



**PROTOCOLE D'ACCORD PREALABLE A LA PASSATION
D'UN CONTRAT DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER
AVENANT N°01**

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS (23)

LE PREMIER (01) JUIN

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 30 mai 2023 ;

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

D'une part,

ET

M. Pierre LALOUX, docteur vétérinaire, inscrit à l'ordre régional des vétérinaires sous le numéro 9518, né le 02/08/1964, demeurant Petite Chaume - 23 400 BOURGANEUF et exerçant à Bourganeuf au cabinet situé 104, rue du Puy, 23 400 BOURGANEUF ;

ET

M. Ovidiu - Irimie CRISAN, docteur vétérinaire, inscrit à l'ordre régional des vétérinaires sous le numéro 24688, né le 01/04/1983, demeurant Rempiegeas de Haut - 23 400 BOURGANEUF et exerçant à Bourganeuf au cabinet situé 104, rue du Puy, 23 400 BOURGANEUF

D'autre part,

Etant ici précisé que M. Pierre LALOUX et M. Ovidiu - Irimie CRISAN se sont associés et exercent en Société de Fait (SDF), 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.

M. Pierre LALOUX et M. Ovidiu - Irimie CRISAN sont dénommés dans le corps de l'acte « **les ASSOCIES** » ou « **les crédit-preneurs** ».

Conformément à l'article 5.3 du protocole d'accord signé entre les 3 parties le 24 février 2023, les associés prévoient la constitution d'une Société par Actions Simplifiée (SAS) dénommée « SAS VETOBORGANEUF », pour le 1^{er} janvier 2024, qui se substituera à eux dans l'exécution des clauses du protocole d'accord et du présent avenant et pour la signature et l'exécution des clauses du futur contrat de crédit-bail immobilier.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

EXPOSE

En référence à la délibération n°BC2023/01/03 du Bureau communautaire de la Communauté de communes Creuse Sud-Ouest en date du 31 janvier 2023, approuvant notamment la modification du plan de financement prévisionnel de la construction de la clinique vétérinaire à Bourganeuf et rappelant le montant prévisionnel d'opération correspondant, dont celui des travaux, la consultation des entreprises pour 14 lots de travaux a été lancée et s'est déroulée jusqu'au 24 février 2023, date limite de remise des offres.

Vu la décision n°2023-03 du Président de la Communauté de communes, en date du 17 février 2023 :

- déclarant sans suite pour motif d'intérêt général, d'ordre technique, la procédure de consultation du lot n°02 « gros œuvre », en raison d'une modification nécessaire du système de fondation du bâtiment (remplacement des semelles semi-profondes par des micropieux),
- et autorisant le lancement d'une nouvelle procédure de consultation pour ce lot, sur la base des contenus techniques substantiellement modifiés ;

Vu les résultats de la consultation initiale pour les autres lots, supérieurs aux estimations prévisionnelles, et donc aux crédits alloués et engagements financiers de la Communauté de communes contractualisés au protocole d'accord ;

Vu la délibération n°2023/03/06 du Conseil communautaire en date du 14 mars 2023 :

- déclarant sans suite pour cause d'infructuosité les lots n°07 « serrurerie », n°08 « menuiseries intérieures bois », n°09 « plâtrerie - isolation - faux plafond », n°10 « carrelage - faïences » et n°11 « revêtements de sols souples », les résultats excédant les crédits budgétaires alloués, déterminés et établis avant le lancement de la procédure ;

- et autorisant le lancement d'une nouvelle procédure de consultation, en intégrant des modifications techniques, non substantielles, aux contenus des lots n°07, 08, n°09 et 10 en accord avec les vétérinaires associés.

Vu les négociations d'ordre technique et/ou financier intervenues pour les autres lots de la procédure ;

Vu les estimations actualisées et résultats de la consultation relancée pour les lots n°02, n°07, n°08, n°09, n°10 et n°11 précités, avec date limite de remise des offres fixée au 16 mai 2023 ;

Le montant total d'opération figurant au protocole d'accord signé le 24 février 2023 doit être revu à la hausse, impacté par un dépassement des montants de travaux, par des coûts d'honoraires et des frais de publicité supplémentaires.

Etant ici précisé que les dépenses supplémentaires ne font pas l'objet de financements publics.

Le planning d'exécution des travaux et la date prévisionnelle de mise à disposition des lieux est également impactée par l'allongement des procédures de consultation pour les marchés de travaux.

CONTENU DE L'AVENANT N°01

Les articles suivants du protocole d'accord sont modifiés comme suit :

EXPOSE

L'exposé est modifié sur le point suivant :

« ... ». Une première estimation financière a pu être établie, pour l'opération de construction d'une clinique vétérinaire, sous forme d'atelier-relais, frais d'acquisitions foncières, travaux et honoraires compris, sur la base d'un million soixante-quatre mille dix-neuf euros, soixante-cinq cents (1 064 019,85 €) hors taxes (*au lieu de neuf-cent quarante-quatre mille quatre cent quatre-vingt-quinze euros, cinquante-huit cents - 944 495,58 € - hors taxes*), opération devant faire l'objet de financements publics de l'Etat et du Conseil départemental de la Creuse.

ARTICLE 2 - ENGAGEMENTS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES, EN TANT QUE FUTUR CREDIT-PRENEUR

L'article 2 est modifié sur les points suivants :

« ... ». Le coût de l'opération, frais d'acquisitions foncières, travaux et honoraires compris est désormais fixé à un montant maximum de **un million soixante-quatre mille dix-neuf euros, quatre-vingt-cinq cents (1 064 019,85 €)**

hors taxes (*au lieu de neuf-cent quarante-quatre mille quatre cent quatre-vingt-quinze euros, cinquante-huit cents - 944 495,58 € - hors taxes*).

« ... ». L'ensemble de l'opération devra être achevée et l'ensemble des réserves sur travaux levées, au plus tard le 1^{er} janvier 2025 (*au lieu du 1^{er} juillet 2024*), sous réserve des conditions stipulées à l'article 5.1 du présent protocole d'accord.

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

L'article 3 est complété au point suivant :

Les ASSOCIES s'engagent à ne porter aucun recours contre la COMMUNAUTE DE COMMUNES en cas de non-respect des délais de réalisation des travaux pour les motifs suivants, ne tenant pas de son fait :

- Cas de force majeure visé à l'article 1218 du code civil.
- Trouvailles archéologiques, désistement d'entrepreneurs ou de prestataires en charge du suivi et du contrôle du chantier, aléas de chantier, sujétions techniques particulières et tous autres travaux ou prestations imprévus dont la mise en œuvre impacterait le délai d'exécution des travaux et/ou l'enveloppe prévisionnelle d'opération.

ARTICLE 4 - PROMESSE DE CONTRAT DE CREDIT-BAIL

4.3.6 - Sous-location

La fin de l'article 4.3.6 est complétée comme suit :

La sous-location étant subordonnée à l'agrément du crédit-bailleur, le crédit-preneur ne pourra sous-louer les lieux, totalement ou partiellement, à titre onéreux ou à titre gratuit, ou les donner en gérance, qu'avec l'accord exprès, préalable et écrit, du crédit-bailleur.

A cet égard, la sous-location ne sera pas opposable au crédit-bailleur et vaut renonciation expresse par le sous-locataire à toute action et à tout droit, notamment au renouvellement de la sous-location, à l'encontre de ce dernier.

Le crédit-preneur s'obligera à assumer vis-à-vis de son sous-locataire le paiement de toutes indemnités éventuelles pour quelque cause que ce soit.

La durée de la sous-location qui pourra être consentie ne pourra pas excéder celle du crédit-bail immobilier et la résiliation de celui-ci pour quelque cause que ce soit mettra fin immédiatement et de plein droit à toute sous-location.

En cas de sous-location, le statut de baux commerciaux sera applicable au contrat conclu entre le crédit-preneur et le sous-locataire, le sous-locataire

pouvant alors réclamer une indemnité d'éviction au crédit-preneur en cas de congé donné par le crédit-preneur et d'expulsion consécutive.

En cas de sous-location, le crédit-bailleur imposera, à titre de garantie, que le crédit-preneur délègue au profit du crédit-bailleur, le montant intégral de tous loyers échus et à échoir qui seraient dus par le sous-locataire au crédit-preneur sur l'immeuble au titre de la sous-location. A ce titre, le crédit-preneur s'obligera à communiquer au crédit-bailleur, dès leur signature, copies de l'intégralité du contrat et des éventuels avenants qu'il aura conclus avec le sous-locataire.

Dans pareil cas, l'intégralité des loyers de la sous-location encaissés par crédit-preneur devront être ensuite versés par ce dernier au crédit-bailleur, à la même fréquence que celle des encaissements. Ces montants s'ajouteront aux loyers perçus au titre du contrat de crédit-bail et tels que fixés à l'article 4.5.1 du protocole d'accord. Le montant total de ces sommes perçues par le crédit-bailleur sera déduit du loyer annuel final du crédit-preneur, du avant le terme du contrat de crédit-bail.

4.5.1 Loyer du crédit-bail immobilier

L'article 4.5.1 est modifié aux points suivants

« ... ». 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 **quatre cent cinquante-quatre mille sept cent quarante-cinq euros et soixante-seize cents (454 745,76 €) hors taxes** (*au lieu de trois cent trente-cinq mille cinq cent soixante-treize euros et huit cents - 335 573,08 € - hors taxes*), après imputation des subventions ci-dessus-mentionnées.

A titre d'information, par un courriel en date du 22 mai 2023, les ASSOCIES ont fait part de leur volonté d'assurer le financement du futur crédit-bail comme suit : loyer mensuel de trois mille euros (3 000,00 €) hors taxes sur 15 ans avec la condition que le loyer soit modulable, afin, dans un premier temps, de supporter un loyer mensuel de deux mille euros (2 000,00 €) hors taxes.

Le financement du futur contrat de crédit-bail s'établira comme suit :

- Versement de loyers dont le montant prévisionnel minimum sera de **vingt-quatre mille euros (24 000,00 €) hors taxes, soit 180 loyers mensuels d'un montant unitaire minimum prévisionnel de deux mille euros (2 000,00 €) hors taxes.**
- Majoration du dernier loyer annuel dû d'une somme prévisionnelle maximum de **cent soixante-cinq mille six cent soixante-treize euros et cinquante-quatre cents (165 673,54 €) hors taxes**, versée en une seule fois, obligatoirement dans les 12 mois précédant la date du terme du contrat de crédit-bail immobilier et au plus tard avant la date de signature de l'acte authentique de vente de l'ensemble foncier et immobilier.

Le crédit-bailleur laisse la possibilité au crédit-preneur de majorer le montant du loyer mensuel, la somme due au titre du dernier loyer annuel étant dans ce cas réduite du montant équivalent des sommes déjà perçues par le crédit-bailleur.

(Cette rédaction annule et remplace la suivante : « A titre d'information, par courrier en date du 16 janvier 2023, les ASSOCIES ont fait part de leur volonté d'assurer le financement du futur crédit-bail comme suit : versement de loyers dont le montant prévisionnel maximum serait de vingt-quatre mille neuf cent euros (24 900,00 €) hors taxes, par an et pendant quinze années, soit 180 loyers mensuels d'un montant unitaire prévisionnel maximum de deux mille soixante-quinze euros (2 075,00 €) hors taxes »).

Le loyer du futur crédit-bail sera dû par les ASSOCIES à la COMMUNAUTE DE COMMUNES à compter du jour de la mise à disposition des locaux *(la mention qui suit est supprimée : « 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) »).*

Ajout d'un ARTICLE 4.10 CLAUSE DE REVOYURE, rédigé comme suit :

Le crédit-bailleur et le crédit-preneur conviennent de temps de rencontres durant l'exécution du contrat de crédit-bail, à minima tous les 3 ans à compter de la date de signature de celui-ci.

Si des modifications devaient être portées aux clauses du contrat de crédit-bail, elles devront recueillir l'accord unanime des parties et être obligatoirement formalisées dans un avenant.

ARTICLE 5.1 CONDITIONS LIEES A LA MAITRISE D'OUVRAGE DU PROJET

L'article 5.1 est modifié sur le point suivant :

« ... » Obtention de l'intégralité des financements sollicités par la COMMUNAUTE DE COMMUNES auprès de l'Etat et du Conseil départemental de la Creuse, sur la base d'un montant total prévisionnel d'opération d'un million soixante-quatre mille dix-neuf euros, soixante-cinq cents (1 064 019,85 €) hors taxes *(au lieu de neuf-cent quarante-quatre mille quatre cent quatre-vingt-quinze euros, cinquante-huit cents - 944 495,58 € - hors taxes).*

Les autres clauses du protocole d'accord signé entre les parties le 24 février 2023 demeurent inchangées.

SIGNATURES

Fait à BOURGANEUF, en trois exemplaires originaux, le XX juin 2023

**Pour les ASSOCIES,
COMMUNAUTE DE COMMUNES,**

Pour la

(lu et approuvé) (lu et approuvé) et (lu et approuvé)