusion des présentes.

DECLARATIONS POUR L'ADMINISTRATION

Le BAILLEUR entend assujettir les loyers résultant du présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée.

En conséquence, le loyer ci-dessus indiqué doit s'entendre hors taxe sur la valeur ajoutée, la taxe sur la valeur ajoutée étant payable au taux légal en vigueur en même temps que chaque fraction de loyer entre les mains du BAILLEUR.

RAPPORTS TECHNIQUES

Une copie des diagnostics techniques sera transmise au PRENEUR.

URBANISME

Est demeurée ci-jointe et annexée au présent acte, un extrait du site géo-urbanisme.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Un état des risques demeure ci-annexé.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

ARTICLE 13 - REGLEMENTS DES LITIGES

Les contestations relatives à l'interprétation ou l'exécution des présentes qui s'élèveraient entre les parties seront soumises à la juridiction compétente. Préalablement à tout recours contentieux, les parties s'efforcent de se rapprocher, dans les plus brefs délais, en vue de parvenir à une solution amiable.

Fait en deux exemplaires originaux à

le

Monsieur Vincent DELCROS
Le Preneur

Pour le Département du Cantal,
Le Président

Bruno Faure