

SCI LDV

CONVENTION DE GARANTIE DE RACHAT Projet d'extension des locaux MND

ENTRE :

La **Communauté de Communes CŒUR DE SAVOIE**, dont le siège est à MONTMELIAN (73802), place Albert Serraz, BP 40020, identifiée au SIREN sous le numéro 200 041 010 et représentée par sa Présidente, **Madame Béatrice SANTAIS**, spécialement autorisée à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du Conseil Communautaire en date du, devenue exécutoire par l'effet de sa transmission aux services préfectoraux le

Ci-après dénommée : « **la Communauté de Communes** » ,

ET :

La Société dénommée **SCI LDV**, Société Civile Immobilière au capital de 1 000 €, dont le siège est à CHAMBERY (73000), 137 rue François Guise, identifiée au Répertoire des Entreprises et de leurs Etablissements sous le numéro SIREN 920 047 560 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY (SAVOIE). Ladite société est ici représentée par son Gérant, la Société SAS DEVELOPPEMENT, elle-même représentée par Monsieur Jean-Christophe AILLOUD, agissant en sa qualité de Gérant, nommé en vertu de l'Assemblée Générale ordinaire du 30 avril 2015.

Ci-après dénommée : « **SCI LDV** »,

EXPOSE

Dans le cadre de son projet de développement et de regroupement de l'ensemble de ses activités et effectifs dans le Parc d'activités ALPESPACE, la société MND a sollicité la SCI LDV pour réaliser une extension de ses locaux sur la parcelle section A numéro 2068.

Cette extension lui permettra de renforcer son activité et de viser à terme 300 emplois.

La société MND prendra les locaux à bail.

Compte-tenu de l'importance du projet pour le territoire et de son montant, la SCI LDV a sollicité auprès de la Communauté de Communes « Cœur de Savoie » une garantie de rachat.

SCI LDV

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUI

Article 1 – Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles la Communauté de Communes apporte sa garantie de rachat à la SCI LDV.

Article 2 - Intervention de la SCI LDV

Article 2.1 : Description de l'opération

La SCI LDV projette de procéder, au profit de la Société MND, à l'extension du site de ladite société MND. L'ensemble de l'opération est estimé à **SEPT MILLIONS SEPT CENT UN MILLE TROIS CENT DIX NEUF EUROS HORS TAXE (7 701 319 € HT)** et comprend :

- Réalisation du bâtiment E, bâtiment logistique, d'une surface d'environ 4 000 m²
- Aménagement de la Voie Léonard de Vinci et réalisation sur la totalité du site de 159 places de stationnements
- Clôture périphérique du site y compris portails et barrières levantes

Article 2.2 - Modalités de financement de l'opération

La SCI LDV financera le projet défini à l'article 2.1 et toute dépense liée à cette opération par emprunt et fonds propres.

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

- Emprunt : 7 000 000 euros
 - Fonds propres : 701 319 euros
- 7 701 319 euros**

Ce plan de financement pourra évoluer en fonction des conditions posées par les établissements bancaires.

A ce stade, la SCI LDV envisage de mobiliser un prêt sur 17 ans avec deux années de différé d'amortissement.

Article 3 - Garanties apportées par la Communauté de Communes : rachat du bien

En cas de rupture du bail pour quelque motif que ce soit par la société MND, et après recherche d'un nouveau locataire et/ou d'un acquéreur restant infructueuse pendant une durée de 12 mois,

SCI LDV

la Communauté de Communes s'engage à racheter le bâtiment E (bâtiment logistique) et ses aménagements annexes (parc de stationnement sur la voie Léonard de Vinci).

Ce rachat se fera obligatoirement au prix dit d'équilibre, tel que défini par l'article 4 des présentes, et ce alors même que le prix du marché à la date du rachat serait autre, le rachat opéré par la Communauté de Communes devant être appréhendé non comme constitutif d'une opération patrimoniale, mais concrétisant la mise en œuvre de la garantie donnée à la SCI LDV pour la réalisation de l'opération et sans laquelle ladite société ne l'aurait pas réalisée.

Pour l'application de cet engagement, il appartiendra à la SCI LDV de notifier à la Communauté de Communes sa demande de rachat du bien concerné en lui précisant le prix auquel elle entend voir opérer la mutation, ledit prix étant calculé en application des dispositions énoncées par l'article 4 des présentes, relatif à la définition du prix d'équilibre.

Il appartiendra alors à la Communauté de Communes de régulariser l'acte authentique consacrant ce rachat dans le délai maximum de six (6) mois suivant la date à laquelle elle aura reçu la demande émanant de la SCI LDV de procéder à l'acquisition du bien en cause, à charge pour la SCI LDV, conformément à ce qui est précisé ci-avant, d'avoir accompagné sa demande de toutes les explications et précisions tenant au calcul du prix d'équilibre qui constituera le prix de rachat.

Article 4 - Détermination du prix d'équilibre

Le prix d'équilibre devra permettre à la SCI LDV de rembourser de rembourser le solde du (des) emprunt(s) souscrit(s) et de reconstituer le montant des fonds propres investis.

Il comprendra :

1. Le solde du capital restant dû du (des) emprunt(s) à la date de cession du bien, auquel s'ajoutera le montant des éventuelles indemnités pour remboursement anticipé ;
2. Le montant des fonds propres investis par la SCI LDV ;
3. Le cas échéant, le montant des frais exposés pour l'opération et non remboursés par le locataire.

A titre d'information, une estimation des valeurs de rachat a été réalisée et est jointe à la présente convention.

Elle a été établie sur la base d'un emprunt au taux prévisionnel de 4,80%, avec deux années de différé d'amortissement et une valeur résiduelle de 15% (1 050 000 €uros). Elle n'intègre pas d'indemnité pour remboursement anticipé dont le montant n'est pas connu à ce jour.

Le tableau d'amortissement définitif sera transmis à la Communauté de Communes lors de la livraison de l'immeuble.

SCI LDV

Article 5 - Durée de la convention

La durée de la présente convention, et donc de l'engagement de rachat, est de **DIX-SEPT (17) ANS** à compter de la date de livraison des locaux. Cette durée pourra éventuellement être prolongée par les parties.

Article 6 - Date d'effet

La présente convention prend effet à compter de la date de signature des présentes.

Article 7 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège social.

Fait à Montmélian, le

Pour la Communauté de Communes CŒUR DE SAVOIE
Sa Présidente,

Béatrice SANTAIS

Pour la SCI LDV
Son Gérant SAS DEVELOPPEMENT

Jean-Christophe AILLOUD



SCI LDV

Annexe : estimation des valeurs de rachat.