

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

DU GRAND GUERET

Publié le 12/05/23
Mis en ligne le 12/05/23

Extrait

du registre des délibérations

L'an deux mille vingt-trois, le dix mai à quinze heures, se sont réunis sous la présidence et la convocation de Monsieur le Président, à l'aire des monts de Guéret, Mmes et MM. les membres du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

Étaient présents : M. Guy ROUCHON, Mme Viviane DUPEUX, M. Bernard LEFEVRE, Mme Lucette CHENIER, M. Christophe LAVAUD, Mme Marie-France DALOT, M. Eric CORREIA, Mmes Véronique FERRIERA DE MATOS, Claire MORY, Françoise OTT, M. Ludovic PINGAUD, Mme Corinne TONDUF, MM. François VALLES, Jean-Pierre LECRIVAIN, Dominique VALLIERE, Mme Ludivine CHATENET, MM. Jacques VELGHE, François BARNAUD, Mme Corinne COMMERGNAT, MM. Michel SAUVAGE, Patrick ROUGEOT, Eric BODEAU, Patrick GUERIDE, Jean-Luc BARBAIRE, Philippe BAYOL, Mme Marianne LAURENT suppléante de M. Xavier BIDAN, MM. Pierre AUGER, Jean-Luc MARTIAL, Alex AUCOUTURIER, Philippe PONSARD

Étaient excusés et avaient donné pouvoirs de vote : M. Thierry DUBOSCLARD à M. Bernard LEFEVRE, Mme Sabine ADRIEN à Mme Véronique FERREIRA DE MATOS, Mme Marie-Line COINDAT-GEOFFRE à Mme Claire MORY, M. Benoît LASCOUX à M. Eric CORREIA, M. Christophe MOUTAUD à M. François VALLES, Mme Véronique VADIC à Mme Françoise OTT, M. Guillaume VIENNOIS à Mme Corinne TONDUF, M. Jean-Paul BRIGNOLI à M. Philippe PONSARD, M. Alain CLEDIERE à M. Michel SAUVAGE, Mme Fabienne VALENT-GIRAUD à M. Patrick GUERIDE, Mme Patricia GODARD à M. Jean-Luc MARTIAL, Mme Elisabeth LAVERDAN-CHIOZZINI à M. Eric BODEAU, Mme Annie ZAPATA à M. Pierre AUGER

Étaient excusés : Mme Mireille FAYARD, MM. Michel PASTY, Thierry BAILLIET, Mmes Olivia BOULANGER, Sylvie BOURDIER, M. Gilles BRUNATI, Mme Marie-Françoise FOURNIER, MM. Erwan GARGADENNEC, Henri LECLERE, Mmes Célia BOIRON, Michèle ELIE, Armelle MARTIN

Nombre de membres en exercice : 55

Nombre de membres présents : 30

Nombre de membres excusés et ayant donné pouvoirs de vote : 13

Nombre de membres excusés : 12

Nombre de membres absents : /

Nombre de membres votants : 43

Secrétaire de séance : M. Eric BODEAU

AVENANT AU CONTRAT DE CREDIT-BAIL IMMOBILIER CONCLU AVEC LA SOCIETE « CENTRE-LAB »

Rapporteur : M. François BARNAUD

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret a conclu le 17 juillet 2018, avec la Société « CENTRE LAB », un contrat de crédit-bail immobilier dans le cadre de la loi n° 66-455 du 2 juillet 1966 et de l'ordonnance n° 67-837 du 28 septembre 1967.

1- Commande publique 1.4 Autres contrats

L'opération a porté sur la construction d'un bâtiment industriel d'une surface de 1331m², d'unité de production de produits pharmaceutiques répartie en des locaux de production conditionnement, des locaux de stockage, des bureaux techniques, des locaux techniques, des locaux administratifs et un espace de contrôle des produits.

L'ensemble immobilier est situé en zone d'activités « La Granderaie » à Guéret sur les parcelles cadastrées AI 641, AI 644 et AK 367 pour une surface totale de 6 000 m².

Un avenant au contrat de crédit-bail a été conclu le 22 décembre 2020 suite à la demande de la société CENTRE-LAB pour que la Communauté d'Agglomération prenne en charge les travaux de l'extension du parking et son entretien, et que le coût des travaux soit réparti en lissant sur les loyers du crédit- bail.

La durée du contrat de crédit-bail est de 15 ans, à compter du 1er août 2018, pour se terminer le 31 juillet 2033.

Par suite du développement de son activité, et afin de lui permettre de procéder à l'extension du bâtiment et de gérer de manière autonome les locaux industriels mis à sa disposition, la société Centre-Lab a fait part à la Communauté d'Agglomération, de sa volonté de levée l'option d'achat, de manière anticipée, de l'ensemble immobilier pour une réalisation de la vente au 1er août 2023.

Les termes actuels du contrat de crédit-bail prévoient la possibilité d'une levée d'option anticipée à partir de la 6ème année d'exécution du contrat et moyennant une notification au moins 6 mois à l'avance.

Le développement de la société nécessitant de procéder à l'acquisition de ce bien au 1^{er} août 2023, il a été proposé par notre notaire, l'étude notariale Saint Surin à Limoges, d'établir un avenant au contrat afin de réduire le délai de levée d'option anticipé à cinq années, et moyennant une notification au moins deux mois à l'avance, afin de respecter le planning de l'opération.

Le projet d'avenant au contrat de crédit-bail immobilier est joint en annexe.

En conséquence, conformément à l'accord entre les parties,

Après en avoir délibéré, les membres du Conseil Communautaire, à l'unanimité, décident :

- d'accepter les modifications proposées au contrat de crédit-bail immobilier, à savoir :
- réduire le délai de levée d'option anticipé à cinq années au lieu des six années prévues initialement,
- réduire le délai de la notification de levée d'option à deux mois au lieu des six mois prévus initialement,
- modifier en conséquence, le contrat de crédit-bail par l'avenant joint en annexe,
- d'approuver l'avenant au contrat de crédit-bail immobilier, dont le projet est joint en annexe,

- d'autoriser M. François BARNAUD, Vice-Président en charge du développement économique, à signer l'avenant et tous documents liés à ce dossier.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus

Et ont signé les Membres présents

Pour Extrait Conforme

Le Président

Eric CORREIA



Le secrétaire de séance

ERIC BODEAU

102121819

PEP/EH/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
LE**

**A GUERET (Creuse), 9, avenue Charles de Gaulle, au siège de la
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND GUERET**

**Maître Pierre-Emmanuel PINLON, soussigné, Notaire Associé de la
Société par Actions Simplifiée «NOTAIRES SAINT SURIN», titulaire d'un Office
Notarial à LIMOGES (Haute Vienne), 15 bis Avenue Saint Surin,**

**A reçu le présent acte contenant AVENANT AU CREDIT BAIL reçu par
Maître Bernard SALLON, notaire soussigné le 17 juillet 2018 :**

ENTRE :

**La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND GUERET,
établissement public de coopération intercommunale, dont le siège social est à
GUERET (23006), 9 avenue Charles de Gaulle BP 302 , identifiée au SIREN sous le
numéro 200 034 825.**

**Représentée par Monsieur François BARNAUD, vice-président de ladite
communauté d'agglomération, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération
du Conseil Communautaire en date du ++++++, télétransmise en Préfecture le
+++++, dont une ampliation est, demeurée ci-jointe et annexée aux présentes
après mention.**

**Dénommée au cours du présent acte sous le vocable « LE CREDIT-
BAILLEUR ».**

D'UNE PART

ET :

**La Société dénommée CENTRE LAB, société par actions simplifiée à associé
unique au capital de 400000,00 €, dont le siège est à GUERET (23000), ZA
GRANDERAIE , identifiée au SIREN sous le numéro 838781425 et immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés de GUERET.**

**Représentée par son Président la société BIOLID GROUP APS, société de
droit étranger dont le siège est à BRAESTED 3230 (Danemark), 87 Tulstrupvej, elle-
même représentée par ++++++, ayant tous pouvoirs en vertu des statuts.**

**Monsieur ++++++, lui-même représenté à l'acte par Monsieur Matthieu
FOURNIER, en vertu d'une délégation de pouvoir sous seing privé en date à
+++++, du ++++++, jointe et annexée aux présentes.**

**Dénommée au cours du présent acte sous le vocable « LE CREDIT-
PRENEUR ».**

D'AUTRE PART

**LESQUELS, préalablement à L'AVENANT objet des présentes, ont exposé ce qui
suit :**

EXPOSÉ

**1ent - Aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard SALLON, Notaire à
LIMOGES le 17 juillet 2018 la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND
GUERET, crédit-bailleur susnommé, a consenti à la Société CENTRE LAB, crédit-
preneur susnommé, un crédit-bail immobilier dans le cadre de la loi n° 66-455 du 2**

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20230510-106_23-DE
Date de télétransmission : 11/05/2023
Date de réception préfecture : 11/05/2023

juillet 1966, modifiée, et de l'ordonnance n° 67-837 du 28 septembre 1967, portant sur l'immeuble ci-après désigné.

Désignation du bien :

A GUERET (CREUSE) 23000 La Granderaie- Zone d'activités,
Un bâtiment industriel d'une surface de 1331 mètres carrés, d'unité de production de produits pharmaceutiques répartie en des locaux de production conditionnement, des locaux de stockage, des bureaux techniques, des locaux techniques, des locaux administratifs et un espace de contrôle des produits.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AI	641	Cher du Prat	00 ha 28 a 45 ca
AI	644	Cher du Prat	00 ha 01 a 03 ca
AK	367	La Gramderaie	00 ha 30 a 52 ca

Total surface : 00 ha 60 a 00 ca

Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

2ent - Ce crédit-bail a été consenti dans le cadre d'un investissement d'UN MILLION TROIS SOIXANTE HUIT MILLE HUIT CENT SOIXANTE TREIZE EUROS SOIXANTE SIX CENTIMES (1.368.873,66 euros) Hors Taxe, soit UN MILLION SIX CENT QUARANTE DEUX MILLE SIX CENT QUARANTE HUIT EUROS TRENTE NEUF CENTIMES (1.642.648,39 EUR) TTC.

La durée du bail a été fixée à 15 ans à compter du 1^{er} août 2018 pour se terminer le 31 juillet 2033.

Ce crédit-bail a eu lieu moyennant des conditions et charges financières que les parties déclarent parfaitement connaître et dispensent de rapporter aux présentes.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de GUERET le 4 septembre 2018 volume 2018P n° 3516.

3ent - A la suite de 7 nouveaux recrutements, le CREDIT-PRENEUR a fait face à une problématique d'espace au niveau des emplacements parking.

Le CREDIT-PRENEUR a demandé au CREDIT-BAILLEUR de prendre en charge les travaux de l'extension du parking et son entretien, et que le coût des travaux soit réparti en lissant sur les loyers du crédit- bail.

Le CREDIT BAILLEUR a accédé à cette demande. En conséquence, les parties sont convenues :

- d'augmenter l'investissement de la somme de VINGT DEUX MILLE SEPT CENT CINQUANTE TROIS EUROS ET CINQUANTE CENTS (22 753,50 EUR) HT ; soit VINGT SEPT MILLE TROIS CENT QUATRE EUROS ET VINGT CENTS (27 304,20 EUR) TTC, correspond à un devis établi par la société Colas dont une copie est jointe et annexée.

- de répartir le coût de cette opération et de son entretien, sur les cent-soixante-quatre mensualités restantes, à compter du 1^{er} janvier 2021 ;

- de réévaluer en conséquence, le loyer mensuel du crédit-bail. Le coût de cette opération, lissé sur les cent-cinquante et une mensualités restant à courir,

correspond à un montant de 150,69 € HT, soit 180,82 € TTC, ce qui implique un nouveau loyer à 8 017,78 € HT mensuel, soit 9 621,33 € TTC ; pour la période du 01/01/2021 au 31/07/2033,

- de modifier en conséquence le contrat de crédit-bail.

Par suite, les parties ont signé un avenant au crédit-bail aux termes d'un acte reçu par Maître Pierre-Emmanuel PINLON, notaire à LIMOGES le 22 décembre 2020.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de GUERET le 18 janvier 2021 volume 2021P n° 279.

Un acte rectificatif a été reçu par Maître Pierre-Emmanuel PINLON, notaire à LIMOGES le 21 janvier 2021 à l'effet de modifier la date de la délibération du Conseil Communautaire.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de GUERET le 25 janvier 2021 volume 2021P n° 489.

4ent – Par suite du développement de son activité, et afin de lui permettre de procéder à l'extension du bâtiment et de gérer de manière autonome les locaux industriels mis à sa disposition, le CREDIT-PRENEUR a formulé au CREDIT-BAILLEUR de sa volonté de levée l'option d'achat de manière anticipée pour une réalisation de la vente au 1^{er} août 2023.

Les termes dudit crédit-bail prévoient la possibilité d'une levée d'option anticipée à partir de la 6^{ème} année d'exécution du contrat et moyennant une notification au moins 6 mois à l'avance.

Le développement de la société nécessitant de procéder à l'acquisition de ce bien dans les meilleurs délais, le CREDIT-PRENEUR a proposé au CREDIT-BAILLEUR d'établir un avenant au contrat afin de réduire le délai de levée d'option anticipé à cinq années et moyennant une notification au moins deux mois à l'avance afin de respecter le planning de l'opération.

Le CREDIT-BAILLEUR a accédé à cette demande. En conséquence, les parties sont convenues :

- de réduire le délai de levée d'option anticipé à cinq années au lieu des six années prévues initialement,

- de réduire le délai de la notification de levée d'option à deux mois au lieu des six mois prévus initialement.

- de modifier en conséquence le contrat de crédit-bail.

CELA EXPOSE, il est passé comme suit aux conventions objet des présentes modifiant le crédit-bail du 17 juillet 2018, pour constater les modifications apportées par les parties.

AVENANT

Les parties entendent procéder à la modification des modalités de levée d'option anticipée repris à l'article 26 du contrat de crédit-bail immobilier reçu par Maître Bernard SALLON, Notaire à LIMOGES le 17 juillet 2018 et ci-après littéralement retranscrit :

« ARTICLE 26 - LEVEE ANTICIPEE DE L'OPTION

Principa

Le Bailleur accepte que le Preneur lève par anticipation la promesse de vente qui vient de lui être consentie mais seulement à partir de la sixième année d'exécution du contrat. Si le preneur désire lever l'option, il devra notifier son intention au Bailleur six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La réalisation de la vente est subordonnée à l'exécution par le bénéficiaire de l'ensemble des obligations du bail.

Prix

En cas de levée d'option anticipée, le prix sera fixé comme suit :

- capital restant dû au titre de l'emprunt souscrit par la Communauté d'Agglomération, contracté à l'effet des présentes.

+ Pénalité et frais de remboursement anticipé de l'emprunt »

Afin permettre la levée d'option anticipée pour une réalisation de la vente au 1^{er} août 2023 les parties souhaitent réduire le délai de levée d'option anticipé à cinq années au lieu des six années prévues initialement, et le délai de la notification de levée d'option à deux mois au lieu des six mois prévus initialement.

En conséquence, l'article 26 est modifié ainsi qu'il suit :

ARTICLE 26 - LEVEE ANTICIPEE DE L'OPTION

Principe

Le Bailleur accepte que le Preneur lève par anticipation la promesse de vente qui vient de lui être consentie mais seulement à partir de la cinquième année d'exécution du contrat. Si le preneur désire lever l'option, il devra notifier son intention au Bailleur deux mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

La réalisation de la vente est subordonnée à l'exécution par le bénéficiaire de l'ensemble des obligations du bail.

Prix

En cas de levée d'option anticipée, le prix sera fixé comme suit :

- capital restant dû au titre de l'emprunt souscrit par la Communauté d'Agglomération, contracté à l'effet des présentes.

+ Pénalité et frais de remboursement anticipé de l'emprunt.

DISPOSITIONS DIVERSES

Aucune modification autre que celles susrelatées n'est apportée au crédit-bail d'origine.

Toutefois, il est précisé que :

- le crédit-bail du 17 juillet 2018, l'avenant du 22 décembre 2020 et l'avenant objet des présentes, forment un tout indivisible,

- que l'ensemble des conditions du crédit-bail s'applique tant à l'investissement d'origine qu'à l'investissement complémentaire objet de l'avenant du 22 décembre 2020,

- qu'à l'exception des articles spécialement modifiés aux termes de l'avenant du 22 décembre 2020 et du présent avenant, dans la totalité des autres articles du crédit-bail, chaque fois qu'il est fait état du « crédit-bail » il faut comprendre « et de son avenant » et le terme « investissement » désigne tant l'investissement d'origine que l'investissement complémentaire, lesquels forment un tout.

PUBLICATION

Les parties dispensent le notaire soussigné de procéder à la publication des présentes au Bureau des Hypothèques compétent.

ENREGISTREMENT

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20230510-106_23-DE
Date de télétransmission : 11/05/2023
Date de réception préfecture : 11/05/2023

Le présent acte sera soumis à l'enregistrement au droit fixe de 125,00 euros.

DELIVRANCE DE COPIE EXECUTOIRE

Les parties dispensent le Notaire soussigné de délivrer une copie exécutoire du présent acte au CREDIT-BAILLEUR.

FRAIS HONORAIRES

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, et ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés par le CREDIT-PRENEUR qui s'y oblige.

DECLARATIONS

Le représentant du CREDIT-PRENEUR déclare que la société qu'il représente :

- est une société française ayant son siège en France et se considère comme « Résidente » au sens du règlement de l'Office des changes actuellement en vigueur.
- qu'elle ne fait l'objet d'aucune action en nullité ou en dissolution.
- qu'elle n'a fait l'objet d'aucune des mesures prévues par la loi n° 85-98 du 28 janvier 1985 et les textes subséquents sur le redressement et la liquidation judiciaire des entreprises ; et par la loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 sur la sauvegarde des entreprises.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour des raisons tenant à votre situation particulière.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont ~~revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire~~, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sur 6 pages

Paraphes

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

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

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.