



## CONTRAT DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER

L'AN DEUX MILLE VINGT, LE XX DECEMBRE

A SAINT-DIZIER-MASBARAUD (23400), route de la Souterraine, siège de la Communauté de communes Creuse Sud-Ouest,  
Monsieur Sylvain GAUDY, Président de la Communauté de communes Creuse Sud-Ouest, auteur de l'acte administratif,  
A DRESSE le présent acte administratif tenant lieu de contrat de crédit-bail immobilier à la requête des personnes ci-après identifiées :

### ONT COMPARU

La COMMUNAUTE DE COMMUNES CREUSE SUD OUEST, dont le siège social est situé Route de La Souterraine, Masbaraud-Mérignat, 23 400 SAINT-DIZIER-MASBARAUD, identifiée au SIREN sous le numéro 200 067 189, Représentée par son Président en exercice, M. Sylvain GAUDY, habilité par délibération du Conseil communautaire n°2020/xx/xx en date du 8 décembre 2020,

Dénommée dans le corps de l'acte « **le CREDIT-BAILLEUR** »

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 808 565 071,  
Représentée par M. Jean-Claude PEROT, représentant la SAS METIS, Présidente d'ACCI Creuse, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par une décision unanime des associés en date du xx décembre 2020,

Dénommée dans le corps de l'acte « **le CREDIT-PRENEUR** »

D'autre part,

Monsieur Sylvain GAUDY, Président de la Communauté de communes Creuse Sud-Ouest, confirme avec exactitude les identités des parties telles qu'elles sont établies ci-dessus.

## 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 décision unanime des associés de la SAS METIS, Présidente d'ACCI Creuse, en date du 26 février 2020, approuvant le protocole d'accord à intervenir avec la Communauté de communes Creuse Sud Ouest, préalable à la passation du futur contrat de crédit-bail immobilier, et autorisant son représentant à signer ledit protocole ;

Vu la délibération n°2020/02/43 du Conseil communautaire en date du 27 février 2020, validant la proposition de protocole d'accord à intervenir avec la SAS ACCI Creuse, préalable à la passation du futur contrat de crédit-bail immobilier, et autorisant le Président à signer ledit protocole ;

Vu le protocole d'accord, préalable à la passation d'un contrat de crédit-bail immobilier, signé entre la Communauté de communes Creuse Sud Ouest et la SAS METIS, Présidente d'ACCI Creuse, sous seing privé, le 6 avril 2020 ;

**I. LE CREDIT-PRENEUR DESIRE DISPOSER POUR LES BESOINS DE SON ACTIVITE, MAIS SANS EN ASSUMER LA PROPRIETE, D'UN IMMEUBLE A USAGE ARTISANAL, SITUE AU LIEU-DIT « LA GANNE », SUR LA COMMUNE D'AHUN (23 150).**

En vue du financement de cette opération, il s'est adressé au CREDIT-BAILLEUR.

### **II. LE CREDIT-PRENEUR A DEMANDE AU CREDIT-BAILLEUR :**

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

Les parties prennent acte que le présent contrat de crédit-bail immobilier :

- a 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 ;
- est placé en dehors du champ d'application des dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code du Commerce relatives aux baux commerciaux.

Le CREDIT-BAILLEUR a accédé à la demande du CREDIT-PRENEUR. Cependant, il a été expressément stipulé que le montant total de l'investissement, comprenant l'ensemble des travaux et honoraires divers, ne pouvait pas excéder la somme de trois cent cinquante-trois mille sept cent dix-sept euros, quarante-neuf cents (353 717,49 €) hors taxes.

### III. RESPECT DES ENGAGEMENTS DES PARTIES

#### III.1 ENGAGEMENTS DU CREDIT-BAILLEUR, SELON ARTICLE 2 DU PROTOCOLE D'ACCORD

Le CREDIT-BAILLEUR a assuré la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des travaux de construction 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.

Le CREDIT-BAILLEUR remettra au CREDIT-PRENEUR lors de son entrée dans les lieux :

- l'arrêté de permis de construire, délivré par Monsieur le Maire d'Ahun le 25 juin 2020, sous le numéro PC 23001 20 D0002 ;
- la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, établie le xx décembre 2020 et reçue en mairie d'Ahun le xx décembre 2020 ;
- le rapport de contrôle technique de vérifications après réalisation des travaux ;
- le Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE) ;
- le plan de récolement des réseaux extérieurs au bâtiment ;
- le Dossier d'Intervention Ulérieure sur les Ouvrages (DIUO).

Il en résulte que :

- Le coût réel de l'opération, travaux et honoraires compris, fixé à trois cent cinquante-trois mille sept cent dix-sept euros, quarante-neuf cents (353 717,49 €) hors taxes, ainsi que le montant prévisionnel maximum de subventions obtenu par le CREDIT-BAILLEUR, à savoir deux cent dix-neuf mille six cent quatre-vingt-sept euros (219 687,00 €), sont respectés. En effet :
  - o Le coût réel d'opération est établi à trois cent trente-six mille cent vingt-quatre euros, soixante cents (336 124,60 €) hors taxes, comprenant :
    - ✓ Honoraires pour un montant total de trente-neuf mille soixante-six euros, cinquante cents (39 616,50 €) hors taxes.
    - ✓ Travaux pour un montant total de deux cent quatre-vingt-seize mille cinq cent huit euros, dix cents (296 508,10 €) hors taxes.

- Le montant de subventions publiques, obtenues par le CREDIT-BAILLEUR auprès de l'Etat, est de deux cent neuf mille trois cent trente-huit euros, quarante cents (209 338,40 €) hors taxes, représentant 62,28 % du coût réel hors taxes de l'opération, conformément aux arrêtés de financements suivants :
  - ✓ Arrêté attributif n°2020-23-2 de Dotation de Soutien à l'Investissement Local (DSIL) de Madame la Préfète de Région en date du 26 mai 2020.
  - ✓ Arrêté attributif de Dotation d'Equipement des Territoires Ruraux (DETR) de Madame la Préfète de la Creuse en date du 29 mai 2020.

Le CREDIT-BAILLEUR remettra au CREDIT-PRENEUR un état récapitulatif des dépenses réalisées et des recettes perçues.

- Le montant prévisionnel de l'autofinancement maximum de l'opération, incombant au CREDIT-BAILLEUR, fixé à cent trente-quatre mille trente euros quarante-neuf cents (134 030,49 €) hors taxes, soit 37,89 % du coût prévisionnel total de l'opération, est respecté.

Il est établi à cent vingt-six mille sept cent quatre-vingt-six euros, vingt cents (126 786,20 €) hors taxes, représentant 37,72 % du coût réel des dépenses de l'opération.

Ce montant d'autofinancement réel sera donc remboursé sur 15 années, dans le cadre du présent contrat de crédit-bail, sous forme de loyers mensuels, par le CREDIT-PRENEUR au CREDIT-BAILLEUR.

-Le montant prévisionnel des loyers, ne pouvant 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 a été respecté. Ces montants s'entendent hors charges et contributions. Le montant réel des loyers est fixé au prorata du montant total réel d'opération et, en conséquence, du montant réel d'autofinancement supporté par le CREDIT-BAILLEUR, dans les limites indiquées ci-avant.

Selon les éléments précédents, le montant réel du loyer est arrêté huit mille quatre cent cinquante-deux euros, quarante-et-un cents (8 452,41 €) hors taxes par an, soit sept cent quatre euros, trente-sept cents (704,37 €) hors taxes par mois.

- Le CREDIT-BAILLEUR, considérant que l'ensemble des financements publics sollicités ont été obtenus, a été en capacité de porter l'opération.

- Le CREDIT-BAILLEUR, en tant que maître d'ouvrage de la construction de l'immeuble et de l'aménagement des abords, a souscrit un contrat d'assurance comprenant les garanties « dommages ouvrage » et « responsabilité des constructeurs non réalisateurs », auprès de la compagnie AXA ASSURANCES, sous la référence 10727676404, avec date d'effet au 14 septembre 2020. Pour permettre la souscription de ce contrat le CREDIT-BAILLEUR s'est également assuré que les entreprises qu'il a mandatées pour les études de conception et pour les travaux ont bien souscrit une assurance « garantie décennale ».

Le CREDIT-BAILLEUR remettra au CREDIT-PRENEUR une copie dudit contrat lors de son entrée dans les lieux.

-Le CREDIT-BAILLEUR tant pour la conception, l'exécution, le suivi et la réception des travaux, s'est attaché les services de prestataires compétents afin de respecter la réglementation, les normes techniques et les règles de santé et de sécurité au travail :

- o Architecte maître d'œuvre et bureaux d'étude cotraitants : acte d'engagement signé le 11 février 2020 confiant une mission de maîtrise d'œuvre complète au groupement SELARL AAA GALLERAND-RIBEAUDEAU, architecte et mandataire / SNC BET CABROL-BETOULLE (structures) / SAS IGETEC (fluides, électricité) / SARL ECOTEC (économiste de la construction).
- o Bureau d'études géotechniques : contrat du 11 février 2020 signé avec la SARL ALPHA BTP (missions G2-AVP et G2-PRO).
- o Coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé : acte d'engagement signé le 27 février 2020 confiant la mission à la SARL CORDIA.
- o Contrôleur technique : acte d'engagement signé le 27 février 2020 confiant les missions de contrôle technique suivantes à la SAS BUREAU VERITAS CONSTRUCTION : L, SEI, STI, HAND, ATT-HAND 1 et ATT-HAND 2, vérification initiale des installations électriques, obtention du Consuel, PHa, TH.

-L'ensemble de l'opération devait être achevée et l'ensemble des réserves sur travaux levées, au plus tard le 31 décembre 2020. Conformément aux procès-verbaux d'Opérations Préalables à la Réception (OPR) et d'opérations de réception, la date de réception retenue est 18 décembre 2020.

Les réserves suivantes ont été levées le :

A détailler selon lots.

Le CREDIT-BAILLEUR remettra au CREDIT-PRENEUR une copie de l'ensemble des PV d'OPR et les décisions de réception après leur signature.

-La mise à disposition de l'ensemble foncier et immobilier sera effectuée entre les parties, dès l'achèvement des travaux et au terme du présent contrat de crédit-bail immobilier, après paiement par le CREDIT-PRENEUR 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 n'a été demandé par le CREDIT-BAILLEUR au CREDIT-PRENEUR, avant la signature du présent contrat de crédit-bail immobilier.

### III.2 ENGAGEMENTS DU CREDIT-PRENEUR, SELON ARTICLE 3 DU PROTOCOLE D'ACCORD

Le CREDIT-PRENEUR a sollicité le CREDIT-BAILLEUR pour supporter la construction du bâtiment et l'aménagement des abords. A ce titre, il s'est donc engagé à :

- participer aux réunions de conception de l'opération ;
  - répondre aux sollicitations du CREDIT-BAILLEUR pour ne pas retarder la réalisation des études et des travaux ; le CREDIT-PRENEUR a été destinataire de l'ensemble des comptes-rendus des réunions de chantier et a eu la possibilité d'y participer.
  - Ne pas solliciter de travaux ou prestations venant faire augmenter le coût global d'opération ;
  - signer avec le CREDIT-BAILLEUR le contrat de crédit-bail immobilier, dès lors que les conditions financières stipulées au III.1 sont respectées. Ces conditions étant effectivement respectées, le CREDIT-PRENEUR est en capacité de signer le présent contrat de crédit-bail immobilier.
  - Ne porter aucun recours contre le CREDIT-BAILLEUR dans l'hypothèse d'un dépassement du montant d'autofinancement pour des raisons indépendantes de sa volonté, dont la non-obtention de l'intégralité des financements sollicités. L'intégralité des financements sollicités par le CREDIT-BAILLEUR ayant été obtenus, aucun recours n'a donc été porté par le CREDIT-PRENEUR.
  - Ne porter aucun recours contre le CREDIT-BAILLEUR en cas de non-respect des délais de réalisation des travaux pour des motifs ne tenant pas de son fait. Les délais d'exécution des travaux ainsi que ceux de levée des réserves étant respectés, aucun recours n'a donc été porté par le CREDIT-PRENEUR.
  - Utiliser le bâtiment dès l'achèvement des travaux, exclusivement pour les activités suivantes :
    - oRéalisation électrique.
    - oCâblage électrique.
    - oStockage.
    - oMontage d'ensembles mécatroniques.
- Le CREDIT-PRENEUR confirme les activités précédentes pour l'utilisation du bâtiment.
- Mettre en œuvre tous les moyens nécessaires au développement de son activité, permis par de nouvelles conditions de travail dans les futurs locaux. Le CREDIT-PRENEUR s'est ainsi engagé :
    - o d'une part à maintenir l'intégralité de ses effectifs à la signature du protocole d'accord, à savoir 5 salariés en temps plein en CDI;

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 présent contrat de crédit-bail immobilier et à communiquer au CREDIT-BAILLEUR tout justificatif attestant de ce recrutement au moment de la signature du présent contrat de crédit-bail immobilier.

Figurent en annexe au présent contrat de crédit-bail immobilier une attestation des effectifs de la SAS ACCI Creuse établie au 1<sup>er</sup> décembre 2020 ainsi qu'une copie du Contrat à Durée Indéterminée du salarié recruté.

Le CREDIT-PRENEUR s'engage en outre, pour la suite, à compter de la signature du présent contrat de crédit-bail immobilier, à au moins maintenir ses effectifs.

-Verser au CREDIT-BAILLEUR les loyers dans le cadre du présent contrat de crédit-bail immobilier, constituant le remboursement des frais avancés par la CREDIT-BAILLEUR pour la réalisation des investissements demandés par le CREDIT-PRENEUR.

-Verser au CREDIT-BAILLEUR, au terme du présent 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 du CREDIT-BAILLEUR au CREDIT-PRENEUR;

-Supporter les impôts, taxes et autres charges en tant qu'occupant des lieux et pouvant se rapporter à son activité, ainsi que les frais de publicité foncière du présent contrat de crédit-bail immobilier.

-Ne pas demander au CREDIT-BAILLEUR, pendant le cours du crédit-bail immobilier, l'exécution de travaux, aménagements supplémentaires, réparations quelconques ou travaux d'entretien.

#### **IV. RAPPEL DES CONDITIONS SUSPENSIVES DU PROTOCOLE D'ACCORD ET DE LA SIGNATURE DU PRÉSENT CONTRAT DE CRÉDIT-BAIL IMMOBILIER, SELON ARTICLE 5 DU PROTOCOLE D'ACCORD**

##### **IV. 1 CONDITIONS LIÉES À LA MAÎTRISE D'OUVRAGE DU PROJET, TENANT AU CREDIT-BAILLEUR**

Les parties signataires constatent l'absence de conditions suspensives à la signature du présent contrat de crédit-bail immobilier tenant :

- **aux conditions financières** : obtention de l'intégralité des financements sollicités par le CREDIT-BAILLEUR et respect du montant prévisionnel maximum d'opération;

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

o **Obtention du permis de construire :**

Le permis de construire de l'immeuble, faisant l'objet du présent-crédit-bail, a été délivré par le Maire de la Commune d'Ahun, le 25 juin 2020, sous le numéro PC 23001 20 D0002.

Le CREDIT-BAILLEUR déclare en outre et garantit au CREDIT-PRENEUR que le permis de construire susvisé n'a fait l'objet au jour de la présente signature :

- d'aucun recours contentieux de la part de tiers ;
- d'aucun recours administratif (gracieux ou hiérarchique) ;
- d'aucune annulation, ni d'aucun retrait.

o **Absence de trouvailles archéologiques sur la parcelle d'assiette du bâtiment**

Le CREDIT-BAILLEUR rappelle aux présentes le courrier du 6 février 2017 de Madame la Conservatrice régionale adjointe de l'Archéologie, annexé au présent contrat de crédit-bail immobilier, mentionnant 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 CREDIT-BAILLEUR déclare en outre qu'aucune trouvaille n'a été faite à l'occasion des travaux réalisés.

#### **IV.2 CONDITIONS TENANT AU CREDIT-PRENEUR**

o **Conditions d'emploi**

Le CREDIT-PRENEUR déclare :

- avoir maintenu les 5 salariés à temps plein en CDI au moment de la signature du protocole d'accord ;
- avoir procédé au recrutement d'un salarié à temps plein en CDI, par contrat signé le 30 septembre 2020, soit avant la signature du présent contrat de crédit-bail immobilier.

Figurent en annexe au présent contrat de crédit-bail immobilier une attestation des effectifs de la SAS ACCI Creuse établie au 1<sup>er</sup> décembre 2020 ainsi qu'une copie du Contrat à Durée Indéterminée du salarié recruté.

Conformément à « l'article 4 - promesse de contrat de crédit-bail » du protocole d'accord, le CREDIT-PRENEUR s'est engagé à conclure irrévocablement avec le CREDIT-BAILLEUR, au plus tard dans le mois précédant la réception des travaux, un contrat de crédit-bail immobilier.

Cela exposé, il est passé ainsi qu'il suit aux conditions, objets du présent contrat de crédit-bail immobilier.



## CONTRAT

### ARTICLE 1 - OBJET DU CREDIT-BAIL IMMOBILIER

Par les présentes, le représentant du CREDIT-BAILLEUR, ès qualités,

Fait bail et donne à loyer, dans le cadre des dispositions de l'article L.313-7 du Code monétaire et financier sur le crédit-bail,

Au profit du CREDIT-PRENEUR, ce qui est accepté par son représentant, ès qualités,

Les biens immobiliers dont la désignation après achèvement des travaux est la suivante :

### DESIGNATION

Sur la Commune de AHUN.

Une parcelle de terrain, bâtie, située zone d'activités intercommunale de « La Ganne », située sur la Commune d'Ahun, cadastrée section **B numéro 916** pour une contenance de 1 775 m<sup>2</sup>.

Tel que le dit bien existe, se poursuit et comporte, avec ses appartenances et dépendances, droits, actions, servitudes, mitoyennetés y attachés, immeubles par destination, sans exception ni réserve.

Ladite parcelle est issue de la division de la parcelle cadastrée section B n° 913, dont le surplus est désormais cadastré B n°914, 915, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924 et 925, ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par la SARL CAD EXPERTS, géomètre expert à AUBUSSON (23200), le 23 novembre 2020, sous le numéro 1631 Y, joint en annexe du présent acte et dont la publication est simultanément requise.

Conformément aux dispositions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, il a été établi par la SARL CADEXPERTS, géomètre-expert à Aubusson, un plan de bornage dudit terrain qui demeure annexé au présent contrat de crédit-bail immobilier.

Au surplus, il est ici précisé que la surface plancher autorisée aux termes de l'arrêté de permis de construire du bâtiment s'élève à 244,60 m<sup>2</sup>.

-Un bâtiment raccordé aux différents réseaux - eau potable, électricité basse tension avec coffret, fourreaux d'attente pour câbles téléphonique et de fibre optique, arrivant en limite de parcelle - de plain-pied, d'une surface utile totale de 239,32 m<sup>2</sup>, selon plan annexé au présent contrat, comprenant les espaces suivants :

- o Un atelier de 100,13 m<sup>2</sup>.
- o Un local pour les activités de câblage de 43,62 m<sup>2</sup>.

- Un local technique de 1,89 m<sup>2</sup>.
  - 2 bureaux distincts :
    - ✓ Bureau 1 de 15,00 m<sup>2</sup>.
    - ✓ Bureau 2 de 28,11 m<sup>2</sup>.
  - Une entrée commune avec circulation de 16,61 m<sup>2</sup>.
  - Un local de rangement de 2,58 m<sup>2</sup>.
  - Un sanitaire accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) de 3,85 m<sup>2</sup>.
  - Une salle de repos de 13,19 m<sup>2</sup>.
  - Un espace de vestiaires et sanitaires de 14,34 m<sup>2</sup>.
- Des aménagements extérieurs, comprenant :
- Une cour et des espaces de circulation pour véhicules légers et poids lourds, en enrobé.
  - 8 places de stationnement, dont une dédiée aux PMR.
  - Un bassin sec d'infiltration des eaux pluviales d'une surface de 95 m<sup>2</sup> et d'une profondeur de 0,60 m, ainsi qu'une seconde zone d'infiltration en aval de la filière d'assainissement non collectif, d'une surface de 16 m<sup>2</sup>.
  - Un séparateur d'hydrocarbures en amont du bassin d'infiltration des eaux pluviales, selon caractéristiques contenues dans le Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE).
  - Une filière d'assainissement non collectif (5 Équivalent Habitant), selon caractéristiques contenues dans le Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE).
  - Un fourreau d'attente d'alimentation électrique d'une future borne de recharge de véhicule électrique.
  - Une clôture périphérique de la parcelle en grillage soudé rigide de 2,00 m de hauteur.
  - Un portail d'accès à la parcelle, coulissant, de dimensions L :5,00 m x H : 2,00 m, métallique et motorisé.
  - Une haie d'arbustes de charmille, sur 48,98 ml, côté route départementale 942.

### EFFET RELATIF

La parcelle cadastrée section B n°916, objet des présentes, est issue de la parcelle cadastrée section B n°913, qui elle-même provient de la réunion des parcelles cadastrées section B n°798, n°799, n°802 et n°910.

Pour les parcelles cadastrées section B n°798, n°799 et n°802 : acquisition suivant acte reçu par la Communauté de communes Creuse Sud Ouest le 17 décembre 2019, publié au service de publicité foncière de Guéret le 7 février 2020, volume 2020 P numéro 767, ledit acte ayant été suivi d'une attestation rectificative dressée le 16 mars 2020 et publiée au service de publicité foncière de Guéret le 5 avril 2020, volume 2020 P numéro 1906.

Pour la parcelle cadastrée section B n°910 : acquisition suivant acte reçu par

maître Sandra YVERNAULT, Notaire à Ahun (23) le 13 mars 2018, publié au service de publicité foncière de Guéret le 28 mars 2020, volume 2018 P numéro 1317.

## **ARTICLE 2 - PRISE D'EFFET ET DUREE**

Le crédit-bail prend effet à l'entrée dans les lieux du CREDIT-PRENEUR. Il aura une durée de quinze (15) années, entières et consécutives, à compter de la date d'entrée dans les lieux, définie et validée conjointement entre les deux parties.

## **ARTICLE 3 - 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 ont été prises avec l'accord du CREDIT-PRENEUR. Le CREDIT-BAILLEUR a fait 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. Pendant toute la durée du présent contrat de crédit-bail immobilier, le CREDIT-PRENEUR 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 toute la durée du crédit-bail immobilier, le CREDIT-BAILLEUR, en tant que propriétaire et constructeur non réalisateur, demeure toutefois seul responsable des dommages susceptibles d'être causés, tant au CREDIT-PRENEUR qu'à des tiers, du fait de la structure même de l'immeuble loué (et notamment celle des sol), à savoir murs et toiture.

S'il était exercé dans le bâtiment et à l'extérieur une activité pouvant entraîner des risques de pollution, notamment dans le sous-sol, il est convenu, à titre de condition essentielle et déterminante de l'engagement du CREDIT-BAILLEUR, ce qu'accepte expressément le CREDIT-PRENEUR, ce qui suit :

- Le CREDIT-PRENEUR assumera la charge, dans le strict respect de la législation actuelle et future applicable au type d'activité et d'installation exercée, de l'élimination des déchets et de la récupération des matériaux, de façon à éviter tout effet nocif et afin que le CREDIT-BAILLEUR ne puisse jamais être recherché en raison de dommages causés à autrui.
- LE CREDIT-PRENEUR informera le CREDIT-BAILLEUR :
  - o De toute mise en demeure formelle de l'Administration visant à obtenir la mise en conformité de l'immeuble avec les législations et réglementations nationales ou communautaires et les accords internationaux (sous réserve de leur intégration et de leur applicabilité en droit français) relatifs à la protection de l'environnement et concernant notamment les rejets dans l'eau, dans le sol et dans le sous-sol, les émissions dans l'air, le bruit, le traitement des déchets,

le stockage de produits inflammables ou dangereux, les PCB (Polychlorobiphényles) et les PCT (Polychloroterphényles), l'amiante, les règles de protection et de sécurité des travailleurs dans l'enceinte des lieux loués.

- o De tout accident ou injonctions consécutives à des plaintes déposées par des tiers ou par une autorité administrative visant à réparer un dommage quelconque à l'environnement ou visant à faire cesser une nuisance quelconque découlant de l'activité.
- o De toute obligation de remise en état de tout ou partie du bâtiment et/ou des extérieurs consécutive à une cessation temporaire ou définitive d'une quelconque activité, ou consécutive à la modification d'une quelconque activité menée dans les lieux loués.

-Le CREDIT-PRENEUR sera considéré comme détenteur de ces déchets, s'ils existent, et renonce à tout recours contre le CREDIT-BAILLEUR à cet égard, s'engage à le mettre au contraire hors de cause de tous litiges et à ce que le CREDIT-BAILLEUR ne puisse jamais être impliqué, en cas de vente ultérieure de l'immeuble (qu'il s'agisse de levée d'option par le CREDIT-PRENEUR ou tout ayant droit ou encore de vente à un tiers à la suite de la résiliation du présent contrat de crédit-bail immobilier).

-Toutes les dépenses nécessaires pour l'application de toutes lois, de tous règlements et, plus largement, pour toutes conséquences de l'activité du CREDIT-PRENEUR, seront à la charge du CREDIT-PRENEUR ou ses ayants droit, si elles sont réclamées au CREDIT-BAILLEUR.

-En cas de résiliation du crédit-bail pour quelque cause que ce soit, il sera, si l'activité exercée par le CREDIT-PRENEUR peut être considérée comme génératrice de pollution, procédé à un audit de façon à connaître l'état du sol et du sous-sol, et ce, aux frais exclusifs du CREDIT-PRENEUR.

-Tous les frais et honoraires que le CREDIT-BAILLEUR serait amené à engager au titre de ce qui vient d'être exposé au présent article et pour le respect des conditions exposées, ainsi que toute consignation à laquelle sera assujéti le CREDIT-PRENEUR constitueront une charge du CREDIT-PRENEUR.

-Lors de la levée d'option au profit du CREDIT-PRENEUR ou tout ayant droit, les déclarations ci-dessus faites seront réitérées par l'acquéreur vis-à-vis du CREDIT-BAILLEUR devenu vendeur.

## **ARTICLE 4 - ETAT DES LIEUX - MISE AUX NORMES**

### 4.1 État des lieux

De convention expresse, il n'est pas établi d'état des lieux lors de l'entrée en jouissance. En conséquence, le CREDIT-PRENEUR est réputé avoir pris le bâtiment et ses extérieurs en parfait état d'entretien.

La signature par le CREDIT-BAILLEUR, en sa qualité de maître d'ouvrage des travaux, du procès-verbal de réception des travaux, emporte de sa part et de celle du CREDIT-PRENEUR, et de plein droit, reconnaissance de la conformité de l'immeuble et des extérieurs avec les plans et devis des marchés de travaux.

Le CREDIT-PRENEUR a été invité à participer aux opérations de réception des travaux.

En conséquence, le CREDIT-PRENEUR prend l'immeuble et les extérieurs dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance et ne peut élever aucune réclamation à cet égard contre le CREDIT-BAILLEUR. Il s'interdit d'exercer ensuite contre le CREDIT-BAILLEUR tout recours à raison des malfaçons, vices ou défauts apparents ou cachés quand bien même ils empêcheraient l'usage de l'immeuble et des extérieurs loués.

Le CREDIT-BAILLEUR ne sera pas garant de l'état de l'immeuble, même à raison des vices de construction et autres, apparents ou cachés, soit de l'état du sol ou du sous-sol, à raison des fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous ledit immeuble.

Toutefois, postérieurement à la décision de réception des travaux et à l'entrée en jouissance dans les lieux, le CREDIT-PRENEUR s'oblige à dénoncer au CREDIT-BAILLEUR, dans le mois de leur constatation, tous défauts ou vices qu'il décèlerait dans la construction ou les aménagements extérieurs réalisés. Le CREDIT-BAILLEUR, à qui tous les pouvoirs sont donnés à cet effet, devra aussitôt exercer à ses frais, tout recours contre les entreprises de travaux, maître d'œuvre ou tout autre tiers concerné. Le CREDIT-BAILLEUR devra tenir informé le CREDIT-PRENEUR de l'avancement des démarches engagées.

#### 4.2 Mise aux normes

Le CREDIT-PRENEUR devra se conformer, dans le cadre tant de son activité que de la gestion de l'immeuble loué, aux exigences fixées par les normes nationales ou européennes, notamment en matière de sécurité et de santé.

Il devra s'assurer de la compatibilité de tout matériau ou matériel relevant de son activité, situé dans l'immeuble, avec ces mêmes normes, qu'il s'agisse de biens meubles ou d'immeubles par destination.

Il ne pourra réclamer au CREDIT-BAILLEUR ni modification, ni travaux pour mise aux normes de l'immeuble et des extérieurs, ou d'un équipement dudit immeuble, même si cette mise aux normes résulte d'une exigence législative ou réglementaire.

## ARTICLE 5 - CONDITIONS D'OCCUPATION

### 5.1 Affectation

L'usage du bâtiment et de la parcelle sera exclusivement professionnel, selon les besoins décrits par le CREDIT-PRENEUR au III.2 de l'exposé.  
Le CREDIT-PRENEUR est toutefois autorisé à développer de nouvelles activités industrielles, compatibles avec les biens loués.

### 5.2 Jouissance

Le CREDIT-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, incombera au seul CREDIT-PRENEUR.

Il devra, agissant tant pour son compte que pour celui du CREDIT-BAILLEUR, 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 CREDIT-PRENEUR fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives nécessaires à l'exploitation de son activité dans les locaux.

### 5.3 Entretien - Réparations

Le CREDIT-PRENEUR 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 CREDIT-PRENEUR 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 le CREDIT-BAILLEUR. Cette disposition concerne le bâtiment ainsi que les extérieurs, y compris espaces verts, clôture et motorisation du portail coulissant. Il appartiendra donc au CREDIT-PRENEUR de souscrire tous les contrats de maintenance préventive ou curative qu'il jugera nécessaires auprès de prestataires compétents et de supporter l'ensemble des frais s'y rapportant.

Tous les travaux liés à une vétusté d'un équipement du bâtiment ou des abords, pendant la durée du crédit-bail immobilier, sera exclusivement à la charge du CREDIT-PRENEUR.

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

Le CREDIT-PRENEUR pourra effectuer, à ses frais, risques et périls exclusifs et sans recours ni répétition contre le CREDIT-BAILLEUR, dans les lieux loués, tous travaux d'équipement et d'installation nécessaires ou spécifiques à son utilisation professionnelle.

Le CREDIT-PRENEUR s'obligera à rembourser au CREDIT-BAILLEUR le montant de tous frais, impôts et taxes, primes d'assurance ou autres charges que le CREDIT-BAILLEUR, en tant que propriétaire, supporterait du fait de l'exécution, par le CREDIT-PRENEUR, des travaux d'équipement ou d'installations spécifiques à son activité.

Pendant la durée du crédit-bail immobilier, le CREDIT-PRENEUR ne sera pas autorisé par le CREDIT-BAILLEUR à réaliser tout agrandissement, toute extension ou surélévation du bâtiment.

#### 5.5 Changements de distribution

Pendant la durée du crédit-bail immobilier, le CREDIT-PRENEUR ne sera pas autorisé par le CREDIT-BAILLEUR 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 du CREDIT-BAILLEUR. En cas d'autorisation, ces travaux n'ouvriront pas droit à indemnisation ou réduction de loyer de la part du CREDIT-BAILLEUR en faveur du CREDIT-PRENEUR.

Le CREDIT-PRENEUR s'obligera à rembourser au CREDIT-BAILLEUR le montant de tous frais, impôts et taxes, primes d'assurance ou autres charges que le CREDIT-BAILLEUR, en tant que propriétaire, supporterait du fait de l'exécution des travaux d'amélioration ou d'embellissement par le CREDIT-PRENEUR.

#### 5.6 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 CREDIT-PRENEUR au III.2 de l'exposé du présent contrat, toute autre activité étant exclue;
- elle devra faire obligatoirement l'avis d'une autorisation écrite du CREDIT-BAILLEUR;
- toute sous-location ne pourra être opposée par le CREDIT-PRENEUR au CREDIT-BAILLEUR;
- le CREDIT-PRENEUR 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, entraînera de plein droit la résiliation de la ou des sous-locations;
- en tout état de cause, le CREDIT-BAILLEUR ne reconnaîtra contractuellement que le CREDIT-PRENEUR qui restera son seul et unique interlocuteur au présent contrat et qui continuera à lui verser les loyers, charges et impositions dus.

Le CREDIT-PRENEUR devra informer préalablement le CREDIT-BAILLEUR de son intention de sous-location et recueillir son accord écrit.

## **ARTICLE 6 - CESSION DU DROIT AU CREDIT-BAIL**

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

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

## **ARTICLE 7 - NANTISSEMENT - CONTRÔLE DE LA SITUATION FINANCIERE DU CREDIT-PRENEUR**

### 7.1 Nantissement

Le CREDIT-PRENEUR s'interdit de donner en nantissement les droits qu'il détient en vertu du présent contrat de crédit-bail immobilier.

En cas de contravention à la présente clause, le présent crédit-bail sera résilié par le CREDIT-BAILLEUR, en vertu de la clause stipulée à l'article 12.2.

### 7.2 Contrôle de la situation financière du CREDIT-PRENEUR

Le CREDIT-PRENEUR sera tenu de communiquer annuellement au CREDIT-BAILLEUR une copie du bilan et du compte de résultat de l'exercice écoulé, ainsi que le texte du rapport de la gérance ordinaire appelée à statuer sur les comptes dudit exercice social.

Ces documents devront être produits dans le mois qui suivra leur ratification par l'assemblée générale ordinaire.



## **ARTICLE 8 - REDEVANCES DUES PAR LE CREDIT-PRENEUR AU CREDIT-BAILLEUR**

Le CREDIT-BAILLEUR percevra du CREDIT-PRENEUR, 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 le CREDIT-BAILLEUR sur l'opération;
- frais d'actes éventuellement 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 au CREDIT-BAILLEUR, en tant que propriétaire des lieux.

### 8.1 Loyer du crédit-bail immobilier

Le loyer a été calculé en fonction des éléments suivants, représentant les sommes investies par le CREDIT-BAILLEUR dans la présente opération :

- le coût des travaux et honoraires précisés au III.1 de l'exposé du présent contrat, 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 du CREDIT-BAILLEUR.

Le loyer issu de ces modalités de calcul est fixé à huit mille quatre cent cinquante-deux euros, quarante-et-un cents (8 452,41 €) hors taxes par an, pendant 15 années entières et consécutives, soit sept cent quatre euros, trente-sept cents (704,37 €) hors taxes par mois.

Le loyer sera dû par le CREDIT-PRENEUR au CREDIT-BAILLEUR 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 CREDIT-PRENEUR au CREDIT-BAILLEUR.

Le premier terme ainsi que le dernier terme de loyer exigibles pourront être calculés prorata temporis, selon la date d'entrée dans les lieux du CREDIT-PRENEUR.

## 8.2 Impôts, taxes et contributions

Les impositions connues au stade de la signature du présent contrat concernent :

- La Cotisation Foncière des Entreprises (CFE), supportée directement par le CREDIT-PRENEUR.
- La Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB), la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM) et la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE), dues annuellement par le CREDIT-BAILLEUR en tant que propriétaire pendant la durée du futur crédit-bail. Le CREDIT-BAILLEUR répercutera l'ensemble de ces impositions au CREDIT-PRENEUR et lui émettra en conséquence un titre de recettes annuel accompagné de l'avis d'imposition.

## 8.3 Charges

Le CREDIT-PRENEUR 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.

## 8.4 Taxes

Le présent contrat de crédit-bail immobilier est 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 CREDIT-PRENEUR en sus du loyer et des autres impositions, contributions et charges lui incombant.

## 8.5 Intérêts de retard

Après expiration d'un délai de 30 jours à compter de l'envoi des titres de recettes par le CREDIT-BAILLEUR au CREDIT-PRENEUR, relatifs aux loyers et remboursement des impositions, et plus largement de tout autre demande de paiement par le CREDIT-BAILLEUR, leur non-paiement dans ce délai rendra le CREDIT-PRENEUR redevable envers le CREDIT-BAILLEUR 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 le CREDIT-BAILLEUR à résilier le présent contrat de crédit-bail immobilier.

## ARTICLE 9 - ASSURANCES

### 9.1 Contenu des garanties devant obligatoirement être souscrites

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

-Par le CREDIT-BAILLEUR :

- o assurance responsabilité civile en tant que propriétaire des biens;
- o assurances garantie « dommages aux biens » en tant que propriétaire non occupant et garantie « pertes de loyers »;
- o assurances « dommages-ouvrage » et « responsabilité des constructeurs non réalisateurs ».

Ces assurances sont susceptibles d'être mises en œuvre consécutivement à tout sinistre, affectant tout ou partie des ouvrages réalisés (bâtiment et aménagements extérieurs), et ne relevant pas de la responsabilité du CREDIT-PRENEUR.

-Par le CREDIT-PRENEUR :

- o Assurance de l'immeuble : le bâtiment et tous les aménagements et installations de nature immobilière dont il est doté, ainsi que les aménagements extérieurs, sont assurés au titre d'une police « multirisques », pour un montant indexé permettant également, à tout moment, leur reconstruction ou remplacement à l'identique. Dans le cas où la responsabilité du CREDIT-PRENEUR viendrait à être engagée dans un sinistre affectant ces biens, cette garantie doit couvrir les honoraires d'experts, les frais de démolition et de déblais, ainsi que les frais d'honoraires divers et coûts de reconstruction consécutifs au sinistre.
- 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 éventuels.

Les deux parties s'engagent à se communiquer une copie de leurs attestations d'assurances respectives, au plus tard dans le délai de quinze jours suivant l'entrée dans les lieux du CREDIT-PRENEUR.

### 9.2 Obligation des parties en cas de sinistre

En cas de sinistre, subi ou provoqué dans les locaux et sur les extérieurs loués, le CREDIT-PRENEUR s'oblige à aviser, par lettre recommandée avec accusé de réception, le CREDIT-BAILLEUR, dans les quarante-huit heures de sa survenance. Les deux parties procéderont ensuite aux déclarations nécessaires auprès de leurs compagnies d'assurance respectives, dans les délais prévus.

En cas d'engagement d'une procédure judiciaire consécutive à la saisine des assurances, chaque partie devra être avertie par l'autre de toute action entreprise.

En cas de sinistre imputable à un tiers ou relevant d'un cas de force majeure, tel que défini à l'article 1218 du Code Civil, ou mettant en cause les garanties de la construction et des aménagements extérieurs, le CREDIT-BAILLEUR aura voix prépondérante sur le choix du ou des avocats.

En cas de sinistre imputable au CREDIT-PRENEUR, celui-ci:

- aura recours à l'avocat de son choix.
- Relèvera le CREDIT-BAILLEUR de toutes condamnations qui pourraient éventuellement être prononcées contre ce dernier, en cas d'inexistence ou d'insuffisance de garantie des polices d'assurance visées à l'article 9.1 précédent, et, d'une manière plus générale, en cas de refus de garantie, total ou partiel de l'assureur.
- Prendra, en outre, à sa charge, les frais et honoraires que le CREDIT-BAILLEUR aura éventuellement exposés pour sa défense.

En cas de sinistre mettant en cause les garanties de la construction et des aménagements extérieurs, le CREDIT-BAILLEUR s'engage à reconstituer, à ses frais exclusifs, la garantie, de façon que le montant de celle-ci soit au moins équivalent à ce qu'il était avant la survenance du sinistre et permettre, en tout état de cause, une reconstitution intégrale du bâtiment loué ou autres ouvrages extérieurs.

### 9.3 Sinistres - reconstruction - loyers

#### *9.3.1 Sinistre partiel*

- **En cas de sinistre partiel imputable à un tiers, ou relevant d'un cas de force majeur tel que défini à l'article 1218 du Code Civil ou mettant en jeu les polices d'assurance construction du CREDIT-BAILLEUR :**

Conformément à l'article 1722 du Code Civil, si le bien loué n'est détruit qu'en partie, le CREDIT-PRENEUR aura la faculté, selon les circonstances :

- Soit de poursuivre l'exécution du contrat de crédit-bail immobilier sur la partie utilisable du bien, en demandant temporairement une réduction du montant du loyer dû mensuellement, jusqu'à la reconstitution de la partie sinistrée. Cette réduction prendra effet à compter de la date de survenance du sinistre rendant la partie du bien inutilisable, déclarée auprès des compagnies d'assurance, jusqu'à la date d'utilisation effective de la partie remise en état.
- Soit de demander la résiliation du contrat de crédit-bail immobilier.

Quel que soit le choix fait par le CREDIT-PRENEUR, celui-ci ne donnera lieu à aucun dédommagement ou aucune autre indemnité d'une partie envers l'autre pour les frais d'expertise engagées et pour les préjudices de tous ordres subis.

En cas de poursuite de l'exécution du contrat de crédit-bail immobilier, le CREDIT-BAILLEUR sera tenu de remettre en état les lieux sinistrés, à ses frais, risques et périls exclusifs, après avoir obtenu les autorisations nécessaires. Si la remise en état des lieux ne peut être effectuée pour défaut des autorisations administratives nécessaires ou défaut d'accords financiers des assurances concernées, le CREDIT-PRENEUR aura la faculté :

- Soit de poursuivre l'exécution du contrat de crédit-bail immobilier sur la partie utilisable du bien, en demandant à titre permanent une réduction du montant de la redevance due mensuellement. Le montant de cette réduction sera déterminé sur la base d'expertises contradictoires demandées par les deux parties. Cette réduction prendra effet à compter de la date de survenance du sinistre, rendant la partie du bien inutilisable, déclarée auprès des compagnies d'assurance, jusqu'au terme du contrat de crédit-bail immobilier.

- Soit de demander la résiliation du contrat de crédit-bail immobilier.

Quel que soit le choix fait par le CREDIT-PRENEUR, celui-ci ne donnera lieu à aucun dédommagement ou aucune autre indemnité d'une partie envers l'autre pour les frais d'expertise engagées et pour les préjudices de tous ordres subis.

#### • En cas de sinistre partiel imputable au CREDIT-PRENEUR

Les dispositions de l'article 1722 du Code Civil ne sont pas applicables, le CREDIT-PRENEUR ayant la faculté, selon les circonstances :

- Soit de poursuivre l'exécution du contrat de crédit-bail immobilier sur la partie utilisable du bien, mais sans réduction du montant du loyer dû mensuellement.
- Soit de demander la résiliation du contrat de crédit-bail immobilier.

En cas de poursuite de l'exécution du contrat de crédit-bail immobilier, le CREDIT-BAILLEUR sera tenu de remettre en état les lieux sinistrés, après avoir obtenu les autorisations nécessaires.

Le CREDIT-PRENEUR devra en conséquence verser au CREDIT-BAILLEUR, l'ensemble des indemnités nécessaires à la reconstitution, afin de couvrir l'intégralité des frais administratifs, des frais d'honoraires et du coût des travaux, sur présentation des justificatifs.

Si la remise en état des lieux ne peut être effectuée pour défaut des autorisations administratives nécessaires, le CREDIT-PRENEUR disposera des mêmes facultés de poursuite de l'exécution ou de résiliation du contrat de crédit-bail immobilier.

En de demande de résiliation du contrat de crédit-bail immobilier par le CREDIT-PRENEUR, l'indemnité de résiliation, visée à l'article 12.1, sera versée par le CREDIT-PRENEUR au CREDIT-BAILLEUR.

Dans le cas d'une poursuite de l'exécution du contrat de crédit-bail immobilier, après un sinistre partiel, les autres clauses dudit contrat demeurent inchangées, à l'exception de la durée, qui pourra, selon les cas, et d'un commun accord entre les deux parties, faire l'objet d'un avenant, pour être prolongée du temps nécessité par la reconstitution de la partie sinistrée.

### 9.3.2 Sinistre total

- **En cas de sinistre total imputable à un tiers, ou relevant d'un cas de force majeur tel que défini à l'article 1218 du Code Civil ou mettant en jeu les polices d'assurance construction du CREDIT-BAILLEUR :**

En cas de destruction totale du bien loué, les deux parties conviennent de déroger en partie à l'article 1722 du Code Civil :

-Soit le contrat de crédit-bail sera résilié de plein droit. Aucune partie ne pourra réclamer à l'autre ni dédommagement, ni toute autre indemnité.

-Soit, et par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, les parties décident de poursuivre l'exécution du présent contrat de crédit-bail en faisant procéder à la reconstruction des locaux aux frais, risques et périls exclusifs du CREDIT-BAILLEUR, après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires et l'ensemble des accords financiers par les assurances concernées.

Dans cette situation, à compter de la date effective du sinistre rendant inutilisable l'ensemble du bien, déclarée aux assurances et jusqu'à la date d'achèvement des travaux de reconstruction permettant de nouveau une utilisation effective des biens, le versement des loyers dû mensuellement par le CREDIT-PRENEUR au CREDIT-BAILLEUR sera suspendu. Les autres clauses du contrat de crédit-bail demeurent inchangées.

Si la reconstruction ne peut être effectuée pour défaut des autorisations administratives nécessaires ou défaut d'accords financiers des assurances concernées, le contrat de crédit-bail sera alors résilié de plein droit. Aucune partie ne pourra réclamer à l'autre ni dédommagement, ni toute autre indemnité.

- **En cas de sinistre total imputable au CREDIT-PRENEUR**

Les dispositions de l'article 1722 du Code Civil ne sont pas applicables.

En cas de destruction totale du bien :

- Soit le contrat de crédit-bail sera résilié pour faute du CREDIT-PRENEUR. L'indemnité de résiliation, visée à l'article 12.1, sera alors versée par le CREDIT-PRENEUR au CREDIT-BAILLEUR.

- Soit les parties décident de poursuivre l'exécution du contrat de crédit-bail immobilier en convenant d'une reconstruction du bien par le CREDIT-BAILLEUR.

Le CREDIT-PRENEUR devra en conséquence verser au CREDIT-BAILLEUR, l'ensemble des indemnités nécessaires à la reconstruction, afin de couvrir l'intégralité des frais administratifs, des frais d'honoraires et du coût des travaux, sur présentation des justificatifs.

Malgré l'impossibilité d'user du bien, le CREDIT-PRENEUR continuera de verser au CREDIT-BAILLEUR, le montant du loyer dû mensuellement, sans réduction.

Si la reconstruction ne peut être effectuée pour défaut des autorisations administratives nécessaires, le crédit de contrat de crédit-bail immobilier sera résilié par faute du CREDIT-PRENEUR. L'indemnité de résiliation, visée à l'article 12.1, sera alors versée par le CREDIT-PRENEUR au CREDIT-BAILLEUR.

Dans le cas d'une poursuite de l'exécution du contrat de crédit-bail immobilier, après un sinistre total, les autres clauses dudit contrat demeurent inchangées, à l'exception de la durée, qui pourra, selon les cas, et d'un commun accord entre les deux parties, faire l'objet d'un avenant, pour être prolongée du temps nécessité par la reconstruction de l'ensemble des biens.

### *9.3.3 Autorisation de reconstruction*

Dans tous les cas prévus aux articles 9.3.1 et 9.3.2 ci-dessus, seul le CREDIT-BAILLEUR est tenu d'obtenir les autorisations administratives éventuellement nécessaires à une reconstruction, partielle ou totale.

### *9.3.4 Reconstruction - Remise en état*

La reconstruction de l'immeuble ou autres ouvrages entièrement détruits ou la remise en état de l'immeuble ou autres ouvrages partiellement sinistrés, sera réalisée sous la seule maîtrise d'ouvrage du CREDIT-BAILLEUR, et sous le contrôle et la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé par le CREDIT-BAILLEUR et dont les honoraires seront inclus dans les frais de reconstruction ou de remise en état.

## **ARTICLE 10 - 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 crédit-bail immobilier doit permettre au CREDIT-PRENEUR de devenir, s'il le désire, propriétaire du bâtiment et du terrain d'assiette.

A cet effet, le CREDIT-BAILLEUR promet au CREDIT-PRENEUR 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 8.1 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 au m<sup>2</sup> (taux de 20 % en vigueur, sous réserve d'évolutions futures). La surface exacte de la parcelle étant de 1 775 m<sup>2</sup>, le prix d'acquisition à acquitter par le CREDIT-PRENEUR sera de huit mille huit cent soixante-quinze euros (8 875,00 €) hors taxes, soit dix mille six cent cinquante euros (10 650,00 €) toutes taxes comprises.

Ces sommes seront payables à la signature des actes de vente. Le CREDIT-PRENEUR 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 CREDIT-PRENEUR au CREDIT-BAILLEUR, 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 CREDIT-PRENEUR au terme du contrat de crédit-bail immobilier.

En cas de non levée de l'option d'achat par le CREDIT-PRENEUR, au terme du contrat de crédit-bail, le maintien ou non du CREDIT-PRENEUR dans les lieux sera soumis à l'approbation du CREDIT-BAILLEUR.

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 de la totalité des loyers sur le bâtiment, de la totalité du prix de cession du bâtiment et du terrain d'assiette en une seule fois, et, le cas échéant, de la totalité de toutes autres sommes restant dues par le CREDIT-PRENEUR au CREDIT-BAILLEUR. Les sommes dues devront être provisionnées par le CREDIT-PRENEUR au moment de la signature des actes authentiques de vente.

Cette promesse de vente deviendra caduque en cas d'inexécution par le CREDIT-PRENEUR de toutes les clauses et stipulations du présent contrat, sans aucune exception.

#### **ARTICLE 11 - LEVEE ANTICIPEE DE L'OPTION D'ACHAT**

L'option d'achat pourra être levée par le CREDIT-PRENEUR, 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 du CREDIT-BAILLEUR, ayant servi au calcul des loyers, diminué du montant des loyers versés par le CREDIT-PRENEUR au CREDIT-BAILLEUR. 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 m<sup>2</sup>.

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

Les conditions de réalisation de la vente sont identiques à celles exposées à l'article 10 précédent.

## ARTICLE 12 - RESILIATION DU CREDIT-BAIL IMMOBILIER

### 12.1 Faculté de résiliation par le CREDIT-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, le CREDIT-PRENEUR 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 survenir :

- La résiliation à l'initiative du CREDIT-PRENEUR ne pourra intervenir qu'en fin d'année civile en cours.
- Le CREDIT-PRENEUR disposera d'un préavis de neuf mois à donner au CREDIT-BAILLEUR, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au siège du CREDIT-BAILLEUR, et précisant la date de résiliation effective souhaitée et le motif de la résiliation.
- LE CREDIT-PRENEUR aura en conséquence à verser au CREDIT-BAILLEUR, 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 CREDIT-PRENEUR.

La résiliation du crédit-bail, avant son expiration conventionnelle, à la demande du CREDIT-PRENEUR entraînera de plein droit le paiement par le CREDIT-PRENEUR au CREDIT-BAILLEUR d'une indemnité portant sur l'investissement engagé par le CREDIT-PRENEUR 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 du CREDIT-BAILLEUR, ayant servi au calcul des loyers, diminué du montant des loyers versés par le CREDIT-PRENEUR au CREDIT-BAILLEUR. Le montant dû sera majoré du prix de cession fixe d'un euro (1,00 €),

- auquel s'ajoutera le montant des subventions publiques que le CREDIT-BAILLEUR serait tenu de reverser aux organismes attributeurs en pareil cas.

La totalité des sommes dues au CREDIT-BAILLEUR devront être provisionnées par le CREDIT-PRENEUR 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.

### 12.2 Résiliation par le CREDIT-BAILLEUR

En cas d'inexécution de l'une des obligations du présent contrat de crédit-bail immobilier à la charge du CREDIT-PRENEUR, celui-ci sera résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, deux mois après la notification au CREDIT-PRENEUR, d'un commandement de payer ou d'une mise en demeure, restés totalement ou en partie sans effet, et contenant déclaration par le CREDIT-BAILLEUR 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 CREDIT-PRENEUR ou de ses cessionnaires pourra être ordonnée par simple ordonnance de référé du président du tribunal judiciaire.

Le CREDIT-PRENEUR devra alors restituer, sans délai, au CREDIT-BAILLEUR les lieux loués, en bon état de réparations et d'entretien, ainsi que l'ensemble des clefs (bâtiment, portail, télécommandes, etc...) et justifier du paiement de tous ses impôts, taxes et prestations, ainsi que de ses primes d'assurances.

Le CREDIT-PRENEUR devra payer au CREDIT-BAILLEUR, outre les loyers et autres charges éventuelles arriérées, l'indemnité de résiliation stipulée à l'article 12.1 précédent.

### 12.3 Redressement ou liquidation judiciaires - Dissolution du CREDIT-PRENEUR

En cas de procédure collective à l'encontre du CREDIT-PRENEUR, 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 présent contrat de crédit-bail immobilier pourra être résilié à la demande du CREDIT-BAILLEUR.

En cas de dissolution du CREDIT-PRENEUR, le présent contrat de crédit-bail ne sera résilié que si le CREDIT-BAILLEUR l'exige.

Dans tous les cas, cette résiliation entraînera, de plein droit, le paiement par le CREDIT-PRENEUR ou le représentant es qualité du CREDIT-PRENEUR à la

procédure concernée, de l'indemnité de résiliation stipulée à l'article 12.1 précédent.

### **ARTICLE 13 - ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE**

Le présent acte sera enregistré.

Le CREDIT-BAILLEUR déclare opter pour l'imposition des loyers à la TVA.

Le présent contrat ayant une durée supérieure à douze ans, il sera publié au service de la publicité foncière compétent.

### **ARTICLE 14 - 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 15 - ELECTION DE DOMICILE**

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

- Pour le CREDIT-BAILLEUR, en son siège : Route de La Souterraine, Masbaraud-Mérignat, 23 400 SAINT-DIZIER-MASBARAUD.
- Pour le CREDIT-PRENEUR, en son siège social : 23, rue Jean-Moulin, 03 410 DOMERAT.

### **ARTICLE 16 - FRAIS**

Il est fait application des articles 742 et 743 du Code Général des Impôts, à savoir une taxation à 0,715 % sur le montant cumulé des loyers augmenté éventuellement des charges et d'une contribution de sécurité immobilière à 0,01 % sur le même montant.

**DONT ACTE** sur vingt-huit pages

**Comprenant :**

- Renvoi approuvé :
- Barre tirée dans des blancs :
- Blanc bâtonné :
- Ligne entière rayée :
- Chiffre rayé nul :
- Mot nul :

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

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Président de la Communauté de communes Creuse Sud-Ouest.

CREDIT-BAILLEUR	
CREDIT-PRENEUR	
PRESIDENT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CREUSE SUD OUEST	

Je soussigné, Monsieur GAUDY Sylvain, Président de la Communauté de communes Creuse Sud-Ouest (Creuse - 23) atteste que la première partie du présent document hypothécaire contient toutes les énonciations de l'acte, nécessaires à la publication des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes ;

Je certifie que l'identité complète des parties telle qu'elle figure dans le présent document à la suite de leur dénomination et de leur état-civil lui a été régulièrement justifiée ;

Je certifie en outre que la présente copie établie en QUATRE pages a été exactement collationnée et est conforme à la minute et à la copie authentique à recevoir la mention de publication.

Fait à Saint Dizier Masbaraud,  
Le XX DECEMBRE 2020