



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

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS (23)

LE **LETTRE (CHIFFRE) MOIS**

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°2023/XX/XX en date du 31 janvier 2023 ;

Dénommée dans le corps de l'acte « **la COMMUNAUTE DE COMMUNES** » ou « **le crédit-bailleur** ».

D'une part,

ET

Mme Elodie THOMAS, docteur vétérinaire, inscrite à l'ordre régional des vétérinaires sous le numéro, née le, demeurant et exerçant à Ahun au cabinet situé 14, Grande Rue, 23 150 AHUN.

ET

M. Vincent CALMELS, docteur vétérinaire à l'inscrit à l'ordre régional des vétérinaires sous le numéro, né le, demeurant à et exerçant à Ahun au cabinet situé 14, Grande Rue, 23 150 AHUN.

D'autre part,

Etant ici précisé que Mme Elodie THOMAS et M. Vincent CALMELS se sont associés et exercent en Société en Participation (SEP), constituée et régie par les dispositions des articles 1871 à 1873 du Code Civil. En conséquence de quoi ils contractent aux présentes en leur nom personnel et sont seuls

engagés à l'égard de la Communauté de communes et des tiers conformément à l'article 1871-1 du Code Civil.

Mme Elodie THOMAS et M. Vincent CALMELS sont dénommés dans le corps de l'acte « les ASSOCIES » ou « les crédit-preneurs ».

Conformément à l'article 5.3 du présent protocole, les associés prévoient la constitution d'une Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée (SELARL), société dotée de la personnalité morale pour le 1^{er} avril 2024, qui se substituera à eux dans l'exécution des clauses du présent protocole d'accord et pour la signature et l'exécution des clauses du futur contrat de crédit-bail immobilier.

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 l'article L.1511-3 du CGCT;

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

Vu la délibération n°2022/10/05a du Conseil communautaire de la Communauté de communes Creuse Sud-Ouest, en date du 18 octobre 2022 approuvant les avant-projets définitifs de construction de deux cliniques vétérinaires à Ahun et à Bourganeuf, validant la poursuite de ces opérations et approuvant les conditions financières à intégrer aux protocoles d'accord à intervenir entre la Communauté de communes et les vétérinaires ;

Vu la délibération n°BC2022/10/01 du Bureau communautaire de la Communauté de communes Creuse Sud-Ouest, en date du 18 octobre 2022 portant approbation des avant-projets définitifs de construction de deux cliniques vétérinaires à Ahun et à Bourganeuf, du plan de financement prévisionnel de l'opération et autorisant le dépôt des demandes de subventions ;

Vu la délibération n°BC2023/XX/XX du Bureau communautaire de la Communauté de communes Creuse Sud-Ouest, en date du 31 janvier 2023, approuvant la modification du plan de financement prévisionnel de l'opération ;

Face aux constats d'une diminution de la démographie vétérinaire et de cabinets inadaptés pour les pratiques et l'accueil du public dans de bonnes conditions, la Communauté de communes et les vétérinaires du territoire intercommunal se sont rapprochés pour préparer 2 projets de cliniques vétérinaires pour animaux de compagnie. L'objectif est de mailler les deux bassins de vie d'Ahun et de Bourgneuf. Ainsi, 2 bâtiments neufs sont prévus dans chaque bourg-centre, portés par la Communauté de communes Creuse Sud-Ouest et mis à disposition aux vétérinaires intéressés sous forme de crédit-bail immobilier.

L'offre vétérinaire sur le territoire intercommunal est en effet impactée par des départs en retraite imminents ou à très court terme alors que cette profession est essentielle :

- D'une part pour le maintien des exploitations agricoles.
- D'autre part, pour répondre à des besoins spécifiques de propriétaires d'animaux domestiques qui sont parfois contraints de parcourir de longues distances (plus de 30 mn) pour certains soins animaliers.

L'accompagnement au maintien et à l'installation de vétérinaires, notamment par la création de cliniques, répond à plusieurs enjeux :

- **Améliorer les conditions d'exercice pour maintenir un maillage suffisant auprès des exploitations agricoles, gage de qualité du cheptel:** nombre suffisant pour assurer des gardes en proximité, réactivité dans les interventions, maintien de la prévention dans les exploitations agricoles, amélioration des soins (ex : dans certains cas, salle d'hospitalisation et de suivi pour les veaux nés plutôt qu'une intervention et un maintien à la ferme)...
- **Attirer de nouveaux vétérinaires polyvalents pour le milieu rural pour compenser les départs en retraite,** et particulièrement les jeunes diplômés.
- **Conforter la formation :**
 - o Présence du lycée agricole d'Ahun : certains vétérinaires ont été ou sont formateurs auprès des futurs exploitants.
 - o Projet d'une école vétérinaire publique à Limoges, soutenue par le Conseil régional : nécessité de proposer des structures et conditions d'accueil des stagiaires adaptées.
- **Développer de nouveaux services pour les habitants du territoire intercommunal et sa proche périphérie,** permettant de capter un plus grand potentiel de clientèle (meilleurs services, effectifs correspondants = gage de confiance), de maintenir voire développer des emplois : assistants spécialisés vétérinaires, secrétariat..

Ces 2 projets contribuent donc :

- **à l'attractivité économique du territoire** : maintien de vétérinaires, arrivée attendue de nouveaux vétérinaires et emplois associés pour le bon fonctionnement des cliniques vétérinaires.
- **à l'attractivité résidentielle du territoire intercommunal** : la présence de cliniques vétérinaires sur les bassins de vie, facilement accessibles, contribue au maintien d'une population majoritairement âgée et seule avec animaux de compagnie et est un facteur d'installation pour des néo-ruraux.

La construction et l'aménagement des différents espaces des cliniques vétérinaires seront conformes aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté du 13 mars 2015 relatif aux catégories d'établissements de soins vétérinaires, dont le cahier des charges pour cliniques vétérinaires d'animaux de compagnie devant comprendre au moins :

- Un lieu de réception.
- Un local d'examen.
- Un local de chirurgie.
- Un espace d'imagerie médicale.
- Un local d'hospitalisation.

S'agissant de la clinique vétérinaire d'Ahun, le projet est préparé en concertation avec les associés de la SEP « CABVET AHUN », actuellement installés dans le centre-ville d'Ahun, au 14, Grande Rue.

Ce cabinet compte actuellement 3 associés, dont un proche de la retraite et non partie prenante au projet de clinique vétérinaire.

Les vétérinaires ne sont pas propriétaires du local, mais locataires. Le local actuel du cabinet est vétuste et souffre d'un manque d'accessibilité et de stationnements pour la clientèle.

L'installation dans une clinique vétérinaire portée par la Communauté de communes leur permettra donc :

- De gagner en visibilité, de maintenir et de développer leur clientèle en proposant des actes spécialisés réalisés en interne.
- De consacrer les efforts financiers au développement de l'activité, à l'investissement dans du matériel performant, et non à l'immobilier, avec pratique d'un loyer incitatif.
- De pouvoir accueillir et former des stagiaires dans de bonnes conditions.
- D'attirer de nouveaux professionnels et de créer de l'emploi localement.
- De continuer à assurer une qualité de prévention et de suivi sanitaires au sein des exploitations agricoles et auprès des animaux de compagnies, particulièrement en matière de prévention de zoonoses.

Les associés s'engageront à ne pas refuser de sollicitations de la part de vétérinaires non occupants de la future clinique, mais qui pourraient avoir des besoins spécifiques auxquels peut répondre la clinique vétérinaire, notamment par ses moyens matériels (radiologie...).

La clinique vétérinaire est donc une condition essentielle au maintien des vétérinaires à Ahun, les conduisant à envisager une nouvelle solution immobilière sur une parcelle de la zone d'activités intercommunale de La Ganne à Ahun.

En conséquence les parties se sont rapprochées :

-D'une part, en vue d'élaborer un programme de travaux, puis un avant-projet définitif et un échancier de réalisation avec l'appui d'un architecte maître d'œuvre désigné par la COMMUNAUTE DE COMMUNES. Une première estimation financière a pu être établie, pour l'opération de construction d'une clinique vétérinaire, sous forme d'atelier-relais, travaux et honoraires compris, sur la base de **neuf cent quarante-et-un mille cinq cent vingt-deux euros, trente-neuf cents (941 522,39 €) hors taxes maximum**, opération devant faire l'objet de financements publics de l'Etat et du Conseil départemental de la Creuse. Ce montant s'entend hors intérêts d'emprunt.

-D'autre part, afin de préparer un contrat de crédit-bail immobilier pour une durée de 15 années au terme duquel la future SELARL, constituée entre les ASSOCIES, 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

Les ASSOCIES ont sollicité la COMMUNAUTE DE COMMUNES pour :

- Assurer la maîtrise d'ouvrage et le financement des travaux de construction d'une clinique vétérinaire pour animaux de compagnie, située 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.
- Leur louer le tout, dans le cadre d'un contrat de crédit-bail immobilier, pour une durée de quinze (15) années.

- Leur 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 les ASSOCIES sur cette zone d'activités est cadastrée section B n°924, d'une surface totale de 2 027 m², correspondant au lot n°13 de la zone d'activités.

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.

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, conformément au programme et à l'avant-projet définitif établis:

- 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 d'un dispositif de collecte des eaux pluviales à la parcelle;
- l'aménagement des abords : accès, stationnement, clôture et portails, espaces verts, chenil extérieur attenant au bâtiment;
- 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.

La surface plancher de la clinique vétérinaire sera d'environ 290 m².

Les plans du bâtiment et des aménagements extérieurs établis et arrêtés conjointement entre les parties figurent en annexe 1 du présent protocole.

Après réception, sans réserves, des travaux, et sous les réserves éventuelles d'obtention des autorisations nécessaires par les ASSOCIES pour l'exercice de

leurs activités dans le futur bâtiment, les ASSOCIES s'engagent 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 et de l'avant-projet définitif définis et arrêtés conjointement entre la COMMUNAUTE DE COMMUNES et les ASSOCIES, la COMMUNAUTE DE COMMUNES assurera, en sa qualité de maître d'ouvrage :

- La réalisation de l'ensemble des études et diagnostics préalables aux travaux.
- La constitution et le dépôt du permis de construire et plus largement des dossiers d'autorisations rendus nécessaires par la construction et les aménagements.
- Les travaux de construction du bâtiment et d'aménagement de l'emprise foncière, 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 neuf cent quarante-et-un mille cinq cent vingt-deux euros, trente-neuf cents (941 522,39 €) hors taxes**. Ce coût comprend :
 - o Un ensemble de dépenses (travaux et honoraires divers) sur lequel la COMMUNAUTE DE COMMUNES va solliciter des financements publics à une hauteur de 65 %, soit un montant prévisionnel de subventions attendu de six cent six mille sept cent cinquante euros, soixante-cinq cents (606 750,65 €).
 - o Le montant de la taxe d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive, dépenses non éligibles aux financements publics, mais qui viennent augmenter le reste à charge de la COMMUNAUTE DE COMMUNES.
- Pour assurer le financement de l'opération à court terme, la COMMUNAUTE DE COMMUNES prévoit de contracter un emprunt qui générera une somme d'intérêts, venant également augmenter le reste à charge de la COMMUNAUTE DE COMMUNES. Les intérêts d'emprunt seront répercutés dans les annuités et loyers mensuels du futur contrat de crédit-bail immobilier.
- Le montant des loyers du crédit-bail sera calculé sur la base d'un autofinancement sur les dépenses éligibles aux financements publics, majoré des dépenses non éligibles aux financements publics, dont les intérêts d'emprunt. 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 les ASSOCIES à la COMMUNAUTE DE COMMUNES.

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 du reste à charge de la COMMUNAUTE DE COMMUNES.

La COMMUNAUTE DE COMMUNES acceptera des ASSOCIES la possibilité d'un financement du crédit-bail par un apport initial, ou par une dernière annuité plus conséquente, en complément des loyers mensuels versés.

- 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 mandatera 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, d'hygiène et de sécurité au travail :

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

- L'ensemble de l'opération devra être achevée et l'ensemble des réserves sur travaux levées, **au plus tard le 1^{er} juillet 2024**, sous réserve des conditions stipulées à l'article 5.1 du présent protocole d'accord.

- La mise à disposition de l'ensemble foncier et immobilier sera effectuée entre les parties, dès l'achèvement des travaux et après paiement par les crédit-preneurs :

- o d'un prix d'achat résiduel du bâtiment fixé à un euro (1,00 €) hors taxes,
- o et d'un prix d'achat du terrain d'assiette viabilisé fixé à cinq euros (5,00 €) hors taxes au m², soit six euros (6,00 €) toutes taxes comprises au m².

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

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DES ASSOCIES, EN TANT QUE FUTURS CREDIT-PRENEURS

Les ASSOCIES ont 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, ils s'engagent 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 2 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 aux ASSOCIES 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 d'une clinique vétérinaire, à savoir :
 - o Accueil, renseignements des clients.
 - o Vente de médicaments, produits et accessoires nécessaires aux soins des animaux.
 - o Consultations.
 - o Radiographies.
 - o Echographies.
 - o Prélèvements et analyses dans le laboratoire.
 - o Soins des veaux dans la salle dédiée.
 - o Observation des chiens/chats dans les chenils dédiés.
 - o Chirurgie et actes préparatoires.

- Accueil de stagiaires avec mise à disposition d'un studio équipé.
 - Réunions d'information et/ou formation à destination des éleveurs.
- A mettre en œuvre tous les moyens nécessaires au développement d'une nouvelle offre d'activité et de services vétérinaires, permis par de nouvelles conditions de travail dans les futurs locaux. Les ASSOCIES s'engagent ainsi :
- à maintenir l'intégralité des effectifs actuels du cabinet, à savoir 2 vétérinaires associés à temps plein, 1 salariée vétérinaire (temps de travail à 2/3), 1 assistant spécialisé vétérinaire (asv) et 1 secrétaire (temps de travail actuel à 80 % pour ces 2 salariées), à la signature du présent protocole d'accord;
 - à développer les moyens humains au sein de la future clinique vétérinaire pour renforcer l'offre de soins:
 - ✓ passage à temps plein de la salariée vétérinaire;
 - ✓ arrivée d'un nouveau vétérinaire (associé ou salarié) attendue en 2024;
 - ✓ augmentation des temps de travail de l'asv et de la secrétaire;
 - ✓ recrutement potentiel de personnel d'entretien.
 - à accueillir et former régulièrement des stagiaires.
- En cas de sollicitations d'autres vétérinaires non occupants de la clinique vétérinaire, mais ayant des besoins de prestations spécifiques auxquels peuvent répondre les moyens de la clinique, les ASSOCIES actuels, ainsi que les futurs associés qui intégreraient la clinique, s'engagent à ne pas les refuser.
- A verser à la COMMUNAUTE DE COMMUNES les loyers dans le cadre du futur contrat de crédit-bail, complétés le cas échéant d'un apport initial à la signature du contrat de crédit-bail ou d'une dernière annuité plus conséquente, constituant le remboursement des frais avancés par la COMMUNAUTE DE COMMUNES pour la réalisation des investissements demandés par les ASSOCIES;
- 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 aux ASSOCIES;
- à supporter les impôts, taxes et autres charges en tant qu'occupant des lieux et pouvant se rapporter à leur 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 des ASSOCIES, 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 leur demandera le paiement des sommes qu'elle aura acquittées, 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 5.1 et 5.2 et recours aux clauses de résiliation ou de modification prévues à l'article 6 du présent protocole d'accord, les ASSOCIES s'engagent 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 des ASSOCIES 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 les ASSOCIES.

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 des ASSOCIES. 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, les ASSOCIES en tant qu'occupants, détiendront l'usage, la direction et le contrôle de l'immeuble loué. Ils en seront dès lors réputés gardiens et cet immeuble sera placé sous leur 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 aux ASSOCIES

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, objets du futur contrat de crédit-bail, sera exclusivement professionnel, selon les besoins décrits par les ASSOCIES à l'article 3 du présent protocole.

Les ASSOCIES devront leur conserver cette même destination pendant toute la durée du crédit-bail et s'interdiront de les affecter, même temporairement, à un autre usage.

4.3.2 Jouissance

Les crédit-preneurs jouiront des lieux à la date d'effet du crédit-bail immobilier, en bons administrateurs.

Ils s'obligeront au respect de toute réglementation relative à leur activité exercée et plus spécialement aux règles de sécurité, notamment celles relatives à la protection des personnes et des animaux, à la prévention des risques et à l'hygiène.

La sécurité des personnes, des animaux et des biens, du fait des locaux, objets du futur crédit-bail immobilier, incombera aux seuls ASSOCIES.

Ils devront, agissant tant pour leur 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.

Les ASSOCIES feront leur affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives nécessaires à l'exploitation de leur activité dans les locaux objets du futur contrat de crédit-bail immobilier.

4.3.3 Entretien - Réparations

Les ASSOCIES devront 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, les ASSOCIES seront tenus d'assurer pendant la durée du crédit-bail immobilier, tous travaux de réparations ou d'entretien qui s'avèreraient nécessaires, à leurs 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 des ASSOCIES.

4.3.4 Travaux d'équipement - Agrandissement - Extension

Les ASSOCIES pourront effectuer, à leurs 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 leur utilisation professionnelle.

Les ASSOCIES s'obligeront 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 les ASSOCIES, des travaux d'équipement ou d'installations spécifiques à leur activité.

Pendant la durée du crédit-bail immobilier, les ASSOCIES ne seront pas autorisés 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, les ASSOCIES ne seront pas autorisés 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 des ASSOCIES.

Les ASSOCIES s'obligeront 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 les ASSOCIES.

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 les ASSOCIES 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 les ASSOCIES à la COMMUNAUTE DE COMMUNES;

- les ASSOCIES s'obligeront à faire de leur affaire personnelle tout rapport avec leur(s) sous-locataire(s), 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 les ASSOCIES, qui resteront ses seuls et uniques interlocuteurs au contrat de crédit-bail immobilier et qui continueront à lui verser les loyers, charges et impositions dus.

4.4 CESSION DU DROIT AU CREDIT-BAIL

Les ASSOCIES ne pourront céder leur 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 aux ASSOCIES.

4.5 REDEVANCES DUES PAR LES ASSOCIES A LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

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

- **un apport initial de 150 000 €**, versés à la signature du contrat de crédit-bail, ainsi que **les loyers du crédit-bail immobilier sur 180 mois**, destinés à couvrir les frais d'investissement et intérêts d'emprunts supportés par la Communauté de communes sur l'opération;
- les 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;
- le 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.

Conformément à l'article 5.3 du présent protocole, les ASSOCIES s'engagent à créer **au plus tard le 1^{er} avril 2024** une SELARL. En conséquence, la COMMUNAUTE DE COMMUNES émettra tous les titres de recettes correspondants à cette SELARL.

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 et le Conseil départemental au profit de la COMMUNAUTE DE COMMUNES,
- majoré des dépenses non éligibles aux financements publics, à savoir les montants de la taxe d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive, ainsi que les intérêts d'emprunts.

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 **de trois cent trente-quatre mille sept cent soixante-et-onze euros, soixante-quatorze cents (334 771,74 €)** hors taxes, après imputation des subventions ci-avant mentionnées.

A titre d'information, par courriel en date du 16 janvier 2023, les ASSOCIES ont fait part de leur volonté d'assurer le financement du futur crédit-bail comme suit :

- **apport de 150 000 €,** versés à la signature du futur contrat de crédit-bail immobilier;
- complété par des loyers dont le montant prévisionnel maximum serait en conséquence de **treize mille deux euros (13 200,00 €) hors taxes, par an et pendant quinze années, soit 180 loyers mensuels d'un montant unitaire prévisionnel maximum de mille cent euros hors taxes (1 100,00 €) hors taxes.**

L'apport et le loyer du futur crédit-bail seront dus par les ASSOCIES à la COMMUNAUTE DE COMMUNES à compter du jour de la mise à disposition des locaux.

Sauf disposition législative expresse visant le crédit-bail immobilier, ce loyer est réputé ne pouvoir souffrir d'aucune modification ni d'aucune révision en cours de bail, pour quelque motif que ce soit.

Le loyer sera payable mensuellement d'avance, au plus tard au 5^{ème} jour de chaque mois, par les ASSOCIES 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 les ASSOCIES.
- La Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB), la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM) et la Taxe Spéciale d'Equipement (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 aux ASSOCIES, accompagné de l'avis d'imposition.

Une évaluation a été communiquée par la COMMUNAUTE DE COMMUNES aux ASSOCIES par courriel 10 octobre 2022, 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.

A titre exceptionnel, et d'un commun accord avec les ASSOCIES, la COMMUNAUTE DE COMMUNES ne répercutera pas aux ASSOCIES, sur la durée totale du crédit-bail immobilier, le montant de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB), de la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM) et de la Taxe Spéciale d'Equipement (TSE).

4.5.3 Charges

Les ASSOCIES en tant qu'occupants des lieux supporteront 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). Ils devront 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 les ASSOCIES 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 aux ASSOCIES, relatifs à l'apport, aux loyers et plus largement de tout autre demande de paiement par la COMMUNAUTE DE COMMUNES, leur non-paiement dans ce délai rendra les ASSOCIES redevables 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 la future SELARL, telle que mentionnée à l'article 5.3 du présent protocole d'accord:

- o 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, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état des immeubles.
- o Assurance des objets mobiliers, du matériel et des marchandises se trouvant dans l'immeuble.
- o 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, les ASSOCIES devront 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.

Les ASSOCIES s'interdisent 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 aux ASSOCIES de devenir, s'ils le désirent, propriétaires du bâtiment et du terrain d'assiette.

A cet effet, la COMMUNAUTE DE COMMUNES promet aux ASSOCIES de leur 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 m², soit six euros (6,00 €) toutes taxes comprises (taux de 20 % en vigueur, sous réserve d'évolutions futures).

Ces sommes seront payables à la signature des actes de vente. Les ASSOCIES supporteront 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 les ASSOCIES à la COMMUNAUTE DE COMMUNES, en son siège, six mois au moins à l'avance. D'un commun accord, les parties conviennent que l'absence d'une telle lettre ne bloque pas la possibilité d'acquisition du bâtiment et du terrain par les ASSOCIES au terme du contrat de crédit-bail immobilier.

En cas de non levée de l'option d'achat par les ASSOCIES, au terme du contrat de crédit-bail, le maintien ou non des ASSOCIES 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 les ASSOCIES à la COMMUNAUTE DE COMMUNES. Les sommes dues devront être provisionnées par les ASSOCIES au moment de la signature des actes authentiques de vente.

Cette promesse de vente deviendra caduque en cas d'inexécution par la future SELARL, mentionnée à l'article 5.3 du présent protocole d'accord, 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 les ASSOCIES, 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 de l'apport initial et des loyers versés par les ASSOCIES à la COMMUNAUTE DE COMMUNES. Le montant dû sera majoré du prix de cession fixe d'un euro (1,00 €) hors taxes.
- Pour le terrain d'assiette : prix de cession hors taxes du terrain viabilisé fixé au m².

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

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 crédit-preneur

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, la future SELARL 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 d'un ou d'une partie des ASSOCIES de la SELARL ne sera pas possible.
- La résiliation à l'initiative des ASSOCIES solidaires au sein de la SELARL ne pourra intervenir qu'en fin d'année civile en cours.
- Les ASSOCIES de la SELARL disposeront 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.
- La SELARL 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 de la SELARL.

La résiliation du crédit-bail, avant son expiration conventionnelle, à la demande des ASSOCIES de la SELARL entraînera de plein droit le paiement par la SELARL à la COMMUNAUTE DE COMMUNES d'une indemnité couvrant l'investissement engagé 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, majoré des intérêts d'emprunts, ayant servi au calcul des loyers, diminué du montant de l'apport et des loyers versés par la SELARL 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 financeurs en pareil cas.

La totalité des sommes dues à la COMMUNAUTE DE COMMUNES devront être provisionnées par la SELARL 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, par la future SELARL, mentionnée à l'article 5.3 du présent protocole d'accord, celui-ci sera résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, deux mois après la notification à la SELARL 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 des ASSOCIES de la SELARL ou de leurs cessionnaires pourra être ordonnée par simple ordonnance de référé du président du tribunal judiciaire.

Tous les ASSOCIES de la SELARL devront 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 respectivement du paiement de tous leurs impôts, taxes et prestations, ainsi que de leurs primes d'assurances.

La future SELARL mentionnée à l'article 5.3 du présent protocole d'accord, 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 crédit-preneur

En cas de procédure collective à l'encontre de la future SELARL, mentionnée à l'article 5.3 du présent protocole, et sous réserve de l'application des dispositions des articles L.620-1 et suivants du Code du 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 de la SELARL, le futur contrat de crédit-bail sera résilié de fait.

Dans tous les cas, cette résiliation entraînera, de plein droit, le paiement par le représentant es qualité de la SELARL 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 et du Conseil départemental, sur la base d'un montant total prévisionnel maximum d'opération de **neuf cent quarante-et-un mille cinq cent vingt-deux euros, trente-neuf cents (941 522,39 €) hors taxes.**
- Appel d'offres fructueux pour le marché de travaux, avec des offres sur tous les lots de travaux et dont le montant des offres attribuées permet de respecter le coût total maximum d'opération figurant à l'article 2 du présent protocole.

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

- Délais d'instruction et obtention des autorisations nécessaires en matière d'urbanisme par la COMMUNAUTE DE COMMUNES.
- Délais d'instruction des demandes de financements et de prise de décision permettant l'obtention des financements nécessaires.
- Résultat de l'appel d'offres de travaux, pouvant, pour tout ou partie des lots, nécessiter de nouveaux délais de consultation ou de mise au point du marché de travaux.
- Absence de trouvailles archéologiques sur la parcelle d'assiette du futur bâtiment : la COMMUNAUTE DE COMMUNES informe par le présent protocole d'accord les ASSOCIES 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 l'emprise foncière de la zone d'activités, y compris sur la parcelle destinée à être vendue aux ASSOCIES.

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 des ASSOCIES.

Aucune découverte fortuite n'est intervenue postérieurement à ce diagnostic pendant les travaux d'aménagement de la zone d'activités, ni à l'occasion des sondages géotechniques réalisés sur la parcelle objet du présent protocole.

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 aux ASSOCIES, à leur domicile, ou au siège de la future SELARL, telle que mentionnée à l'article 5.3 du présent protocole, qui se substituera à eux en cours de protocole, le ou les motifs exacts de suspension du protocole.

5.2 CONDITIONS TENANT AU CREDIT-PRENEUR

Les conditions suspensives sont les suivantes :

Décès ou maladie d'un ou des deux ASSOCIES référents de la COMMUNAUTE DE COMMUNES sur le projet de construction de la clinique vétérinaire d'Ahun : Dr.THOMAS et Dr.CALMELS.

Les ASSOCIES s'engagent 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.

5.3 FACULTE DE SUBSTITUTION AU PROFIT DU CREDIT-PRENEUR

Il est convenu entre les parties que l'exécution du présent protocole d'accord, dans un premier temps, puis la signature et l'exécution du futur contrat de crédit-bail immobilier, pourront avoir lieu au profit d'une société dotée de la personnalité morale, dont la création sera décidée par les ASSOCIES signataires du présent protocole, **au plus tard le 1^{er} avril 2024**. La forme juridique retenue par les ASSOCIES est la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée (SELARL).

Société que ces derniers désignent comme leur étant intégralement substitués aux clauses du présent protocole d'accord et futur contrat de crédit-bail immobilier.

Un avenant sera donc passé au présent protocole d'accord, dès création de cette nouvelle entité, pour modifier l'identité du crédit-preneur.

Les ASSOCIES s'engagent donc par la signature du présent protocole d'accord à avoir créé la SELARL de telle sorte qu'elle soit signataire du futur contrat de crédit-bail immobilier. Il est précisé que la COMMUNAUTE DE COMMUNES n'acceptera pas de contractualiser le crédit-bail avec une Société Civile Immobilière (SCI).

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.

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 les autres 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 d'un seul, de plusieurs ou de tous les ASSOCIES, ou à l'initiative de la future SELARL mentionnée à l'article 5.3 du présent protocole, les ASSOCIES solidairement ou la future SELARL si elle est constituée, s'engagent 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** : 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, du montant des indemnités dues par la COMMUNAUTE DE COMMUNES à ses cocontractants pour résiliation anticipée des marchés publics en cours, ainsi que du montant des remboursements d'emprunt effectués à la date de résiliation.

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** : 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 parties du futur contrat de crédit-bail immobilier.

ARTICLE 8 - REGLEMENT DES LITIGES

Les 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 Mme Elodie THOMAS, en son domicile personnel :
.....
- Pour M. Vincent CALMELS, en son domicile personnel :
.....

SIGNATURES

Fait à Ahun, en trois exemplaires originaux, le **XX mois 2023**

**Pour les ASSOCIES,
(lu et approuvé)**

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

ANNEXE 1

PLANS - PROJET (PRO)

Janvier 2023