

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mil vingt et un, le 21 octobre à 18h00, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni à la Salle polyvalente de GRANDVILLARS, sous la présidence de Monsieur Christian RAYOT, Président.

Étaient présents : Monsieur Christian RAYOT, Président, et Mesdames et Messieurs, Jacques ALEXANDRE, Martine BENJAMAA, Chantal BEQUILLARD, Anne-Catherine BOBILLIER, Daniel BOUR, Anissa BRIKH, Bernard CERF, Gilles COURGEY, Catherine CREPIN, Roland DAMOTTE, Monique DINET, Patrice DUMORTIER, Jean-Jacques DUPREZ, Gérard FESSELET, Daniel FRERY, Christian GAILLARD, Hamid HAMLIL, Fatima KHELIFI, Sandrine LARCHER, Jean LOCATELLI, Claude MONNIER, Robert NATALE, Emmanuelle PALMA GERARD, Gilles PERRIN, Sophie PHILIPPE, Florence PFHURTER, Jean RACINE, Virginie REY, Lionel ROY, Dominique TRELA, Pierre VALLAT **membres titulaires**, Marie Blanche BORY **membre suppléant**.

Étaient excusés : Mesdames et messieurs Lounès ABDOUN SONTOT, Thomas BIETRY, Philippe CHEVALIER, Catherine CLAYEUX, Imann EL MOUSSAFER, Vincent FREARD, Sophie GUYON, Jean-Louis HOTTLET, Thierry MARCIAN, Anaïs MONNIER, Nicolas PETERLINI, Fabrice PETITJEAN, Annick PRENAT, Frédéric ROUSSE, Jean Michel TALON, Françoise THOMAS, Jérôme TOURNU, et Bernard VIATTE.

Avaient donné pouvoir : Lounès ABDOUN-SONTOT à Daniel BOUR, Thomas BIETRY à Hamid HAMLIL, Jean Louis HOTTLET à Bernard CERF, Annick PRENAT à Anne-Catherine BOBILLIER, Philippe CHEVALIER à Virginie REY et Jean-Michel TALON à Marie-Blanche BORY.

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers	
Le 11 octobre 2021	Le 11 octobre 2021	En exercice	50
		Présents	33
		Votants	38

Le secrétaire de séance est désigné parmi les membres titulaires présents, Patrice DUMORTIER est désigné.

2021-07-15 Restructuration du site Von Roll à Delle-projet de protocole d'accord-cadre à passer avec la société Isola Composite France

Rapporteur : Christian RAYOT

Le conseil communautaire, lors de sa réunion du 1^{er} juillet dernier, a approuvé la prise en charge, par la Communauté de communes, de la restructuration du site Von Roll sis faubourg de Belfort à Delle, entre cette voie et l'Allaine, ancien site de la société U.D.D., selon les modalités alors décrites.

Par le troisième point de cette délibération, le rachat du site par la Communauté de communes avait été conditionné à la passation « avec la société Isola France, d'un accord cadre détaillant les modalités opérationnelles de la restructuration de l'ensemble immobilier qui sera occupé à terme par cette société, les modalités de calcul du loyer en fonction du prix d'acquisition et du coût des travaux de bâtiment, subventions affectées éventuelles déduites, et la passation d'un bail ferme d'une durée de douze années ». Le conseil communautaire avait alors donné délégation à son président pour la négociation et la signature de cet accord-cadre.

Depuis cette date, les discussions nécessaires ont été menées avec la société Isola, qui ont permis d'aboutir à la rédaction d'un projet d'accord-cadre, qui est soumis ce jour au conseil communautaire pour validation, et dont copie est jointe au présent rapport.

Cet accord-cadre est de la même nature que celui qui avait été passé en vue de la restructuration du site des Forges à Grandvillars : sans rentrer dans le détail des opérations, qui reste à construire, il énonce les principes qui guideront la mise en œuvre de ce projet, ainsi que les éléments fondamentaux que sont le projet de réhabilitation immobilière et le montant des loyers qui en résulteront, éléments qui seront, une fois le dossier suffisamment avancé, repris dans un bail en état futur d'achèvement à passer avec la société Isola Composite France.

Il paraît important de souligner, à ce stade, que, depuis sa reprise, la partie du groupe Von Roll désormais dénommée Isola Composite France et devenue indépendante, a évolué de façon favorable. La remise en place des fonctions support est désormais achevée, la mise en place d'un réseau commercial a été engagée, et le carnet de commandes de l'entreprise, qui exporte la majeure partie de sa production, offre une visibilité satisfaisante, et ce de façon plus rapide qu'initialement prévu. De toute évidence, l'entreprise dispose d'un savoir-faire reconnu sur les marchés, même si la crise des matières premières pèse sur elle, comme sur l'ensemble des entreprises. La situation est donc, à ce stade, satisfaisante, et conforte le bien-fondé des décisions prises de mettre en œuvre les opérations nécessaires à la stabilisation et au développement de cette société, dont l'actionariat est désormais local, et qui n'est plus soumise aux décisions avant tout financières de sa maison-mère. Le projet industriel est ainsi revenu au cœur des préoccupations de l'entreprise.

Il est précisé, par ailleurs, qu'un dossier de demande de subvention au profit de cette opération a été déposé dans le cadre du deuxième volet de l'appel à projets du gouvernement portant sur la résorption des friches industrielles, dans le cadre du plan de relance ; les résultats devraient en être connus d'ici la fin de l'année 2021.

Le Conseil Communautaire, après en avoir débattu, à l'unanimité des membres présents, décide :

- **D'approuver les termes du projet de protocole d'accord-cadre joint au présent rapport,**
- **De confirmer la délégation donnée le 1^{er} juillet 2021 au président de le signer, au nom et pour le compte de la Communauté de communes.**

Annexe : Protocole d'accord-cadre

Envoyé en préfecture le 25/10/2021

Reçu en préfecture le 25/10/2021

Affiché le

Burger
Levaillant

ID : 090-249000241-20211021-2021_07_15-DE

Le Président soussigné, certifie que la convocation du Conseil Communautaire et le compte rendu de la présente délibération ont été affichés conformément à la législation en vigueur.

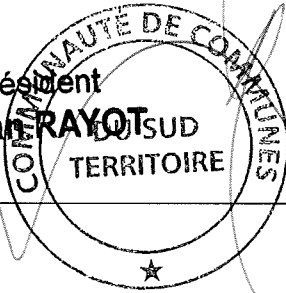
Le Président,

Et publication ou notification le

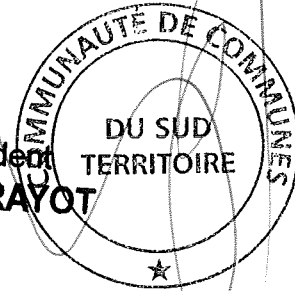
LUNDI 25 OCT. 2021

Le Président,

Le Président
Christian RAYOT



Le Président
Christian RAYOT



Envoyé en préfecture le 25/10/2021

Reçu en préfecture le 25/10/2021

Affiché le



ID : 090-249000241-20211021-2021_07_15-DE

PROTOCOLE D'ACCORD

RESTRUCTURATION IMMOBILIERE DU SITE INDUSTRIEL DE LA SOCIETE ISOLA COMPOSITE FRANCE

ENTRE :

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE

ET :

LA SOCIETE ISOLA COMPOSITE FRANCE

Envoyé en préfecture le 25/10/2021

Reçu en préfecture le 25/10/2021

Affiché le



ID : 090-249000241-20211021-2021_07_15-DE

PROTOCOLE D'ACCORD

RESTRUCTURATION IMMOBILIERE DU SITE INDUSTRIEL DE LA SOCIETE ISOLA COMPOSITE FRANCE

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La **Communauté de Communes du Sud Territoire**, établissement public de coopération intercommunale au sens des articles L. 5214-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales, dont le siège est situé 8 place Raymond-Forni, 90100 DELLE,

Représentée par son Président en exercice, **Monsieur Christian RAYOT** dument habilité aux termes des présentes par une délibération du (...),

Ci-après dénommée « la Communauté de Commune »,
D'une part,

ET :

La société **ISOLA COMPOSITE FRANCE**, Société Anonyme au capital de 560 000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BELFORT sous le numéro 536 620 040, dont le siège social est situé 27 Faubourg de Belfort, 90100 DELLE,

Représentée par **Madame Cécile ALLEMANN**, Présidente du Conseil d'Administration et Directrice Générale, dument habilitée à l'effet des présentes en vertu des statuts de ladite société,

Ci-après dénommée « la société ISOLA » ou « ISOLA »,
D'autre part,

Ci-encore après dénommées individuellement « une Partie » ou collectivement « les Parties ».



IL EST PREALABLEMENT EXPOSE DE QUI SUIT :

La société ISOLA a été créée sur le sol de la commune de Delle il y a un siècle sous la dénomination UDD. Spécialisée dans la production d'isolants, elle détient un savoir-faire reconnu.

Les stratégies des groupes industriels qui ont successivement repris les activités portées initialement par ISOLA ont conduit à une baisse très substantielle de l'activité et de l'emploi, au cantonnement sur certains marchés, en particulier ceux de l'énergie.

Par jugement du 28 mai 2020, une procédure de redressement judiciaire a été ouverte au bénéfice de la société ISOLA par le Tribunal de Commerce de BELFORT.

Madame Cécile ALLEMANN, salariée au sein de la société ISOLA depuis plus de 20 ans, s'est alors portée candidate pour acquérir l'intégralité du capital de cette dernière et présenter un plan de continuation.

Par jugement du 23 février 2021, le Tribunal de Commerce de BELFORT a autorisé Madame ALLEMANN à se porter acquéreur de l'intégralité du capital de la société ISOLA et a homologué le plan d'apurement de passif de cette dernière.

À la suite de ce changement d'actionariat, Madame ALLEMANN assure la direction de la société aux côtés de Monsieur Jacques SCHAFFNIT.

Le maintien et le développement de l'activité de la société ISOLA sur la commune de DELLE sont d'intérêt général au titre de l'emploi et de la sauvegarde du savoir-faire industriel français.

La société ISOLA est propriétaire d'un tènement immobilier situé sur la commune de DELLE qui excède très largement les besoins de l'activité et qui ne permet pas une optimisation de la productivité.

Une restructuration et un réaménagement général du site sont nécessaires mais la société ISOLA ne dispose pas des ressources financières pour mener à bien ce projet immobilier et doit concentrer son effort d'investissement sur son outil de production et sur la conquête de nouveaux marchés.

Il est de l'intérêt de la Communauté de Communes du Sud Territoire, dont la Ville de Delle est membre, et qui a compétence en matière d'immobilier d'entreprises, que ce site puisse être restructuré afin d'une part de répondre aux besoins de la société ISOLA, d'autre part pouvoir accueillir de nouvelles entreprises.

C'est dans ce contexte que les Parties se sont rapprochées afin de définir les conditions et modalités de leur partenariat en vue de la restructuration de l'ensemble immobilier de la société ISOLA COMPOSITE FRANCE.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1^{er} - OBJET

Le présent protocole a pour objet de définir les obligations réciproques des Parties dans le cadre de la réalisation d'un projet de restructuration, réaménagement et d'amélioration de l'ensemble immobilier (ci-après « **le Site** ») actuellement propriété de la société ISOLA COMPOSITE FRANCE situé 27 Faubourg de Belfort, à DELLE (90100) dans lequel cette dernière exploite une activité industrielle de conception, fabrication et distribution de produits d'isolation et de composites industriels divers.

Le présent protocole constitue un contrat cadre au sens de l'article 1111 du code civil.

Les dispositions financières des présentes ont été fixées d'un commun accord entre les Parties. Elles ne représentent ni ne sauraient représenter une aide apportée par la Communauté de Communes à la société ISOLA COMPOSITE FRANCE, au sens des directives européennes. La tenue par la Communauté de Communes d'un budget annexe dédié à cette opération en permettra toute vérification.

ARTICLE 2 - VENTE DU SITE INDUSTRIEL

La société ISOLA s'engage à céder à la Communauté de Communes du Sud Territoire qui l'accepte, une partie du Site, sous les conditions et modalités définies ci-après :

2.1. Périmètre de la vente

Les biens immobiliers situés 27 Faubourg de Belfort, à DELLE (90100), lieudit CHENEVIÈRES D'EN BAS, listés ci-dessous :

- La parcelle cadastrée section BK n°99 ;
- La parcelle cadastrée section BK n°100 ;
- La parcelle cadastrée section BK n°101 ;
- La parcelle cadastrée section BK n°102 à usage de parking ;
- La parcelle cadastrée section BK n°103 sur laquelle sont édifiés divers bâtiments à usages de bureaux, usine, stockage à l'exception des biens suivants :
 - du bâtiment à usage de bureaux et parking attenant situé en bordure de route à l'est du Site (services administratifs) ;
 - du bâtiment à usage de bureau situé en bordure de route au sud-est du Site (locaux du comité social et économique).
- La parcelle cadastrée section BK n°104 sur laquelle est édifiée une partie d'un bâtiment à usage d'usine ;
- La parcelle cadastrée section BK n°105 à l'exception de la maison édifiée sur ladite parcelle (dite maison Thurán) et d'une partie d'un terrain attenant à celle-ci.

Pour définir précisément le périmètre des biens immobiliers cédés, la société ISOLA a mandaté le Cabinet Jean-Baptiste ROLLIN, géomètre-expert, sis 10 Rue de Turenne à BELFORT (90000) afin d'établir l'arpentage et les plans de divisions parcellaires nécessaires à la vente mentionnée ci-dessus.

Les plans de divisions parcellaires établis par le cabinet Jean-Baptiste ROLLIN sont annexés aux présentes (**Annexe n°1**).

2.2. Date de la vente

La vente des biens immobiliers telle que définie à l'article 2.1 interviendra au plus tôt après la levée de la condition suspensive stipulée à l'article 2.4 ci-dessous.

2.3. Prix de vente

Le prix de vente est fixé à la somme de **CENT SOIXANTE DIX NEUF MILLE EUROS (179 000 €)** net vendeur.

Il est précisé que ce prix correspond à la valeur de la partie du Site qui sera donnée à bail à la société ISOLA au titre de l'article 4 avant réalisation des travaux mentionnés à l'article 5 par la Communauté de Communes et tenant compte des travaux de démolition et de dépollution qui seront réalisés sur la partie du Site non-conservée par la société ISOLA pour l'exploitation de son activité.

2.4. Risque environnemental et de pollution

2.4.1. Information sur le risque environnemental et de pollution

L'ensemble du Site cédé constitue une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise à un régime d'autorisation (A).

Préalablement à la signature des présentes, la société ISOLA a communiqué à la Communauté de Communes l'ensemble de la documentation prévue par la réglementation sur les ICPE (arrêtés préfectoraux, bilans d'autosurveillance périodiques, etc) ainsi qu'une étude afférente à l'état environnemental du Site réalisée par la société SEMACO ENVIRONNEMENT, sise 29, rue de la Commanderie à NANCY (54000).

La Communauté de Communes déclare être parfaitement informée de l'existence d'un risque environnemental et de la réglementation afférente à ce risque.

2.4.2. Réhabilitation du Site / Arrêt d'activité

Les dispositions du code de l'environnement imposent à l'exploitant de placer son site dans un état tel qu'il ne puisse porter atteinte aux intérêts environnementaux (commodité du voisinage, santé, sécurité et salubrité publiques, agriculture, protection de l'environnement, conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique) et conformément à l'usage futur du site qui sera retenu.

Il est rappelé aux Parties que l'exploitant d'une installation classée, qui envisage de cesser définitivement son activité, doit notifier au préfet la date de cet arrêt un mois au moins avant celle-ci (article R. 512-66-1 du code de l'environnement). Ce délai est porté à 3 mois pour les installations classées soumises à enregistrement (article R. 512-46-25 du code de l'environnement) et à autorisation (article R. 512-39-1 du code de l'environnement) et à 6 mois pour les installations de stockage de déchets notamment.

Conformément aux dispositions de l'article L.512-21 du code de l'environnement, la Communauté de Communes s'engage à réaliser toutes diligences utiles auprès du représentant de l'Etat dans le département en vue de substituer la société ISOLA, exploitant, pour la réhabilitation de la partie du Site concernée par l'arrêt définitif d'activité, soit la partie exclue du périmètre des biens donnés à bail aux termes de l'article 3 ci-dessous.

Les Parties conviennent que l'ensemble des diligences et le coût afférents à la réhabilitation de la partie du site concernées par l'arrêt définitif d'activité seront à la charge et sous la responsabilité exclusive de la Communauté de communes.

La substitution précédemment décrite interviendra dans un délai de TROIS (3) mois à compter de l'arrêt total d'activité de la société ISOLA au sein des bâtiments et parcelles exclus du périmètre des biens donnés à bail aux termes de l'article 3 ci-dessous, soit de la libération complète et effective de ceux-ci. L'arrêt d'activité précédemment décrit supposera un avancement suffisant du programme de travaux défini à l'article 4 pour permettre à la société ISOLA de déplacer ses activités au sein des bâtiments inclus dans le périmètre dudit bail.

La Communauté de communes s'engage à adresser à la Société ISOLA l'ensemble des éléments permettant de justifier la bonne réalisation de la substitution précédemment décrite.

2.5. Condition suspensive

Par jugement du 23 février 2021, le Tribunal de Commerce de BELFORT a prononcé l'inaliénabilité des biens de la société ISOLA en application des dispositions de l'article L.626-14 du code de commerce.

En conséquence, la présente vente est soumise à la condition suspensive de l'autorisation du Tribunal de Commerce de BELFORT pour la main levée de la clause d'inaliénabilité grevant les biens immobiliers énumérés à l'article 3.1 ci-dessus.

Dans un délai d'un mois maximum après la signature des présentes, la société ISOLA s'engage à saisir le Tribunal de Commerce de BELFORT aux fins de main levée partielle de la clause d'inaliénabilité précédemment décrite.

2.6. Notaire(s) rédacteur(s)

Les Parties s'engagent dès à présent à mandater un ou plusieurs notaires afin de réaliser la vente objet de l'article 2 des présentes.

ARTICLE 3 - BAIL COMMERCIAL

La Communauté de Communes s'engage à régulariser avec la société ISOLA un bail commercial soumis au statut prévu par les dispositions des articles L.145-1 et suivants du code de commerce, aux conditions et modalités définies ci-après :

3.1. Périmètre des biens donnés à bail

Le bail commercial qui sera régularisé entre les Parties portera sur les biens suivants :

Sur la parcelle cadastrée section BK n°103, les bâtiments à usages de bureaux, usine et stockage situés en partie sud composés de :

- Un ensemble de bâtiment matériellement réunis pour former une usine et locaux administratifs à savoir :
Au rez-de-chaussée :
 - o Bâtiment administratif / presse d'une superficie globale de 248 m² ;
 - o Atelier presse d'une superficie de 3 587 m² ;
 - o Logistique / stockage d'une superficie de 1 927 m² ;
 - o Centrale HP d'une superficie de 212 m² ;
Au premier étage :
 - o Locaux sociaux d'une superficie de 220 m² ;
 - o Bâtiment administratif / presse d'une superficie globale de 248 m² ;
- Trois bâtiments contigus :
 - o Un bâtiment à usage de stockage déchets d'une superficie de 132 m² ;
 - o Un bâtiment à usage de lavage cuve d'une superficie de 148 m² ;
 - o Un bâtiment à usage de stockage divers d'une superficie de 121 m².
- Les surfaces au sol incluses dans le périmètre.

Pour définir précisément le périmètre des biens donnés à bail, la société ISOLA a mandaté le Cabinet Jean-Baptiste ROLLIN, géomètre-expert, sis 10 Rue de Turenne à BELFORT (90000) afin d'établir l'arpentage et les plans de divisions parcellaires.

Les plans des biens donnés à bail établis par le cabinet Jean-Baptiste ROLLIN sont annexés aux présentes (**Annexe n°1**).

Compte tenu du programme de travaux prévu à l'article 4 dont l'établissement sera réalisé après la signature des présentes, il est expressément prévu que l'assiette des surfaces au sol inclus dans le périmètre du bail pourra être modifiée afin de satisfaire aux besoins de la société ISOLA ou toutes réglementations.

3.2. Cas particuliers du local de stockage enterré, du stationnement et du déménagement des machines

3.2.1. Local de stockage enterré

La société ISOLA dispose d'un local de stockage enterré pour produits dangereux, figurant sur le plan joint en **Annexe n°1** sous lettre A, lequel fait partie des biens immobiliers cédés en application des dispositions de l'article 2 ci-dessus.

Afin de garantir la continuité de l'activité dans l'attente de la réalisation des travaux de réaménagement prévus par les dispositions de l'article 4 ci-dessous, ce local sera mis à disposition de la société ISOLA par la Communauté de Communes avec les accès nécessaires au bon fonctionnement.

En tant que de besoin, il est précisé que la reconstitution d'un local adéquat dans l'emprise des espaces pris à bail a été convenue par les Parties.

3.2.2. Stationnement

Pour le stationnement de ses salariés, fournisseurs et clients, la société ISOLA utilise le parking situé sur la parcelle cadastrée section BK n°104, figurant sur le plan joint en Annexe n°1 sous lettre B, lequel fait partie des biens immobiliers cédés en application des dispositions de l'article 2 ci-dessus.

Dans l'attente de la réalisation des travaux de réaménagement prévus par les dispositions de l'article 4 ci-dessous, cet espace de stationnement sera mis à disposition de la société ISOLA par la Communauté de Communes lui garantissant l'accès à TRENTE (30) places de stationnement jusqu'à réalisation par cette dernière d'un nouvel espace de stationnement commun à l'ensemble du Site.

Si les nécessités du chantier exigent l'occupation totale ou partielle de cet espace, ne permettant pas de mettre à disposition de la société ISOLA le nombre de places prévu, la Communauté de communes prendra les dispositions nécessaires, en lien avec la société ISOLA, pour offrir une solution de substitution

Sur le nouvel espace de stationnement, TRENTE (30) places seront marquées comme réservées pour les besoins de la société ISOLA

3.2.3. Mise à disposition provisoire

La société ISOLA exploite partiellement son activité (SECO, usinage, vernis et estampage CDM) dans des bâtiments exclus du périmètre du bail.

Un inventaire de ces locaux sera établi d'un commun accord entre les Parties.

Dans l'attente de la réalisation du programme de travaux de réaménagement prévues par les dispositions de l'article 4 ci-dessous, les locaux seront mis à disposition de la société ISOLA par la Communauté de Communes avec les accès nécessaires au bon fonctionnement.

Cette mise à disposition n'entraîne aucune obligation d'entretien de ces locaux par la Communauté de communes, y-compris en ce qui concerne les travaux de gros entretien prévus par l'article 606 du Code civil.

La société ISOLA s'engage à libérer lesdits locaux dans les délais les plus brefs possibles et en tout état de cause dans un délai qui ne saurait excéder SIX (6) mois à compter de la réalisation des aménagements nécessaires au déplacement des activités qui s'y trouvent au sein des locaux pris à bail.

3.3. Durée

La durée du contrat de bail de commercial est fixée à DOUZE (12) ans ferme sans faculté de donner congé par l'un ou l'autre des Parties avant l'expiration de cette durée.

La société ISOLA pourra solliciter le renouvellement du bail commercial dans les conditions prévues par les articles L.145-10 et suivants du code de commerce.

3.4. Prise d'effet

Le contrat de bail commercial sera régularisé entre les Parties au jour de la signature de l'acte de vente mentionné à l'article 2 ci-dessus et prendra effet à compter de cette même date.

3.5. Loyer

3.5.1. Méthode de détermination du loyer

Il est expressément convenu entre les Parties que le loyer convenu est en rapport avec la valeur des biens donnés à bail dans l'état où ils se trouvent au jour de la régularisation dudit bail ainsi que des travaux qui seront réalisés par la Communauté de Communes en application des dispositions de l'article 4 ci-dessous.

3.5.2. Fixation du loyer initial

Les Parties conviennent que le loyer annuel initial hors taxes est fixé selon la méthode suivante :

- (prix de vente stipulé à l'article 2.3 + frais d'acquisition) x 0,075.

A titre d'exemple, si les frais d'acquisition payés par la Communauté de Communes lors de la vente énoncée à l'article 2 s'élèvent à 14 320 euros, le loyer initial annuel hors taxes sera de : $(179\ 000 + 14\ 320) \times 0,075 = 14\ 499$ euros.

Le montant de loyer ainsi défini ne sera pas révisable pendant la durée du bail sous réserve des dispositions qui suivent.

Il est expressément convenu que le loyer initial ainsi défini s'entend pour les locaux donnés à bail dans l'état où ils se trouvent, et que tous travaux portant sur le clos et le couvert, et plus généralement tous travaux à intervenir ou rendus nécessaires relevant des dispositions de l'article 606 du Code civil rentreront dans le périmètre du programme de travaux prévu à l'article 4 ci-dessous et généreront la majoration de loyer prévue à l'article 3.5.3. ci-dessous

3.5.3. Fixation du loyer majoré

Conformément aux dispositions de l'article 4 des présentes, la Communauté de Communes réalisera des travaux de dépollution, réaménagement et d'extension des locaux données à bail.

En conséquence, le loyer prévu à l'article 3.4.2 sera majoré en fonction des programmes de travaux mis en œuvre sur les locaux pris à bail dans les conditions suivantes :

3.5.3.1. Date d'effet des majorations :

La majoration de loyer interviendra à compter de la réception provisoire de chacune des tranches de travaux qui auront été définies lors de l'élaboration des programmes de travaux selon les conditions et modalités suivantes :



- pour les travaux dont la réception provisoire aura été prononcée avant le 31 décembre 2023 : un an après le dernier jour du mois lors duquel la réception provisoire aura été prononcée ;
- pour les travaux dont la réception provisoire aura été prononcée après le 31 décembre 2023 : un mois après le dernier jour du mois lors duquel la réception provisoire aura été prononcée.

Il est précisé que les majorations de loyers se cumulent jusqu'à l'achèvement complet du programme de travaux.

3.5.3.2. Montant des majorations de loyers

Chaque majoration de loyers sera calculée, tranche par tranche, en fonction du paiement par la Communauté de Communes de chacune des situations définies au sein du programme de travaux selon les modalités ci-dessous :

- le coût de chaque situation sera affecté d'un coefficient de 1,225, intégrant de façon forfaitaire les coûts de maîtrise d'ouvrage, de maîtrise d'œuvre, de contrôle, et généralement de tous les frais liés au chantier qui ne font pas partie de la catégorie des travaux ;
- du montant ainsi obtenu seront déduites les aides de toute nature qui auront éventuellement pu être obtenues pour la tranche de travaux correspondante. La société ISOLA s'engage à prendre toutes dispositions pour faciliter l'obtention de ces aides par la Communauté de Communes, qui s'engage à les solliciter ; dans ce cadre, il est convenu que les montants qui pourraient être obtenus au titre de la cession de certificats d'économie d'énergie seront encaissés par la Communauté de communes, et compris dans les calculs retenus aux alinéas précédents, dès lors qu'ils sont générés par les travaux correspondants ;
- la majoration de loyers sera calculée en appliquant au montant résultant de cette dernière opération un coefficient de 0,0775.

A titre d'exemple :

Pour une première situation réceptionnée provisoirement et payée par la Communauté de communes le 20 juin 2023 d'un montant de 800 000 euros pour lesquels 70 000 euros d'aides ont été obtenues, la majoration de loyer annuel hors taxes correspondant à cette situation sera de $(800\ 000 \times 1,225 - 70\ 000) \times 0,0775 = 70\ 525$ euros, soit 5 877 euros par mois, et prendra effet le 1er juillet 2024.

Pour une deuxième situation réceptionnée provisoirement et payée par la Communauté de communes le 15 février 2024 d'un montant de 1 200 000 euros pour lesquels 85 000 euros d'aides ont été obtenues, la majoration de loyer annuel hors taxes correspondant à cette situation sera de $(1\ 200\ 000 \times 1,225 - 85\ 000) \times 0,0775 = 107\ 337,50$ euros, soit 8 944,79 euros par mois, et prendra effet le 1er avril 2024.

Ainsi, au 1er avril 2024, le loyer annuel hors taxes payé par la société ISOLA sera égal au loyer initial majoré de 107 337,50 euros et au 1er juillet 2024 égal au loyer initial majoré de 177 862,50 euros $(107\ 337,50 + 70\ 525)$.

3.6. Modalités de paiement du loyer

Le loyer sera payable d'avance en 12 échéances mensuelles au plus tard le 5 de chaque mois, au domicile de la Communauté de Communes, ou à tout autre endroit indiqué par elle.



3.7. Dépôt de garantie

Les Parties conviennent qu'il ne sera versé aucun dépôt de garantie.

3.8. Répartition des charges, entretien, réparation et travaux

3.8.1. Charges locatives, impôts, taxes et redevances diverses

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du code de commerce, il sera établi un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire.

L'ensemble des charges locatives, impôts, taxes, redevances seront à la charge de la société ISOLA notamment s'agissant de la taxe foncière ou de toute imposition venant s'y substituer ou s'y adjoindre que les dispositions légales et réglementaires en vigueur n'interdisent pas d'imputer au locataire.

La société ISOLA remboursera à la Communauté de Communes les dépenses visées ci-dessus que cette dernière aura exposées ou avancées au titre des locaux loués dans les 45 jours suivant la demande de remboursement émise par la Communauté de communes.

3.8.2. Entretien

La société ISOLA sera tenue d'effectuer dans les lieux loués pendant toute la durée du bail sans délai et à ses frais, les travaux d'entretien courant, le nettoyage et en général toute réfection ou réparation qui s'avèreraient nécessaires.

Elle devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en bon état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

De façon générale, ne seront à la charge de la Communauté de communes que les travaux limitativement énumérés à l'article 606 du Code civil et mis à la charge du propriétaire.

3.8.3. Travaux inclus dans le programme

Pour les travaux réalisés dans le cadre du programme défini à l'article 4 ci-dessous, les Parties déclarent que ceux-ci constituent un correctif de la valeur locative brute non soumise aux dispositions d'ordre public de l'article R.145-35 du code de commerce reproduites ci-après :

« Ne peuvent être imputés au locataire :

1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;



3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;

4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;

5° Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique ».

Les Parties conviennent que le programme de travaux inclura l'ensemble des ouvrages nécessaires pour éviter toutes grosses réparations au sens de l'article 606 du code civil pendant la durée du bail.

L'état prévisionnel des travaux prévu par l'article L.145-40-2 du code de commerce comportera l'ensemble des travaux prévus par le programme mentionné à l'article 4 ci-dessous.

3.8.4. Travaux hors programme

Après l'achèvement du programme de travaux mentionné à l'article 4 des présentes, la société ISOLA pourra effectuer dans les lieux loués tous les travaux de mise en place de nouveaux équipements ou installations qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité, ni diminuer sa valeur.

Tous les travaux constitutifs de grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite de la Communauté de Communes.

Outre l'accord du Bailleur, le Preneur devra justifier qu'il a reçu toutes les autorisations nécessaires.

La société ISOLA pourra réaliser tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires sans accord préalable de la Communauté de Communes sous réserve qu'ils n'aient pas pour résultat une diminution de la valeur du bien, auquel cas l'accord préalable de la Communauté de communes sera nécessaire.

En tout état de cause, les travaux réalisés après l'achèvement du programme mentionné à l'article 4 seront à la charge exclusive de la société ISOLA sauf entente préalable entre les Parties.

3.8.5. Réparations

La Communauté de Communes supportera la charge des dépenses mentionnées à l'article R.145-35 1° et 2° du code de commerce sous réserve des engagements pris à l'article 3.7.3 ci-dessus.