



**PROTOCOLE D'ACCORD PREALABLE A LA PASSATION  
D'UN CONTRAT DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER**

L'AN DEUX MILLE VINGT (2020)

LE.....MARS 2020

ENTRE

La COMMUNAUTE DE COMMUNES CREUSE SUD OUEST, dont le siège social est situé Route de La Souterraine, Masbaraud-Mérignat, 23 400 SAINT-DIZIER-MASBARAUD, représentée par son Président en exercice, M. Sylvain GAUDY, habilité par délibération du Conseil communautaire n°2020/02/.. en date du 27 février 2020,

Dénommée dans le corps de l'acte « **la COMMUNAUTE DE COMMUNES** »

D'une part,

ET

La Société par Actions Simplifiée (SAS) ACCI CREUSE, au capital social de 70 000 euros, dont le siège social est situé ,23, rue Jean Moulin, 03 410 DOMERAT, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Montluçon, sous le **numéro.....**, représentée par M. Jean-Claude PEROT, représentant la SAS METIS, Présidente d'ACCI Creuse, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par...

Dénommée dans le corps de l'acte « **le BENEFICIAIRE** »

D'autre part,

**IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT**

**EXPOSE**

Vu l'article L.5214-16-I-2° du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT);

Vu les statuts en vigueur de la Communauté de communes Creuse Sud Ouest, notamment les compétences intitulées « actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L.4251-17 du CGCT » et « création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité, commerciale, tertiaire, artisanale... »;

Vu les articles L.313-7 à L.313-10 du Code Monétaire et Financier ;

Vu la délibération n°2019/12/04 du Conseil communautaire de la Communauté de communes Creuse Sud Ouest, en date du 5 décembre 2019 portant approbation du projet d'atelier-relais, avec la SAS ACCI Creuse sur la zone d'activités d'Ahun, du plan de financement prévisionnel de l'opération, autorisant le dépôt des demandes de subventions et autorisant le Président à lancer une consultation de maîtres d'œuvre ;

La Communauté de communes a aménagé une zone d'activités située au lieu-dit « La Ganne », commune d'Ahun, en bordure de la route départementale 942 (route de Guéret).

Conformément à la délibération n°2016-58 du Conseil communautaire en date du 09/06/2016, le prix de vente des terrains viabilisés est de cinq euros (5,00 €) hors taxes / m<sup>2</sup>, soit six euros (6,00 €) toutes taxes comprises / m<sup>2</sup>.

La SAS ACCI Creuse, basée à Ahun, a manifesté son intérêt pour l'aménagement de cette zone d'activités depuis 2015. Elle a également sollicité la Communauté de communes pour porter un atelier-relais sur une des parcelles de la zone d'activités. Il s'agirait en effet de construire un bâtiment de 250 m<sup>2</sup> (1/5ème bureaux - 4/5ème atelier) sur une parcelle d'assise de 2009m<sup>2</sup>.

Le projet d'installation sur la zone d'activités, via un atelier-relais construit par la Communauté de communes, poursuit plusieurs objectifs :

- permettre le développement de l'activité d'ACCI Creuse : d'une part maintenir l'intégralité de ses effectifs actuels, à savoir 5 salariés en CDI à temps plein concernés à la signature du présent protocole d'accord; d'autre part le recrutement supplémentaire d'un salarié en CDI à temps plein;
- donner une autre image de l'entreprise installée dans de nouveaux locaux, plus confortables et fonctionnels;
- consacrer les efforts financiers au développement et non à l'immobilier, avec pratique d'un loyer incitatif.

La SAS ACCI Creuse, créée en 2008, est implantée en proximité immédiate de la zone d'activités, dans des locaux en location, dont le bail expire au 31/12/2020.

Son activité principale consiste à réaliser des installations électriques basse et haute tension et des prestations d'automatismes et d'informatique industrielle dans les domaines industriel et tertiaire. Son activité s'est développée de manière croissante et l'une de ces spécificités est de faire de l'installation de sites de méthanisation sur l'ensemble du territoire national, notamment auprès de gros clients (Suez, Coved...).

Elle dépend du groupe METIS (03-Domérat), PME détenant 70 % des capitaux de la société.

Avec le développement de ses activités et au vu du terme du bail actuel de locaux loués, la SAS ACCI Creuse a un besoin de surface supplémentaire la conduisant à envisager une nouvelle solution immobilière pour rester sur le territoire.

En conséquence les deux parties se sont rapprochées :

-D'une part, en vue d'élaborer un programme de travaux et un échéancier de réalisation. Une première estimation financière a pu être établie, pour l'opération de construction d'un atelier-relais, travaux et honoraires compris, sur la base de trois cent cinquante-trois mille sept cent dix-sept euros, quarante-neuf cents (353 717,49 €) hors taxes maximum, opération pouvant faire l'objet de financements publics de l'Etat.

-D'autre part, afin de préparer un contrat de crédit-bail immobilier pour une durée de 15 années au terme duquel la SAS ACCI Creuse deviendra propriétaire de l'ensemble foncier et immobilier.

Les parties prennent acte que le présent protocole et le futur contrat de crédit-bail :

- ont pour objet la location d'immeuble non équipé à usage professionnel tel que défini par l'article L.313-7 du Code monétaire et financier ;
- sont placés en dehors du champ d'application des dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code du Commerce relatives aux baux commerciaux.

Après avoir accompli toutes les démarches préalables et sous réserve, notamment, d'obtenir les concours financiers permettant la réalisation de cette opération, les parties décident de conclure le présent protocole pour fixer leurs engagements respectifs, préalablement à la passation du futur contrat de crédit-bail immobilier.

## **PROTOCOLE D'ACCORD**

### **ARTICLE 1 - PRESENTATION DE L'OPERATION**

Le BENEFICIAIRE a sollicité la COMMUNAUTE DE COMMUNES pour :

- Assurer la maîtrise d'ouvrage et le financement des travaux de construction d'un immeuble à vocation artisanale situé sur une parcelle déjà viabilisée de la zone d'activités intercommunale de « La Ganne », commune d'Ahun. La COMMUNAUTE DE COMMUNES est actuellement propriétaire de l'emprise foncière concernée.
- Lui louer le tout, dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier, pour une durée de quinze (15) années.
- Lui vendre, au terme du crédit-bail immobilier, l'ensemble foncier et immobilier.

La COMMUNAUTE DE COMMUNES a en effet aménagé une zone d'activités à vocation artisanale et commerciale, conformément à l'arrêté de permis d'aménager n° PA 023 001 17 A005 délivré par Monsieur le Maire d'Ahun le 13 avril 2017. La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux a été enregistrée le 7 janvier 2019 en Mairie d'Ahun et une attestation de non opposition à la conformité des travaux a été établie par Monsieur le Maire d'Ahun le 16 avril 2019.

La parcelle d'assiette identifiée par le BENEFICIAIRE sur cette zone d'activités est constituée d'une emprise de 2 009 m<sup>2</sup> (référéncée parcelle n°3 de la zone d'activités) appartenant elle-même à un ensemble foncier plus large cadastré section B n°799. Les deux parties conviennent qu'une division parcellaire sur la base d'un bornage du terrain concerné, par un géomètre habilité, sera effectuée en leur présence.

La parcelle est actuellement viabilisée avec arrivée, en limite du domaine public / privé, des infrastructures suivantes, permettant le raccordement futur de la parcelle aux réseaux :

- Electricité basse tension avec coffret.
- Fourreaux pour télécommunications (réseau cuivre et/ou fibre optique).
- Conduite d'eau potable et regard d'attente pour compteur.

Conformément aux dispositions du permis d'aménager de la zone d'activités et du règlement de Plan Local d'Urbanisme d'Ahun (zone Aux), les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être résorbées sur la propriété, sauf impossibilité technique.

Chaque acquéreur ou constructeur aura également à sa charge l'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif pour les eaux usées.

L'opération d'aménagement de l'ensemble concerne donc:

- le terrassement pour la construction;
- le raccordement du bâtiment aux divers réseaux en limite de parcelle;
- la création d'un assainissement non collectif;
- l'aménagement des abords : accès, stationnement, clôture et portail;
- l'ensemble des travaux de gros œuvre et de second œuvre du bâtiment;
- les honoraires d'études géotechniques;
- les honoraires de maîtrise d'œuvre;
- les honoraires de coordonnateur SPS et de contrôleur technique.

Après réception sans réserves des travaux, et sous les réserves éventuelles d'obtention des autorisations nécessaires par le BENEFICIAIRE pour l'exercice de ses activités dans le futur bâtiment, le BENEFICIAIRE s'engage à occuper immédiatement les lieux objet de la location.

## **ARTICLE 2 - ENGAGEMENTS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES, EN TANT QUE FUTUR CREDIT-BAILLEUR**

Sur la base du programme d'aménagement défini et arrêté conjointement entre la COMMUNAUTE DE COMMUNES et le BENEFICIAIRE, la COMMUNAUTE DE COMMUNES assurera, en sa qualité de maître d'ouvrage, les travaux de construction du bâtiment et d'aménagement de la parcelle sous sa seule responsabilité, conformément aux prescriptions du permis de construire ainsi qu'aux plans et devis descriptifs établis par l'architecte maître d'œuvre et agréées par les deux parties.

Il en résulte que :

- le coût de l'opération, travaux et honoraires compris, est fixé à un montant maximum de trois cent cinquante-trois mille sept cent dix-sept euros quarante-neuf cents (353 717,49 €) hors taxes, sur lequel la COMMUNAUTE DE COMMUNES a sollicité des financements publics de l'Etat à hauteur 62,11 %, soit un montant prévisionnel de subventions attendu de deux cent dix-neuf mille six cent quatre-vingt-sept euros (219 687,00 €);

- le montant des loyers du crédit-bail sera calculé sur la base d'un autofinancement prévisionnel maximum de 37,89%, soit un montant prévisionnel de cent trente-quatre mille trente euros quarante-neuf cents (134 030,49 €) hors taxes. Ce coût d'opération sera donc remboursé sur 15 années, dans le cadre du futur contrat de crédit-bail, sous forme de loyers mensuels, par le BENEFICIAIRE à la COMMUNAUTE DE COMMUNES.

Pendant ces 15 années, le montant prévisionnel des loyers ne pourra donc pas excéder huit mille neuf-cent trente-cinq euros et trente-sept cents (8 935,37 €) hors taxes par an, soit sept-cent quarante-quatre euros et soixante-et-un cents (744,61 €) hors taxes par mois. Ces montants s'entendent hors charges et contributions. Le montant réel des loyers sera fixé au prorata du montant total réel d'opération et, en conséquence, du montant réel d'autofinancement supporté par la Communauté de communes, dans les limites indiquées ci-avant.

- En cas de non obtention de l'intégralité des financements sollicités, qui viendrait à augmenter l'autofinancement prévisionnel sur l'opération, la COMMUNAUTE DE COMMUNES ne sera pas en capacité de porter l'opération;

- la COMMUNAUTE DE COMMUNES s'engage, en tant que maître d'ouvrage de la construction de l'immeuble et de l'aménagement des abords, à souscrire auprès d'une compagnie d'assurance la police « dommage ouvrage », avant l'ouverture du chantier. Elle s'assurera également que les entreprises qu'elle mandatara pour les études de conception et les travaux auront bien souscrit une assurance « garantie décennale ». Elle souhaite également, afin d'éviter tous aléas ou retards dans le chantier, que les entreprises de travaux intervenant sur le chantier, souscrivent une police

« tous risques chantier ». Ces dernières devront lui fournir une attestation de l'assureur en ce sens.

- La COMMUNAUTE DE COMMUNES, tant pour la conception, l'exécution, le suivi et la réception des travaux, s'attachera les services de prestataires compétents afin de respecter la réglementation, les normes techniques et les règles de santé et de sécurité au travail :

- architecte maître d'œuvre et bureaux d'étude cotraitants;
- bureau d'études géotechniques;
- coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé;
- contrôleur technique.

- l'ensemble de l'opération devra être achevée et l'ensemble des réserves sur travaux levées, au plus tard le 31 décembre 2020;

- la mise à disposition de l'ensemble foncier et immobilier sera effectuée entre les parties, dès l'achèvement des travaux et après paiement par le BENEFICIAIRE d'un prix d'achat résiduel du bâtiment fixé à un euros (1,00 €) hors taxes et d'un prix d'achat du terrain fixé à cinq euros (5,00 €) hors taxes / m<sup>2</sup>, soit six euros (soit 6,00 €) toutes taxes comprises / m<sup>2</sup>.

- aucun préloyer ne sera demandé par la COMMUNAUTE DE COMMUNES, avant signature du futur contrat de crédit-bail.

### **ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU BENEFICIAIRE, EN TANT QUE FUTUR CREDIT-PRENEUR**

Le BENEFICIAIRE a sollicité la COMMUNAUTE DE COMMUNES pour supporter la construction du bâtiment et l'aménagement des abords, dans le cadre de l'exercice de sa compétence « développement économique ». A ce titre, il s'engage donc à :

- participer aux réunions de conception de l'opération;
- répondre aux sollicitations de la COMMUNAUTE DE COMMUNES pour ne pas retarder la réalisation des études et des travaux;
- ne pas solliciter de travaux ou prestations qui viendraient faire augmenter le coût global de l'opération;
- à signer avec la COMMUNAUTE DE COMMUNES le futur contrat de crédit-bail, dès lors que les conditions financières stipulées à l'article 1 sont respectées;
- à ne porter aucun recours contre la COMMUNAUTE DE COMMUNES, dans l'hypothèse où elle déciderait de ne pas réaliser l'opération en raison

d'un dépassement du montant d'autofinancement pour des raisons indépendantes de sa volonté, dont la non obtention de l'intégralité des financements sollicités. Il appartiendra alors à la COMMUNAUTE DE COMMUNES d'apporter au BENEFICIAIRE les justificatifs nécessaires.

- A ne porter aucun recours contre la COMMUNAUTE DE COMMUNES en cas de non respect des délais de réalisation des travaux pour des motifs ne tenant pas de son fait;

- à utiliser le bâtiment dès l'achèvement des travaux, exclusivement pour les activités suivantes :

- o Réalisation électrique.
- o Câblage électrique.
- o Stockage.
- o Montage d'ensembles mécatroniques.

- A mettre en œuvre tous les moyens nécessaires au développement de son activité, permis par de nouvelles conditions de travail dans les futurs locaux. Le BENEFICIAIRE s'engage ainsi :

- o d'une part à maintenir l'intégralité de ses effectifs actuels, à savoir 5 salariés en temps plein en CDI à la signature du présent protocole d'accord;
- o d'autre part à procéder au recrutement d'un salarié à temps plein en CDI au plus tard à la date de signature du futur contrat de crédit-bail. Le BENEFICIAIRE communiquera à la COMMUNAUTE DE COMMUNES tout justificatif attestant de ce ou de ces recrutements supplémentaires au moment de la signature. Il devra en outre s'engager pour la suite, à compter de la signature du contrat de crédit-bail immobilier, à au moins maintenir les effectifs.

- à verser à la COMMUNAUTE DE COMMUNES les loyers dans le cadre du futur contrat de crédit-bail, constituant le remboursement des frais avancés par la COMMUNAUTE DE COMMUNES pour la réalisation des investissements demandés par le BENEFICIAIRE;

- à verser à la COMMUNAUTE DE COMMUNES, au terme du contrat de crédit-bail immobilier, le prix de vente résiduel du bâtiment et le prix de vente complet du terrain d'assiette viabilisé, condition nécessaire au transfert de la propriété de la COMMUNAUTE DE COMMUNES au BENEFICIAIRE;

- à supporter les impôts, taxes et autres charges en tant qu'occupant des lieux et pouvant se rapporter à son activité, ainsi que les frais d'acte du futur contrat de crédit-bail.

- à ne pas demander à la COMMUNAUTE DE COMMUNES, pendant le cours du crédit-bail, l'exécution de travaux, aménagements supplémentaires, réparations quelconques ou travaux d'entretien.

Toutefois, en cas de résiliation anticipée du présent protocole ou du futur contrat de crédit-bail immobilier à la demande du BENEFCIAIRE, pour quelque motif que ce soit, à l'exception du cas de force majeure visé à l'article 1218 du code civil, la COMMUNAUTE DE COMMUNES lui demandera le paiement des sommes acquittées qu'elle a effectuées, à la date effective de la résiliation du présent protocole d'accord ou du futur contrat de crédit-bail immobilier.

#### **ARTICLE 4 - PROMESSE DE CONTRAT DE CREDIT-BAIL**

D'un commun accord entre les deux parties, ne figurent au présent protocole d'accord que les principales clauses du futur contrat de crédit-bail immobilier permettant aux deux parties de fixer le cadre futur de leurs engagements et responsabilités respectifs.

Sauf réalisation des conditions suspensives au présent protocole d'accord, mentionnées aux articles 5 et 6 et recours aux clauses de résiliation ou de modification prévues à l'article 7 du présent protocole d'accord, le BENEFCIAIRE s'engage à conclure irrévocablement avec la COMMUNAUTE DE COMMUNES, au plus tard dans le mois qui précède la réception des travaux, un contrat de crédit-bail.

##### **4.1 PRISE D'EFFET ET DUREE**

Le crédit-bail prendra effet à l'entrée dans les lieux du BENEFCIAIRE sous la seule condition suspensive de réalisation par la COMMUNAUTE DE COMMUNES de l'opération, objet du présent protocole d'accord, permettant une entrée dans les lieux et leur jouissance par le BENEFCIAIRE.

Il aura une durée de quinze (15) années, entières et consécutives.

##### **4.2 EFFETS ET RESPONSABILITES**

Toutes les décisions ayant trait au choix de l'emplacement, de la nature, de la configuration et de la destination de l'immeuble, objet du futur crédit-bail, seront prises avec l'accord du BENEFCIAIRE. La COMMUNAUTE DE COMMUNES fera exécuter les travaux conformément à ces choix, en ayant recours aux prestataires compétents pour prévenir tous dommages ou litiges sur les aspects techniques et règlementaires. Dans le respect de l'enveloppe maximale fixée à l'article 2 du présent protocole d'accord, elle assurera le financement des opérations rendues nécessaires par les décisions en cause.

Pendant toute la durée du contrat de crédit-bail, le BENEFCIAIRE en tant qu'occupant, détiendra l'usage, la direction et le contrôle de l'immeuble loué. Il en sera dès lors réputé gardien et cet immeuble sera placé sous sa responsabilité exclusive.

Pendant la durée du crédit-bail immobilier, la COMMUNAUTE DE COMMUNES, en tant que propriétaire et constructeur non réalisateur, demeure toutefois seule



responsable des dommages susceptibles d'être causés, tant au BENEFICIAIRE qu'à des tiers, du fait de la structure même de l'immeuble loué (et notamment celle des sol), à savoir murs et toiture.

### **4.3 CONDITIONS D'OCCUPATION**

#### **4.3.1 Affectation**

L'usage du bâtiment et de la parcelle objet du futur contrat de crédit-bail sera exclusivement professionnel, selon les besoins décrits par le BENEFICIAIRE à l'article 3 du présent protocole.

Le BENEFICIAIRE devra leur conserver cette même destination pendant toute la durée du crédit-bail et s'interdira de les affecter, même temporairement, à un autre usage.

#### **4.3.2 Jouissance**

Le crédit-preneur jouira des lieux à la date d'effet du crédit-bail immobilier, en bon administrateur.

Il s'obligera au respect de toute réglementation relative à son activité exercée et plus spécialement aux règles de sécurité, notamment celles relatives à la protection des personnes et à la prévention des risques.

La sécurité des personnes et des biens, du fait des locaux, objets du futur crédit-bail immobilier, incombera au seul BENEFICIAIRE.

Il devra, agissant tant pour son compte que pour celui de la COMMUNAUTE DE COMMUNES, souscrire auprès de tout organisme agréé un abonnement pour des visites périodiques de contrôle, dès lors qu'il s'agit de satisfaire à toute législation ou réglementation.

Le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives nécessaires à l'exploitation de son activité dans les locaux objets du futur contrat de crédit-bail immobilier.

#### **4.3.3 Entretien - Réparations**

Le BENEFICIAIRE devra s'engager à maintenir et à restituer en fin de crédit-bail immobilier les lieux loués (bâtiment, abords, clôtures...) en bon état d'entretien et de réparations locatives ou autres.

En application de l'article 605 du code civil, le BENEFICIAIRE sera tenu d'assurer pendant la durée du crédit-bail immobilier, tous travaux de réparations ou d'entretien qui s'avèreraient nécessaires, à ses frais, risques et périls exclusifs et sans recours ni répétition contre la COMMUNAUTE DE COMMUNES. Tous les travaux liés à une vétusté d'un équipement du local ou des abords, pendant la durée du crédit-bail immobilier, sera exclusivement à la charge du BENEFICIAIRE.

#### 4.3.4 Travaux d'équipement - Agrandissement - Extension

Le BENEFICIAIRE pourra effectuer, à ses frais, risques et périls exclusifs et sans recours ni répétition contre la COMMUNAUTE DE COMMUNES, dans les lieux loués, tous travaux d'équipement et d'installation nécessaires ou spécifiques à son utilisation professionnelle.

Le BENEFICIAIRE s'obligera à rembourser à la COMMUNAUTE DE COMMUNES le montant de tous frais, impôts et taxes, primes d'assurance ou autres charges que la COMMUNAUTE DE COMMUNES, en tant que propriétaire et crédit-bailleur, supporterait du fait de l'exécution, par le BENEFICIAIRE, des travaux d'équipement ou d'installations spécifiques à son activité.

Pendant la durée du crédit-bail immobilier, le BENEFICIAIRE ne sera pas autorisé par la COMMUNAUTE DE COMMUNES à réaliser tout agrandissement, toute extension ou surélévation du bâtiment.

#### 4.3.5 Changements de distribution

Pendant la durée du crédit-bail immobilier, le BENEFICIAIRE ne sera pas autorisé par la COMMUNAUTE DE COMMUNES à modifier la distribution au sein du bâtiment, par démolitions, percements de murs, de poutres ou de planchers.

La réalisation de travaux d'amélioration ou d'embellissement des lieux loués, durant le contrat de crédit-bail immobilier, devra recueillir l'accord préalable express et écrit de la COMMUNAUTE DE COMMUNES. En cas d'autorisation, ces travaux n'ouvriront pas droit à indemnisation ou réduction de loyer de la part de la COMMUNAUTE DE COMMUNES en faveur du BENEFICIAIRE.

Le BENEFICIAIRE s'obligera à rembourser à la COMMUNAUTE DE COMMUNES le montant de tous frais, impôts et taxes, primes d'assurance ou autres charges que la COMMUNAUTE DE COMMUNES, en tant que propriétaire et crédit-bailleur, supporterait du fait de l'exécution des travaux d'amélioration ou d'embellissement par le BENEFICIAIRE.

#### 4.3.6 Sous-location

La sous-location pourra, à titre exceptionnel, être autorisée pendant la durée du contrat de crédit-bail, à des personnes physiques ou morales, aux conditions suivantes :

- aux fins uniquement d'y exploiter l'activité telle que présentée par le BENEFICIAIRE à l'article 3 du présent protocole d'accord, toute autre activité étant exclue;
- elle devra faire obligatoirement l'avis d'une autorisation écrite de la COMMUNAUTE DE COMMUNES;
- toute sous-location ne pourra être opposée par le BENEFICIAIRE à la COMMUNAUTE DE COMMUNES;

- le BENEFCIAIRE s'obligera à faire son affaire personnelle de tout rapport avec son ou ses sous-locataires, à assumer vis-à-vis de lui ou d'eux le paiement de toutes indemnités éventuelles de quelque nature que ce soit;
- il devra être stipulé dans le ou les contrats de sous-location que la résiliation du contrat de crédit-bail immobilier, pour quelque raison que ce soit, entrainera de plein droit la résiliation de la ou des sous-locations;
- en tout état de cause, la COMMUNAUTE DE COMMUNES ne reconnaîtra contractuellement que le BENEFCIAIRE qui restera son seul et unique interlocuteur au contrat de crédit-bail immobilier et qui continuera à lui verser les loyers, charges et impositions dus.

#### **4.4 CESSION DU DROIT AU CREDIT-BAIL**

Le BENEFCIAIRE ne pourra céder son droit au futur crédit-bail immobilier, en totalité ou en partie, qu'avec le consentement exprès et par écrit de la COMMUNAUTE DE COMMUNES, sous peine de nullité de la cession consentie au mépris de la présente clause, et même de résiliation du futur contrat de crédit-bail immobilier.

La cession éventuelle du futur crédit-bail immobilier emportera obligatoirement et de plein droit transfert au profit du cessionnaire du bénéfice de la promesse de vente consentie initialement au BENEFCIAIRE.

#### **4.5 REDEVANCES DUES PAR LE BENEFCIAIRE A LA COMMUNAUTE DE COMMUNES**

La COMMUNAUTE DE COMMUNES percevra du BENEFCIAIRE, pendant toute la durée du crédit-bail immobilier, les sommes suivantes :

- loyers du crédit-bail immobilier destinés à couvrir les frais d'investissement supportés par la Communauté de communes sur l'opération;
- frais d'actes occasionnés par l'établissement du crédit-bail initial, y compris frais de publicité foncière (le crédit-bail doit être soumis à publicité foncière pour être opposable aux tiers, selon articles L.313-10 et R.313-13 du Code Monétaire et Financier), par une éventuelle modification du contrat initial, par une éventuelle levée d'option d'achat anticipée, par les actes authentiques de vente;
- remboursement de tous impôts, taxes et contributions auxquels sont soumis le bâtiment et le terrain d'assiette loués, ou la location en elle-même, et incombant à la COMMUNAUTE DE COMMUNES, en tant que propriétaire des lieux et crédit-bailleur.

#### 4.5.1 Loyer du crédit-bail immobilier

Le loyer sera calculé en fonction des éléments suivants, représentant les sommes investies par la COMMUNAUTE DE COMMUNES dans la présente opération :

- le coût des travaux et honoraires précisés à l'article 2 du présent protocole d'accord, hors taxes sur la valeur ajoutée, de construction de l'immeuble et de l'aménagement des abords;
- déduction faite des subventions accordées par l'Etat au profit de la COMMUNAUTE DE COMMUNES.

Il est fait observation que le montant de l'investissement consenti par la COMMUNAUTE DE COMMUNES ne saurait en aucun cas être supérieur à la somme, hors taxes sur la valeur ajoutée, de cent trente-quatre mille trente euros, quarante-neuf cents (134 030,49 €) hors taxes, après imputation des subventions ci-dessus mentionnées.

A titre d'information, le loyer prévisionnel maximum issu de ces modalités de calcul serait de huit mille neuf-cent trente-cinq euros et trente-sept cents (8 935,37 €) hors taxes par an, soit sept-cent quarante-quatre euros et soixante-et-un cents (744,61 €) hors taxes par mois. Ce montant s'entend également hors charges et contributions.

Le loyer du futur crédit-bail sera dû par le BENEFICIAIRE à la COMMUNAUTE DE COMMUNES à compter du jour de la mise à disposition des locaux.

En conséquence, et sauf disposition législative expresse visant le crédit-bail immobilier, ce loyer ne pourra souffrir d'aucune modification ni d'aucune révision pour quelque motif que ce soit.

Le loyer sera payable mensuellement d'avance, au plus tard au 5<sup>ème</sup> jour de chaque mois, par le BENEFICIAIRE A LA COMMUNAUTE DE COMMUNES.

#### 4.5.2 Impôts, taxes et contributions

Les impositions connues au stade du présent protocole concernent :

- La Cotisation Foncière des Entreprises (CFE), supportée directement par le BENEFICIAIRE.
- La Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB), la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM) et la Taxe Spéciale d'Equipeement (TSE), dues annuellement par la COMMUNAUTE DE COMMUNES en tant que propriétaire et crédit-bailleur pendant la durée du futur crédit-bail. La COMMUNAUTE DE COMMUNES émettra en conséquence un titre de recettes annuel au BENEFICIAIRE, accompagné de l'avis d'imposition.

Une évaluation a été communiquée par la COMMUNAUTE DE COMMUNES au BENEFICIAIRE par courriel du 11 octobre 2019, selon les bases et taux d'imposition en vigueur.

La COMMUNAUTE DE COMMUNES ne peut s'engager sur les montants d'imposition qui seront applicables à compter de l'entrée en vigueur du futur contrat de crédit-bail, et, plus largement, sur le montant de toutes autres contributions.

#### 4.5.3 Charges

Le bénéficiaire en tant qu'occupant des lieux supportera seul l'ensemble des charges courantes, dont frais éventuels de branchement ou d'accès aux services d'électricité, d'eau potable, de télécommunications (réseau cuivre ou fibre optique). Il devra prendre contact auprès des fournisseurs ou concessionnaires et souscrire les abonnements correspondant à ses besoins.

#### 4.5.4 Taxes

Le futur contrat de crédit-bail sera soumis à la taxe sur la valeur ajoutée ainsi que sur la taxe de publicité foncière.

Le montant de la taxe sur la valeur ajoutée grèvera chaque terme de loyer, au taux en vigueur à chaque échéance, et sera supporté par le BENEFICIAIRE en sus du loyer et des autres impositions, contributions et charges.

#### 4.5.5 Intérêts de retard

Après expiration d'un délai de 30 jours à compter de l'envoi des titres de recettes par la COMMUNAUTE DE COMMUNES au BENEFICIAIRE, relatifs aux loyers et remboursement des impositions, et plus largement de tout autre demande de paiement par la COMMUNAUTE DE COMMUNES, leur non-paiement dans ce délai rendra le BENEFICIAIRE redevable envers la COMMUNAUTE DE COMMUNES d'intérêts de retard. Les sommes dues seront dans ce cas majorés de 2 % par jour de retard. Ces intérêts seront majorés de la taxe sur la valeur ajoutée au taux alors en vigueur, le tout sans préjudice de la faculté pour la COMMUNAUTE DE COMMUNES à résilier le contrat de crédit-bail immobilier.

### **4.6 ASSURANCES**

Pendant la durée du crédit-bail immobilier, les garanties suivantes devront être souscrites :

-Par la COMMUNAUTE DE COMMUNES : assurance responsabilité civile en tant que propriétaire.

-Par le BENEFICIAIRE :

- Assurance de l'immeuble : les locaux, objets du futur crédit-bail immobilier, ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière dont ils sont dotés, seront assurés au titre d'une police « multirisques », pour un montant indexé permettant également, à tout moment, leur reconstruction ou remplacement à l'identique. Cette garantie devra couvrir les honoraires d'experts, les frais de démolition et de déblais consécutifs à un sinistre ainsi que le montant des primes de la police « dommages - ouvrage », qui serait à souscrire par le BENEFCIAIRE, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état des immeubles.
- Assurance des objets mobiliers, du matériel et des marchandises se trouvant dans l'immeuble pris en crédit-bail immobilier auprès de la COMMUNAUTE DE COMMUNES.
- Assurance responsabilité civile à l'égard de tous les tiers, y compris le cas échéant, des sous-locataires.

En cas de sinistre, subi ou provoqué par les locaux, le BENEFCIAIRE devra aviser, par lettre recommandée avec accusé de réception, la COMMUNAUTE DE COMMUNES, dans les quarante-huit heures de sa survenance, et procéder aux déclarations nécessaires, dans les délais prévus, auprès de chaque compagnie d'assurance.

Le BENEFCIAIRE s'interdit toute procédure ou action contre la COMMUNAUTE DE COMMUNES au titre du sinistre.

#### **4.7 PROMESSE DE VENTE**

Conformément aux dispositions de l'article L.313-7-1° du Code Monétaire et Financier sur les opérations de crédit-bail, le futur crédit-bail immobilier devra permettre au BENEFCIAIRE de devenir, s'il le désire, propriétaire du bâtiment et du terrain d'assiette.

A cet effet, la COMMUNAUTE DE COMMUNES promet au BENEFCIAIRE de lui vendre les biens suivants, par deux actes authentiques distincts, aux conditions suivantes :

- la totalité du bâtiment et des aménagements extérieurs au prix de cession de un euro (1,00 €) hors taxes, soit un euro vingt cents (1,20 €) toutes taxes comprises (taux de 20 % en vigueur, sous réserve d'évolutions futures), étant précisé que les investissements de ceux-ci auront été intégralement couverts par le montant de la location prévu à l'article 4.5.1 précédent;
- la totalité de l'emprise du terrain d'assiette viabilisé de la construction, moyennant un prix de cinq euros (5,00 €) hors taxes au m<sup>2</sup>, soit six euros (6,00 €) toutes taxes comprises (taux de 20 % en vigueur, sous réserve d'évolutions futures). La surface exacte de la parcelle sera déterminée par la division parcellaire et le bornage effectués en présence du BENEFCIAIRE.

Ces sommes seront payables à la signature des actes de vente. Le BENEFCIAIRE supportera également les frais de ces deux actes.

La demande de réalisation de la vente devra être faite pour la date d'expiration du contrat de crédit-bail immobilier, ou en cours de contrat de crédit-bail immobilier, au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le BENEFICIAIRE à la COMMUNAUTE DE COMMUNES, en son siège, six mois au moins à l'avance. D'un commun accord, les deux parties conviennent que l'absence d'une telle lettre ne bloque pas la possibilité d'acquisition du bâtiment et du terrain par le BENEFICIAIRE au terme du contrat de crédit-bail immobilier.

En cas de non levée de l'option d'achat par le BENEFICIAIRE, au terme du contrat de crédit-bail, le maintien ou non du BENEFICIAIRE dans les lieux sera soumis à l'approbation de la COMMUNAUTE DE COMMUNES.

La vente, si elle se réalise, sera constatée par acte authentique et aura lieu aux conditions habituelles et de droit en pareille matière.

Le transfert de la propriété sera conditionné par le paiement, en une seule fois, de la totalité des loyers sur le bâtiment, de la totalité du prix de cession du bâtiment et du terrain d'assiette, et, le cas échéant, de la totalité de toutes autres sommes restant dues par le BENEFICIAIRE à la COMMUNAUTE DE COMMUNES. Les sommes dues devront être provisionnées par le BENEFICIAIRE au moment de la signature des actes authentiques de vente.

Cette promesse de vente deviendra caduque en cas d'inexécution par le BENEFICIAIRE de toutes les clauses et stipulations du crédit-bail immobilier, sans aucune exception.

#### **4.8 LEVEE ANTICIPEE DE L'OPTION D'ACHAT**

L'option d'achat pourra être levée par le BENEFICIAIRE, par anticipation, à tout moment en cours de crédit-bail immobilier, le prix de cession de l'ensemble foncier et immobilier étant alors établi comme suit :

- Pour le bâtiment et aménagements extérieurs associés : montant réel total de l'investissement à la charge de la COMMUNAUTE DE COMMUNES, ayant servi au calcul des loyers, diminué du montant des loyers versés par le BENEFICIAIRE à la COMMUNAUTE DE COMMUNES. Le montant dû sera majoré du prix de cession fixe d'un euros (1,00 €) hors taxes.
- Pour le terrain d'assiette : prix de cession hors taxes du terrain viabilisé fixé au m<sup>2</sup>.

La taxe sur la valeur ajoutée sera applicable à l'ensemble de ces montants et également due par le BENEFICIAIRE.

Les conditions de réalisation de la vente sont identiques à celles exposées à l'article 4.7 précédent.

## **4.9 RESILIATION DU CREDIT-BAIL IMMOBILIER**

### **4.9.1 Faculté de résiliation par le BENEFICIAIRE**

Conformément aux prescriptions de l'article L.313-9 du Code Monétaire et Financier, les dispositions de l'article L.145-4 du Code du Commerce, conférant au preneur de locaux à usage commercial ou industriel la faculté de donner congé à la fin de chaque période triennale, ne sont pas applicables aux contrats de crédit-bail immobilier.

Toutefois, le BENEFICIAIRE aura la faculté de résilier le crédit-bail immobilier aux seules conditions cumulatives suivantes et exception faite des suites découlant des situations de sinistre pouvant subvenir :

- La résiliation à l'initiative du BENEFICIAIRE ne pourra intervenir qu'en fin d'année civile en cours.
- Le BENEFICIAIRE disposera d'un préavis de neuf mois à donner à la COMMUNAUTE DE COMMUNES, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège de la COMMUNAUTE DE COMMUNES, et précisant la date de résiliation effective souhaitée et le motif de la résiliation.
- LE BENEFICIAIRE aura en conséquence à verser à la COMMUNAUTE DE COMMUNES, durant la période de préavis et avant la signature de l'acte authentique constatant la résiliation, une indemnité forfaitaire de résiliation.
- Les frais d'acte authentique et de sa publication seront à la seule charge du BENEFICIAIRE.

La résiliation du crédit-bail, avant son expiration conventionnelle, à la demande du BENEFICIAIRE entraînera de plein droit le paiement par le BENEFICIAIRE à la COMMUNAUTE DE COMMUNES d'une indemnité portant sur l'investissement engagé par la Communauté de communes sur le bâtiment et l'aménagement des abords.

Elle sera déterminée à la date de résiliation effective et calculée comme suit :

- montant réel total de l'investissement à la charge de la COMMUNAUTE DE COMMUNES ayant servi au calcul des loyers, diminué du montant des loyers versés par le BENEFICIAIRE à la COMMUNAUTE DE COMMUNES. Le montant dû sera majoré du prix de cession fixe d'un euro (1,00 €),
- auquel s'ajoutera le montant des subventions publiques que la COMMUNAUTE DE COMMUNES serait tenue de reverser aux organismes attributeurs en pareil cas.

La totalité des sommes dues à la COMMUNAUTE DE COMMUNES devront être provisionnées par le BENEFICIAIRE au moment de la signature de l'acte authentique de résiliation du contrat de crédit-bail.



Ces dispositions ne s'appliqueront pas dans le cas de force majeure visé à l'article 1218 du code civil.

#### 4.9.2 Résiliation par la COMMUNAUTE DE COMMUNES

En cas d'inexécution de l'une des obligations du futur contrat de crédit-bail immobilier à la charge du BENEFCIAIRE, celui-ci sera résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, deux mois après la notification au BENEFCIAIRE, d'un commandement de payer ou d'une mise en demeure, restés totalement ou en partie sans effet, et contenant déclaration par la COMMUNAUTE DE COMMUNES de son intention d'user du bénéfice de la clause de résiliation. Toute offre de paiement ou d'exécution faite après l'expiration du délai de deux mois restera sans effet.

Dans ce cas l'expulsion du BENEFCIAIRE ou de ses cessionnaires pourra être ordonnée par simple ordonnance de référé du président du tribunal judiciaire.

Le BENEFCIAIRE devra alors restituer, sans délai, à la COMMUNAUTE DE COMMUNES les lieux loués, en bon état de réparations et d'entretien, ainsi que l'ensemble des clefs (bâtiment, portail, etc...) et justifier du paiement de tous ses impôts, taxes et prestations, ainsi que de ses primes d'assurances.

Le BENEFCIAIRE devra payer à la COMMUNAUTE DE COMMUNES, outre les loyers et autres charges éventuelles arriérées, l'indemnité de résiliation stipulée à l'article 4.9.1 précédent.

#### 4.9.3 Redressement ou liquidation judiciaires - Dissolution du BENEFCIAIRE

En cas de procédure collective à l'encontre du BENEFCIAIRE, et sous réserve de l'application des dispositions des articles L.620-1 et suivants du Code de commerce et de la loi n°94-475 du 10 juin 1994, le futur contrat de crédit-bail immobilier pourra être résilié à la demande de la COMMUNAUTE DE COMMUNES.

En cas de dissolution du BENEFCIAIRE, le futur contrat de crédit-bail ne sera résilié que si la COMMUNAUTE DE COMMUNES l'exige.

Dans tous les cas, cette résiliation entraînera, de plein droit, le paiement par le BENEFCIAIRE ou le représentant es qualité du BENEFCIAIRE à la procédure concernée, de l'indemnité de résiliation stipulée à l'article 4.9.1 précédent.

### **ARTICLE 5 - CONDITIONS SUSPENSIVES AU PRESENT PROTOCOLE D'ACCORD**

La mise en œuvre du présent protocole d'accord, dont le démarrage de l'opération, ainsi que la signature du futur contrat de crédit-bail immobilier, sont suspendus aux conditions ci-après énoncées :

## **5.1 CONDITIONS LIEES A LA MAITRISE D'OUVRAGE DU PROJET**

**-Concernant les conditions financières** : obtention de l'intégralité des financements sollicités par la COMMUNAUTE DE COMMUNES auprès de l'Etat, sur la base d'un montant total prévisionnel maximum d'opération de trois cent cinquante-trois mille sept cent dix-sept euros et quarante-neuf cents (353 717,49 €) hors taxes.

**-Concernant le respect des délais d'exécution de l'opération** :

- Obtention des autorisations nécessaires en matière d'urbanisme par la COMMUNAUTE DE COMMUNES.
- Absence de trouvailles archéologiques sur la parcelle d'assiette du futur bâtiment : la COMMUNAUTE DE COMMUNES informe par le présent protocole d'accord le BENEFICIAIRE qu'un rapport de diagnostic archéologique a été sollicité par la COMMUNAUTE DE COMMUNES auprès de la DRAC, préalablement à l'engagement des travaux d'aménagement de la zone d'activités.

Les opérations, conduites par l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives (INRAP) se sont déroulées sur la période du 22/06/2016 au 27/06/2016. Le code opération INRAP attribué est D115252. Un rapport a été rendu par l'INRAP en janvier 2017 puis notifié à la COMMUNAUTE DE COMMUNES par courrier du 6 février 2017 de Mme la Conservatrice régionale adjointe de l'Archéologie à la DRAC Nouvelle-Aquitaine.

Plusieurs sondages ont en effet été effectués sur la parcelle cadastrée section B n°799, y compris sur l'emprise de la parcelle destinée à être vendue au BENEFICIAIRE.

Le courrier du 6 février 2017 de Mme la Conservatrice régionale adjointe de l'Archéologie mentionne qu'en l'absence d'éléments probants, aucune prescription de fouille ne sera émise sur les terrains qui ont fait l'objet de ce diagnostic. Cependant, toute découverte fortuite lors des travaux devra être signalée sans délai, en application de l'article L.531-14, Livre V du Code du Patrimoine.

Le rapport ainsi que le courrier susvisés sont disponibles auprès de la COMMUNAUTE DE COMMUNES sur toute demande du BENEFICIAIRE.

Aucune découverte fortuite n'est intervenue postérieurement à ce diagnostic pendant les travaux d'aménagement de la zone d'activités.

Il est expressément convenu entre les parties que, si de manière fortuite, des trouvailles étaient faites à l'occasion des travaux, celles-ci devraient être déclarées sous la responsabilité de la COMMUNAUTE DE COMMUNES aux autorités compétentes.

La COMMUNAUTE DE COMMUNES s'engage à communiquer sans délais, par courrier envoyé en recommandé avec accusé de réception au BENEFICIAIRE à son siège, le ou les motifs exacts de suspension du protocole.

## **5.2 CONDITIONS TENANT AU BENEFICIAIRE**

Concernant l'emploi : le BENEFICIAIRE s'engage à maintenir les 5 salariés à temps plein en CDI actuellement et à recruter un salarié à temps plein en CDI avant la signature du futur contrat de crédit-bail.

Le BENEFICIAIRE s'engage à communiquer sans délais, par courrier envoyé en recommandé avec accusé de réception à la COMMUNAUTE DE COMMUNES à son siège, le ou les motifs exacts de suspension du protocole.

### **ARTICLE 6 - RESILIATION OU MODIFICATION DU PROTOCOLE D'ACCORD**

Le présent protocole pourra être résilié ou, à défaut, modifié, d'un commun accord entre les parties.

Les seules modifications autorisées sont celles n'impactant pas les conditions financières de réalisation de l'opération.

Chaque partie devra faire connaître à l'autre son intention de résilier le protocole, dans un délai de préavis d'au moins un mois avant la notification du marché de travaux par la COMMUNAUTE DE COMMUNES, les deux parties disposant du planning complet de l'opération.

La résiliation à l'initiative de l'une ou l'autre des parties est susceptible d'engager leur responsabilité et de donner lieu à indemnités.

La partie à l'initiative de la résiliation devra indemniser l'autre du préjudice subi, sur la base de justificatifs.

La COMMUNAUTE DE COMMUNES étant seule porteuse du risque financier de la construction et des aménagements associés, en cas de résiliation anticipée du présent protocole d'accord à l'initiative du BENEFICIAIRE, celui-ci s'engage à lui verser une indemnité calculée comme suit :

- En cas de résiliation anticipée du présent protocole d'accord avant la notification des marchés de travaux : le BENEFICIAIRE remboursera 100 % des sommes dépensées en phase de conception, par la COMMUNAUTE DE COMMUNES sur la base d'un état récapitulatif des dépenses certifiées par le Trésor Public. Cette somme pourra être :
  - o Soit minorée des subventions perçues, sous réserve de l'absence de demande de remboursement par les financeurs à la COMMUNAUTE DE COMMUNES des subventions en raison de l'arrêt de l'opération.
  - o Soit majorée du montant des subventions perçues, et à rembourser par la COMMUNAUTE DE COMMUNES aux financeurs, ainsi que du montant des indemnités dues par la

COMMUNAUTE DE COMMUNES à ses cocontractants pour  
résiliation anticipée des marchés publics.

Dans cette première hypothèse, le remboursement des sommes dues  
devra intervenir dans un délai maximum de trois mois à compter de la  
date de résiliation du présent protocole.

- En cas de résiliation anticipée du présent protocole d'accord, après la  
notification des marchés de travaux et avant la signature du crédit-bail  
immobilier : le BENEFICIAIRE remboursera 100 % des sommes  
dépensées en phase d'études et de travaux par la COMMUNAUTE DE  
COMMUNES, sur la base d'un état récapitulatif des dépenses certifiées  
par le Trésor Public. Cette somme pourra être minorée ou majorée  
pour les mêmes raisons évoquées ci-avant.

Dans cette seconde hypothèse, le remboursement des sommes dues  
devra intervenir dans un délai maximum de six mois à compter de la  
date de résiliation du présent protocole.

#### **ARTICLE 7 - DUREE DE VALIDITE DU PROTOCOLE**

Le protocole prendra effet à compter de sa date de signature et sera valide  
jusqu'à la conclusion entre les deux parties du futur contrat de crédit-bail  
immobilier.

#### **ARTICLE 8 - REGLEMENT DES LITIGES**

Les deux parties conviennent de mettre en œuvre toute démarche de  
règlement amiable des litiges. Dans le cas contraire, le règlement des litiges  
nés de la signature du présent protocole d'accord, relèvera du tribunal  
judiciaire.

#### **ARTICLE 9 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile :

- Pour la COMMUNAUTE DE COMMUNES, en son siège : Route de La  
Souterraine, Masbaraud-Mérignat, 23 400 SAINT-DIZIER-MASBARAUD.
- Pour le BENEFICIAIRE, en son siège social : 23, rue Jean-Moulin,  
03 410 DOMERAT.

## SIGNATURES

Fait à Aun, en trois exemplaires originaux, le.....

**Pour le BENEFCIAIRE,  
(lu et approuvé)**

**Pour la COMMUNAUTE DE COMMUNES,  
(lu et approuvé)**

**Jean-Claude PEROT, représentant  
de la SAS METIS, Présidente d'ACCI Creuse**

**Sylvain GAUDY, Président**