

CONVENTION D'ACTION FONCIERE

**ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE
COMMUNE DE PONT-CHATEAU**

6 RUE MAURICE SAMBRON

ENTRE :

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER (EPF) DE LOIRE-ATLANTIQUE, Établissement Public Foncier local, à caractère industriel et commercial dont le siège est à NANTES (44041) Hôtel du Département, 3, quai Ceineray, identifiée au SIREN sous le numéro 754 078 475.

Représentée par Monsieur Jean-François BUCCO, directeur, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique en date du 19 octobre 2017, régulièrement transmise en Préfecture le même jour.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération motivée du Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique en date du **19 octobre 2022**, régulièrement transmise en Préfecture.

En outre, le représentant de l'Établissement public foncier déclare que ces délibérations ne sont frappées d'aucun recours.

Désigné ci-après par " l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique",

ET :

LA COMMUNE DE PONT-CHÂTEAU, représentée par son Maire, Madame Danielle CORNET, dûment habilitée à cet effet par délibération du conseil municipal en date du **19 octobre 2022**.

Désignée ci-après par "le bénéficiaire",

PREAMBULE

La Commune de PONT-CHÂTEAU a été destinataire d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) d'un bien soumis au Droit de préemption urbain (DPU) :

- Déposée par Maître MERY Xavier, notaire à PONT-CHÂTEAU,
- Reçue en Mairie de PONT-CHÂTEAU le 7 juin 2022,
- Portant sur la cession d'un bâti sur terrain propre, localisé 6 rue Maurice Sambron 44160 PONT-CHÂTEAU, cadastrés section AH n°279, d'une surface totale de 155 m²,
- Au prix de 200 000,00 €, augmenté des frais de commission d'un montant de 8 000,00 € TTC, à la charge de l'acquéreur

La Commune a décidé de solliciter une intervention de l'EPF en préemption et portage de ce bien.

Par décision n°2022-043b, signée en date du 13 juillet 2022, le maire de la Commune de PONT-CHÂTEAU a délégué à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique l'exercice du droit de préemption urbain à l'occasion de la DIA n°IA 044 129 22 00087, portant sur la parcelle cadastrée section AH n°279, d'une superficie totale de 155 m², et située 6 rue Maurice Sambron à PONT-CHÂTEAU.

Par arrêté du directeur en date du 21 juillet 2022, l'Établissement public foncier de Loire Atlantique a exercé son droit de préemption sur la propriété cadastrée section section AH n°279, d'une superficie totale de 155 m², et située 6 rue Maurice Sambron à PONT-CHÂTEAU au prix de 200 000,00 € (deux cent mille euros) + 8 000,00 € (huit mille euros) TTC de commission d'agence à la charge de l'acquéreur + frais d'acte notarié.

Cette acquisition est conforme à l'avis n°2022-44129-47680 du Pôle d'évaluation domaniale en date du 30 juin 2022.

Les parties se sont rapprochées afin de définir les modalités d'intervention de l'EPF de Loire-Atlantique, sur les biens objet de la présente convention.

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet de la présente convention

La présente convention a pour objet de :

- Définir les objectifs partagés par la Commune de PONT-CHÂTEAU et l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique ;
- Définir les engagements et obligations que prennent la Commune de PONT-CHÂTEAU et l'EPF de Loire-Atlantique dans la mise en œuvre d'un dispositif (études, acquisition, gestion, cession, ...) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- Préciser les conditions techniques et financières d'intervention de l'EPF de Loire-Atlantique et de la Commune de PONT-CHÂTEAU, et notamment les modalités de remboursement et de rétrocession des biens portés par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique

Article 2 : Périmètre et nature de l'action foncière à engager par l'EPF de Loire-Atlantique

2-1 Périmètre d'intervention

Commune de PONT-CHÂTEAU

Une maison de centre-bourg composée de deux cellules commerciales en rez-de-chaussée et d'une habitation à l'étage

Cadastrée comme suit :

section	N°	adresse	surface
AH	279	6 rue Maurice Sambron	155 m ²
		TOTAL	155 m ²

2-2 Nature de l'action foncière de l'EPF de Loire-Atlantique

Veille foncière (instauration d'un périmètre de surveillance) :

L'EPF accompagne les communes et les intercommunalités dans l'identification de secteur(s) à enjeux de maîtrise foncière publique où elles souhaitent assurer une veille foncière pour permettre des interventions par préemption et saisir des propositions d'acquisition mais sans procéder à des négociations foncières actives.

L'EPF peut ensuite assurer gratuitement cette veille pour le compte de la collectivité bénéficiaire qui est libre de préempter elle-même ou de solliciter un portage foncier.

➤ Action de l'EPF de Loire-Atlantique :

Élaboration de projets urbains :

L'EPF accompagne les communes et les intercommunalités dans l'élaboration d'études de faisabilité tenant compte des contraintes foncières, ou la sélection des opérateurs pour mener à bien leur(s) projet(s) urbain(s)

➤ Action de l'EPF de Loire-Atlantique :

Acquisition et portage :

L'EPF accompagne les communes et les intercommunalités pour la négociation, l'acquisition par tout moyen et le portage de biens identifiés dans un ou plusieurs secteur(s) d'intervention.

- **Action de l'EPF de Loire-Atlantique : acquisition et portage des parcelles désignées au 2-1 pour le compte de la Commune de PONT-CHÂTEAU.**

Travaux sur les biens portés (réhabilitation, proto-aménagement, dépollution, démolition etc.) :

L'EPF assure la maîtrise d'ouvrage des travaux à réaliser sur les biens qu'il porte pour le compte des communes et intercommunalités.

- Action de l'EPF de Loire-Atlantique :

2-3 Axe du Programme Pluriannuel d'Intervention

La maîtrise foncière de ce bien doit permettre à la Commune de PONT-CHÂTEAU de maintenir un commerce en rez-de-chaussée et d'améliorer l'offre en logement en centre-bourg en réhabilitant les logements à l'étage.

Ce projet est éligible au titre de l'axe d'intervention « Redynamisation des centres-villes et bourgs » du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique.

Article 3 : Durée de la convention, expiration et avenants

3-1 Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 3 ans.

Dans ce délai, la première acquisition réalisée par l'EPF déclenchera une durée de portage de 5 ans qui se substituera à la durée initiale.

La durée de portage sera dès lors constituée par la période séparant l'acte d'acquisition par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique de l'acte de rétrocession au profit du bénéficiaire (ou l'organisme de son choix).

Dans le cadre d'un conventionnement portant sur un périmètre d'intervention élargi et/ou précédé d'une étude de faisabilité, la durée de portage sera déterminée à compter de la dernière acquisition réalisée, dans la limite d'un décalage maximal du démarrage de portage de 3 ans.

3-2 Modification de la convention

La présente convention peut être modifiée, notamment en vue :

- D'intégrer un ou plusieurs biens devant faire l'objet d'une intervention de l'EPF de Loire-Atlantique : nouvelle acquisition, étude supplémentaire etc.
- De faire évoluer ou compléter la nature de l'intervention de l'EPF attendue par le bénéficiaire, visée à l'article 2-2.

Dans ces cas, cette modification sera formalisée via un avenant, qui sera signé par les parties cocontractantes.

3-3 Incidence d'une prorogation du délai de portage

Le principe de prorogation de portage foncier d'un bien est exceptionnel. La demande de prorogation devra être adressée par le bénéficiaire à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique au moins 3 mois avant le terme de la convention de portage. La demande devra expliciter les motivations de la prorogation et notamment démontrer en quoi celle-ci est indispensable à la réalisation du projet.

L'acceptation de la prorogation du délai de portage et les modalités financières induites seront examinées et soumises à l'approbation du Conseil d'Administration, dans le respect du règlement d'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique. La prorogation du délai de portage est formalisée par avenant.

Les conditions de remboursement du capital durant la période de prorogation seront déterminées par le Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique.

En tout état de cause, le bénéficiaire sera redevable d'une indemnité de 2% du montant d'acquisition augmenté des frais d'acquisition par année de prorogation.

3-4 Expiration de la convention

La présente convention prend effet à compter de sa signature par les parties, et prendra fin lorsque les comptes financiers auront été apurés et les biens rétrocédés par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique.

La rétrocession du bien pourra intervenir avant le terme prévu à l'article 3-1 de la présente convention, à la condition que la demande en soit faite par le bénéficiaire, ou le tiers qui s'y substitue, à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, par courrier recommandé avec accusé de réception en respectant un délai de préavis de 2 mois.

En cas de rachat au cours de la première année, les avances de trésorerie versées restent acquises à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique.

En outre, les frais relatifs à la rupture des contrats (prestataires divers liés au portage) seront supportés par le bénéficiaire si la rupture lui est imputable. Dans ce dernier cas, les pénalités supportées par l'Agence foncière de Loire Atlantique seront refacturées au bénéficiaire.

3-5 Résiliation en cas de difficultés rencontrées dans l'exécution de l'acquisition

En cas d'acquisition unique, si celle-ci s'avère finalement impossible pour des motifs juridiques, techniques ou financiers, la présente convention sera résiliée à la demande de la partie la plus diligente dans un délai de quatre-vingt dix jours à compter de la survenance dudit événement.

Le bénéficiaire s'engage alors à rembourser à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique l'ensemble des dépenses qu'elle a engagé sur l'opération de portage, qui seront dès lors considérées comme « imprévues » (cf 4.1)

Article 4 : Détermination du prix de rétrocession

4-1 Composition du prix de rétrocession

Le prix de rétrocession à payer par le bénéficiaire ou son ayant-droit est composé des éléments suivants :

- **Le prix principal d'acquisition** du (des) bien(s) par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, figurant dans l'(les) acte(s) d'acquisition(s) ;

- **Les frais d'acquisition**, notamment constitués des frais notariés, des indemnités d'éviction ou de emploi, des frais éventuels d'avocats, d'experts, de géomètre et d'intermédiaires (agences immobilières...). Leur justification devra être produite par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique ;

- **Les frais de travaux d'amélioration, de démolition, de dépollution, d'études et honoraires** supportés par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique. Leur justification devra être produite par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique ;

- **Les frais divers liés à la gestion du bien et dépenses imprévues** supportés par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, tels que sinistres, travaux de mise en sécurité, contentieux juridique...et plus généralement toute dépense liée à la bonne gestion des biens pendant la durée de portage, et dont la prise en charge par l'EPF n'est pas explicitement prévue par la présente convention. Leur justification devra être produite par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique ;

- **la TVA** éventuellement due, compte-tenu de la nature du bien et de l'option qui sera exercée.

Déductions

Du prix ainsi défini seront déduits :

- **Les remboursements en capital** éventuellement effectués par le bénéficiaire,
- **Les subventions** reçues par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pour la réalisation du projet,
- **Les loyers / redevances perçus** par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- d'une éventuelle **contribution** du bénéficiaire au titre de l'article L324-8 du Code de l'urbanisme
- la participation par l'EPF au financement des études
- la prise en charge par l'EPF du déficit foncier (minoration foncière, travaux)

4.2 Évaluation du prix de rétrocession

Le prix de rétrocession correspond à l'ensemble des dépenses estimées, sous déduction des recettes estimées, durant la totalité du portage.

Les dépenses :

Nature des dépenses	Montant HT prévisionnel
Montant de l'acquisition	200 000,00 €
frais de notaire estimés	4 000,00 €
frais d'agence	6 700,00 €
Autres frais d'acquisition (diagnostics)	
frais d'études et honoraires	
travaux de démolition, dépollution et désamiantage	
autres travaux	
Sous TOTAL – décomposition du capital	
Impôts fonciers sur la durée du portage	Pris en charge par l'EPF
Assurances sur la durée du portage	
Frais financiers sur la durée du portage (intérêts, commissions ...)	
Sous TOTAL – frais de gestion et de portage	
TOTAL HORS TAXE (I)	210 700,00 €

Les recettes :

Nature des recettes	Montant HT prévisionnel
Remboursement en capital	
Subvention de minoration foncière	
Loyers / redevances	
Contribution du bénéficiaire (art L324-8 du code de l'urbanisme)	
Participation par l'EPF au financement des études	
Prise en charge par l'EPF du déficit foncier (minoration foncière, travaux)	
TOTAL HORS TAXE (II)	

Le prix de rétrocession est évalué à :

	Montant en €
TOTAL DEPENSES HT (I)	210 700,00 €
TOTAL RECETTES HT (II)	0,00 €
PRIX DE RETROCESSION HT (I-II)	210 700,00 €
TVA (TVA sur marge 20% ou TVA sur le prix total 20%)	A calculer au moment de la rétrocession

Le bénéficiaire est avisé que le régime fiscal en vigueur concernant la TVA prévoit deux cas de figure :

- **TVA au taux normal en vigueur soit 20% au 01/01/2021 sur la marge seule** dans l'hypothèse où la consistance du bien n'est pas modifiée, et dans le cas où le bien a été acquis par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique hors du champ de la TVA (exemple : acquisition auprès d'un particulier, non assujetti) ;

Dans ce cas, la marge est constituée de l'ensemble des frais engagés par l'EPF dans le cadre du portage (frais d'acte, géomètre, expert, impôts, réparations, sécurisation, entretien...).

- **TVA au taux normal en vigueur soit à 20% au 01/01/2021 sur le prix total** dans l'hypothèse où la consistance du bien est modifiée, notamment en cas de réalisation de travaux, quelle qu'en soit la nature, et dans le cas où le bien a été acquis par l'EPF dans le champ de la TVA (par exemple : acquisition auprès d'une entreprise, assujettie à la TVA).

Le bénéficiaire est également avisé que la modification éventuelle du taux de TVA par le législateur sera répercutée par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique à la date de l'entrée en vigueur de ce nouveau taux, ce qui peut avoir un effet sur prix TTC final.

4.3 Révision annuelle du prix de rétrocession

Chaque année avant le 30 juin, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique communique au bénéficiaire du portage un état récapitulatif des dépenses engagées et des recettes perçues, ainsi qu'un tableau comparatif réactualisant l'estimation du prix de rétrocession

Article 5 : Obligations du bénéficiaire

5-1 Obligation de rachat et responsabilité financière du bénéficiaire

Le bénéficiaire s'engage à racheter ou à faire racheter par un organisme désigné par ses soins, sans conditions, à la fin de la période de portage le ou les biens objet des présentes.

Au terme de la durée de portage convenue dans la convention, le bien est rétrocédé par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique soit :

- au bénéficiaire à l'origine de la demande d'acquisition,
- par substitution, à un organisme désigné par lui ayant notifié son intention de racheter le bien.

Le bénéficiaire s'engage à faire face aux conséquences financières entraînées par la vente à son profit des biens cédés par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, et notamment aux remboursements :

- de l'investissement réalisé (prix d'acquisition),
- des frais d'acquisition,
- de tout frais complémentaire lié à la négociation, l'analyse de faisabilité / opportunité, la gestion ou la préparation de la sortie opérationnelle du bien (études, travaux de proto-aménagement, de démolition, de dépollution etc.) n'étant pas couvert par la prise en charge de déficit foncier de l'EPF de Loire-Atlantique,
- des frais liés à la fiscalité de la rétrocession.

Il est rappelé au bénéficiaire que l'action foncière proposée ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières. A cet égard :

- une estimation du coût total de l'opération est intégrée à la présente convention.
- cette estimation sera révisée annuellement au regard des coûts effectivement supportés et des prévisions de dépenses établies. Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement au bénéficiaire par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique.
- la présente convention doit être retracée dans les « engagements hors bilan » du bénéficiaire, conformément aux dispositions comptables applicables.
- le bénéficiaire s'engage à faire mention de ce portage : objet, montant, durée, date d'échéance à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire.

5-2 Gestion des biens objet du portage

Le bénéficiaire s'engage à ne pas faire usage des biens sans y avoir été autorisé au préalable par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique. Sauf exception, les biens objets du portage feront l'objet d'une mise à disposition à titre gracieux au profit du bénéficiaire, à travers une convention de mise à disposition, à approuver et signer en même temps que la présente convention.

Le bénéficiaire s'engage à ne pas louer les biens à titre onéreux ou gratuit, sans l'accord préalable de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique. En cas de location, une convention d'occupation précaire sera signée entre les parties, dont une copie sera transmise à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique dès signature.

Le foncier porté par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique n'a pas vocation à être aménagé pendant la durée du portage.

L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pourra néanmoins réaliser, durant la durée du portage, des travaux d'amélioration de l'existant, la démolition et/ou la dépollution des biens objet du portage (voir plan cadastral annexé).

La décision de procéder à la démolition d'un bien bâti est prise par le Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique. Le bénéficiaire du portage est consulté pour avis, avant toute décision de démolir.

Le bénéficiaire pourra par ailleurs réaliser pendant la durée du portage des opérations préparatoires à l'aménagement qui ne seraient pas réalisées directement par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique telles que défrichement, fouilles archéologiques, travaux de dévoiement de réseaux. Il pourra également y réaliser des travaux d'améliorations pour y accueillir un évènement ou le public.

Le bénéficiaire s'engage à n'entreprendre aucune de ces opérations ni aucun travaux sans y avoir été autorisé au préalable par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique.

5-3 Obligation d'information et de communication

Le bénéficiaire s'engage à informer l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique de toute évolution significative du projet qu'elle porte sur les biens objets des présentes, et ce notamment en cas de désignation d'aménageur ou d'opérateur, demande de financement ou demande d'autorisation administrative.

Il s'engage à informer régulièrement l'EPF des échanges qu'il peut avoir avec des aménageurs ou opérateurs. Il s'engage également à communiquer la présente convention dans le cadre de toutes les consultations d'aménageur ou d'opérateur qu'il réalise sur le projet.

Il s'engage en outre à recueillir l'avis de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique sur tout projet de cahier des charges de consultation d'opérateur sur les terrains objet du portage.

5-4 Frais de diagnostic archéologique

Le bénéficiaire peut, après accord de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, être autorisé à engager le diagnostic archéologique et le cas échéant, les fouilles afférentes à l'opération. Les dépenses engagées sont prises en charge directement par le bénéficiaire.

Article 6 : Modalités de financement du portage par le bénéficiaire

6.1 Dispositions générales

Le capital, décomposé à l'article 4-2, est remboursé par le bénéficiaire (au choix) :

- Au terme du portage
- Par amortissement comprenant un différé
- Par amortissement

Conformément aux dispositions de l'article 2-07-02 du règlement intérieur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, le Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique définit la nature des frais de portage et de gestion et leurs modalités de financement par les bénéficiaires des portages. En cas de modification de ces règles de financement par le Conseil d'Administration, celles-ci seront immédiatement applicables aux nouvelles conventions de portage et seront intégrées aux conventions de portage en cours par voie d'avenant.

En cas d'évolution significative du prix de rétrocession estimé selon les modalités prévues aux articles 4-2 et 4-3, les parties conviennent de se rapprocher afin de déterminer d'un commun accord une évolution du taux de l'avance de trésorerie.

Article 7 : Modalités de rétrocession du bien

Conformément aux dispositions de l'article 5-1, la rétrocession du bien intervient au profit du bénéficiaire de la convention ou d'un organisme tiers désigné par ses soins.

Les dispositions de l'article L. 3221-1 du CG3P ont vocation à s'imposer à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique. Ainsi, toutes les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers réalisées par l'EPF de Loire-Atlantique dans le cadre de la présente convention, donnent lieu à une délibération motivée du conseil d'administration portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles.

Dans tous les cas exposés ci-dessous, les sommes concernées devront faire l'objet d'un écrit qui sera signé par les parties (Établissement public foncier de Loire-Atlantique / bénéficiaire / éventuellement tiers désigné) avec en annexe un détail des montants remboursés. L'EPF appliquera les règles fiscales en vigueur notamment en matière de TVA.

7.1 Rétrocession au profit du bénéficiaire

La rétrocession du bien s'effectue aux conditions de prix définies par l'article 4.

7.2 Cession au profit d'un organisme tiers désigné par le bénéficiaire

La cession du bien auprès d'un organisme tiers désigné par le bénéficiaire entraîne :

- soit le remboursement par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique au bénéficiaire de l'ensemble des sommes perçues de la part du bénéficiaire, ces sommes étant prises en charge par l'organisme tiers,
- soit le remboursement par l'organisme tiers désigné directement au bénéficiaire de l'ensemble des sommes versées à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique,
- soit la conversion en subvention ou contribution des sommes versées par le bénéficiaire et non reprises par l'organisme tiers.

7.3 Cession mixte / cession partielle

La cession du bien peut s'effectuer pour partie au profit du bénéficiaire et pour l'autre partie au profit du tiers désignés par le bénéficiaire. Préalablement à la conclusion des actes de cessions, un nouveau découpage parcellaire sera réalisé et un prix de rétrocession sera déterminé par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, pour chaque parcelle concernée, en accord avec le bénéficiaire.

7.4 Péréquation du prix de revente

Dans le cas d'opérations mixtes avec reventes à des opérateurs privés et des bailleurs sociaux se substituant au bénéficiaire, les reventes seront réalisées sur la base du prix de revient global du ou des terrains acquis, avec possibilité d'effectuer une péréquation afin de diminuer le prix de vente des terrains aux parties de programme à caractère social et de rattraper la perte sur les reventes pour les parties affectées au logement libre.

Le paiement du prix tel que déterminé ci-dessus aura lieu lors de la régularisation de l'acte de cession, y compris en cas de substitution d'un tiers désigné par la collectivité.

7.5 Date de reversement des sommes éventuellement dues par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique

En application des dispositions de l'article 5 faisant peser les conséquences financières du portage foncier sur le signataire, aucun reversement ne pourra être effectué par l'EPF avant réalisation et encaissement de l'ensemble des cessions.

7.6 Effet d'un changement d'objet du portage

Dans le cas où, au terme du portage, le bien ne serait pas affecté au projet prévu à l'article 2.3 de la présente convention et que ce changement n'aurait pas été préalablement approuvé par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, celui-ci sera en droit de solliciter le remboursement des frais de gestion et de portage tels que figurant à l'article 4.2 engagés pendant la durée du portage.

Article 8 : Domiciliation bancaire de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique

Le bénéficiaire, ou le tiers qui s'y substitue, devra se libérer des sommes dues à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique en les portant au crédit du compte bancaire référencé ci-dessous auprès du Trésor Public :

TITULAIRE :	044090 PAIERIE DEPARTEMENTALE DE LOIRE ATLANTIQUE
DOMICILIATION :	SEGPS/SRFO
IBAN :	FR62 3000 1005 89C4 4200 0000 073
IDENTIFIANT DE LA BDF (BIC) :	BDFEFRPPCCT

Article 9 : Communication

Le bénéficiaire s'engage à faire mention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique dans toute communication, sous quelque forme que ce soit, ayant trait à (aux) l'intervention(s) objet de la présente convention pendant la durée de celle-ci.

Il s'engage en outre, dans la communication relative à (aux) l'opération(s) réalisée(s) sur le (les) périmètre(s) objet de la présente convention à mentionner l'(les) action(s) portée(s) par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique Le logo de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique devra notamment figurer dans tout support de communication officiel.

Enfin, il veillera à ce que ces obligations soient reprises par le ou les tiers qu'il aura désigné pour racheter le(les) foncier(s) et/ou réaliser l'(les) opération(s) sus-évoquées.

A cette fin, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique fournira au bénéficiaire son logo.

En cas de non-respect dûment constaté de ces obligations, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pourra exiger du bénéficiaire le remboursement de l'intégralité des sommes correspondant aux taxes foncière et frais d'assurance engagés pendant la durée du portage.

Article 10 : Résiliation

En cas d'inexécution d'une des obligations contractuelles par l'une ou l'autre partie, la présente convention sera résiliée de plein droit par l'autre partie contractante, à l'expiration d'un délai de 2 mois après envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure.

Article 11 : Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à leur adresse indiquée en en-tête de la présente convention.

En cas de difficulté d'application, la présente convention fera l'objet d'un examen entre les parties en vue de trouver une solution amiable.

A défaut d'accord, les litiges relèveront du tribunal administratif territorialement compétent.

Fait en deux exemplaires originaux, le

Monsieur Jean-François BUCCO
Directeur de l'EPF de Loire-Atlantique.

Madame Danielle CORNET
Maire de la Commune de PONT-CHÂTEAU

ANNEXE n°1

Échéancier prévisionnel

Échéancier prévisionnel à la date de signature de la convention

Année	Montant à verser par le bénéficiaire à l'EPF
N (2022) (acquisition)	0,00 €
N + 1 (2023)	0,00 €
N + 2 (2024)	0,00 €
N + 3 (2025)	0,00 €
N + 4 (2026)	0,00 €
N + 5 (2027)	Capital : 210 700,00 € euros
Rétrocession	TVA : à calculer au moment de la rétrocession

ANNEXE 2

Plan cadastral



CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

PAR

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER (EPF) DE LOIRE-ATLANTIQUE, Établissement Public Foncier local, à caractère industriel et commercial dont le siège est à NANTES (44041) Hôtel du Département, 3, quai Ceineray, identifiée au SIREN sous le numéro 754 078 475.

Représentée par Monsieur Jean-François BUCCO, directeur, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique en date du 19 octobre 2017, régulièrement transmise en Préfecture le même jour.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération motivée du Conseil d'Administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique en date du 22 octobre 2021, régulièrement transmise en Préfecture le 26 octobre 2021.

En outre, le représentant de l'Établissement public foncier déclare que ces délibérations ne sont frappées d'aucun recours.

Désigné ci-après « L'Établissement public foncier (EPF) de Loire-Atlantique » ou « le propriétaire »

AU PROFIT DE

La Commune de PONTCHÂTEAU, représentée par son Maire, Madame CORNET Danièle, dûment habilitée à cet effet par délibération du conseil municipal en date du 17 décembre 2020, demeurant professionnellement à la Mairie de Pontchâteau, Place Dominique David.

Ci-après dénommée « L'occupant » ou le « bénéficiaire ».

EXPOSE

Une convention d'action foncière a été signée entre les parties, en vue de définir les conditions de portage par l'EPF de Loire-Atlantique, pour le compte de la commune de PONTCHÂTEAU, des biens situés sur ladite commune et désignés ci-après :

DESIGNATION

Commune de PONTCHÂTEAU

Une parcelle supportant :

Un bâtiment de 179 m² de surface plancher environ en R+1 à usage mixte : deux cellules commerciales en rez-de-chaussée et un logement d'environ 59 m² de pièces habitable à l'étage.

Cadastrée comme suit :

<i>section</i>	<i>N°</i>	<i>adresse</i>	<i>Surface (m²)</i>
AH	279	6 rue Maurice Sambron	155
		TOTAL	155

TEL ET AINSI que l'objet des présentes existe, s'étend, se poursuit et comporte actuellement avec toutes ses aisances, dépendances, immeubles par destination, sans aucune exception ni réserve.

Les biens sus-désignés ont été acquis par l'EPF de Loire-Atlantique.

L'article 5-2 de la convention d'action foncière dispose que les biens objets du portage feront l'objet d'une mise à disposition à titre gracieux au profit du bénéficiaire, par voie de convention.

Tel est l'objet de la présente convention de mise à disposition.

Étant précisé que ce contrat ne constitue ni un bail commercial au sens des articles L 145-1 et suivant du code de commerce ni un bail dérogatoire conclu pour une durée au plus égale à deux ans au sens de l'article L 145-5 du même code.

Il est également expressément convenu entre les parties que le présent contrat ne saurait entrer dans le champ d'application des baux d'habitation tels que définis par la loi du 6 juillet 1989.

Ceci exposé, les parties ont convenu ce qui suit :

Article 1 – Désignation des terrains mis à disposition

Les biens, que le bénéficiaire déclare parfaitement connaître, sont situés sur la Commune de PONTCHÂTEAU (44160), 6 rue Maurice Sambron.

Article 2 - Durée

La présente mise à disposition est consentie et acceptée pour la durée de la convention d'action foncière et ses éventuels avenants successifs.

La présente mise à disposition pourra être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties, à tout moment, moyennant un préavis de trois mois notifié par lettre recommandée.

Article 3 - Redevance

La présente convention est consentie et acceptée à titre gratuit.

Article 4 - Destination des lieux occupés

Le propriétaire met ces terrains à la disposition de l'occupant pour un usage compatible avec l'état des terrains.

En conséquence, l'occupant reconnaît expressément disposer seul des pouvoirs de direction, d'usage et de contrôle sur le bien mis à disposition.

Les parties déclarent qu'elles n'entendent pas soumettre leurs relations aux dispositions relatives aux baux d'habitations codifiés selon la loi du 6 juillet 1989.

Elles reconnaissent également que les présentes ne sauraient entrer dans le cadre du régime réservé aux baux dérogatoires conclus pour une durée au plus égale à trois ans au sens de l'article L.145-5 du Code de Commerce ou encore dans celui réservé aux baux commerciaux tels que définis à l'article L145-1 du même Code.

L'occupant reconnaît qu'il ne pourra, en aucun cas, revendiquer le bénéfice de ces dispositions, et reconnaît être informé qu'il ne pourra bénéficier, à l'expiration des présentes, pour quelque cause et à quelque date que ce soit, d'un droit au renouvellement ou au maintien dans les lieux.

Article 5 - Charges et conditions

L'occupation aura lieu sous les clauses et conditions suivantes :

1°) L'occupant prendra les lieux dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance et renonce à exercer tout recours contre le propriétaire à raison de leur état. Il aura la faculté d'effectuer toutes remises en état et réparations nécessaires et devra en supporter le coût, sans pouvoir exiger aucune prise en charge ni remboursement du propriétaire.

2) De façon générale, l'occupant renonce expressément au bénéfice de la garantie de jouissance telle qu'instituée par l'article 1721 du Code civil et s'interdit d'invoquer, pour quelque raison que ce soit, la responsabilité du propriétaire du fait de troubles de jouissance éventuellement survenus.

3) L'occupant devra tenir les lieux en bon état d'entretien et de fonctionnement durant toute la période de mise à disposition. Il devra, en particulier, effectuer l'ensemble des travaux nécessaires à la sécurisation des lieux.

L'occupant aura la charge des dépenses d'entretien et de réparations de toutes sortes, à savoir :

- Travaux d'entretien et de réfection nécessaires au maintien de l'état du bâti sans que celui-ci ne se dégrade au cours de la mise à disposition.
- Travaux de sécurisation du bien afin de protéger celui-ci des risques d'intrusion et de prévenir les risques de sinistres
- Travaux de grosses réparations incluant les réparations devant être effectuées au titre de l'article 606 du Code civil,

Et tous autres travaux devant être effectués par l'occupant afin de permettre l'occupation du bien par l'occupant ou sous-occupant.

A défaut de respect de ses obligations, en cas de sinistre, seule la responsabilité de l'occupant pourra être engagée.

A ce titre, l'occupant déclare expressément garantir le propriétaire de tout recours qui pourrait être engagé contre lui du fait de l'occupation du bien mis à disposition.

4°) L'occupant s'engage à n'effectuer aucune construction, aucun changement de distribution ni démolition, et de manière générale aucun travaux ne relevant pas de la maintenance courante, sans avoir obtenu au préalable le consentement du propriétaire.

L'accord de ce dernier devra notamment être obtenu avant le lancement de toute procédure de marché public.

Les noms, immatriculations au Registre du Commerce et des Sociétés et attestations d'assurances Responsabilité Civile des entreprises retenues (y compris le maître d'œuvre), devront être communiqués au propriétaire avant le démarrage du chantier.

L'occupant fera son affaire personnelle de la fourniture en eau et électricité et la souscription d'une police d'assurance.

5°) Le propriétaire ne garantit pas l'occupant et par conséquent décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- en cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux, et généralement de tous troubles apportés par des tiers par voie de fait ;
- en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble (eau, gaz, électricité et tous autres services) provenant soit de l'administration ou du service concessionnaire, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelées, soit de tous autres cas, même de force majeure ;
- en cas d'accident de toute sorte pouvant survenir dans les lieux loués ;
- dans le cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales.

L'occupant reconnaît expressément assumer l'entière responsabilité de tous les risques d'incendie, quelles qu'en soient l'origine et les circonstances, et ce même si le sinistre est dû à un cas fortuit ou de force majeure.

L'occupant devra faire son affaire personnelle des divers préjudices qui lui seraient causés dans les cas ci-dessus énoncés, et généralement dans tous autres cas fortuits ou de force majeure, la responsabilité du propriétaire de l'immeuble ne pouvant en aucun cas être recherchée, pour quelque cause que ce soit.

De façon générale, l'occupant s'engage à garantir le propriétaire de tout recours qui pourrait être engagé contre lui du fait d'un sinistre survenu à l'occasion de l'occupation du bien par l'occupant ou son sous-occupant.

6) L'occupant devra s'assurer auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable contre l'incendie, les risques locatifs, les recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz, les bris de glace et, généralement, tout risque quelconque susceptible de causer des dommages à l'immeuble ou à ses objets mobiliers.

Il devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée de son occupation, acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifier à toute réquisition du propriétaire ou son représentant.

7) Les dépenses de raccordement aux réseaux publics, la location des compteurs, les consommations d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, etc. seront acquittées directement par l'occupant auprès des administrations ou services concernés.

8) L'occupant s'engage à laisser un libre accès à la propriété à première demande du propriétaire, pour notamment lui permettre de procéder à tous travaux, à toute mesure de préservation ou gestion immédiate du bien, et pour préparer la gestion future de celui-ci, ou pour tout autre motif que le propriétaire jugera utile, sans que le bénéficiaire puisse s'y opposer.

9) L'occupant devra obtenir l'accord exprès du propriétaire avant tout dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, de démolir, permis d'aménager, déclaration préalable etc.) portant sur les terrains objets de la présente convention de mise à disposition.

Article 6 – Mise à disposition du bien à un sous-occupant :

Le bénéficiaire s'engage à ne pas consentir à un tiers une convention d'occupation précaire à titre onéreux ou gratuit, sans l'accord préalable de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique.

En cas de location à titre onéreux pendant la durée de portage, les loyers seront perçus par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, qui établira un bilan de gestion annuel.

Toutefois, l'occupant s'engage à assurer à son sous-occupant une garantie paisible et garantit le propriétaire de tout recours qui pourrait être engagé à son encontre :

- par le sous-occupant lui-même
- ou par un tiers du fait de la sous-occupation du bien.

Article 7 – clause résolutoire

La présente convention de mise à disposition sera résolue de plein droit, après mise en demeure restée sans effet pendant une durée de 8 jours en cas de non-exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions stipulées.

Article 8 - Fin de l'occupation

Au terme de la présente convention, comme au cas de résolution de plein droit, l'occupant devra quitter les lieux après avoir restitué les clés, faute de quoi il encourra une astreinte de 300 euros par jour de retard, son expulsion pouvant être ordonnée par simple ordonnance de référé du Président du Tribunal de Grande Instance compétent.

Article 9 - Domiciliation

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- Pour le propriétaire : au siège indiqué en tête des présentes.
- Pour la commune : au siège indiqué en tête des présentes.

Fait à NANTES le

En deux exemplaires originaux,

Pour la Commune de PONTCHÂTEAU,

Le Maire

Pour l'Établissement public foncier de Loire-
Atlantique,

Le Directeur,

Danielle CORNET

Jean-François BUCCO