

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DE L'AIN

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA DOMBES DU 15 FEVRIER 2024

**Nombre de membres :**

 En exercice : 60  
 Présents : 44  
 Pouvoirs : 9  
 Votants : 43

**Date de convocation et d'affichage :**

02 février 2024

**Numéro :**

D20240215\_61

**Objet :**

Convention de portage EPF de l'Ain pour l'acquisition de la Tour du Plantay

L'an deux mille vingt-quatre, le 15 février, à 19 heures 30 minutes, le Conseil de la Communauté de Communes de la Dombes, légalement convoqué, s'est réuni à la salle polyvalente à Marlieux, sous la présidence de Madame Isabelle DUBOIS

COMMUNES	DELEGUES		Présent(s)	Absent(s)	Donne pouvoir à
ABERGEMENT-CLEMENCIAT	Daniel	BOULON	x		
BANEINS	Jean-Pierre	GRANGE	x		
BIRIEUX	Cyril	BAILLET	x		
BOULIGNEUX	Laurent	COMTET	x		
CHALAMONT	Roseline	FLACHER	x		
	Thierry	JOLIVET	x		
	Stéphane	MERIEUX	x		
CHANEINS	Patrice	FLAMAND	x		
CHATENAY	Chrystèle	CURT	x		
CHÂTILLON LA PALUD	Gilles	DUBOIS	x		
	Chantal	BROUILLET	x		
CHATILLON SUR CHALARONNE	Patrick	MATHIAS	x		
	Sylvie	BIAJOUX		x	F. BAS-DESFARGES
	Michel	JACQUARD	x		
	Fabienne	BAS-DESFARGES	x		
	Pascal	CURNILLON	x		
	Bernadette	CARLOT-MARTIN		x	P. CURNILLON
	Jean-François	JANNET	x		
CONDEISSIAT	Stephen	GAUTIER	x		
CRANS	Françoise	MORTREUX	x		
DOMPIERRE SUR CHALARONNE	Didier	MUNERET		x	
LA CHAPELLE DU CHATELARD	Cyrille	RIMAUD		x	
LAPEYROUSE	Gilles	DUBOST		x	P. MATHIAS
LE PLANTAY	Philippe	POTTIER	x		
MARLIEUX	Jean-Paul	GRANDJEAN	x		
MIONNAY	Henri	CORMORECHE	x		
	Émilie	FLEURY		x	I.DUBOIS
	Jean-Luc	BOURDIN		x	

MONTHIEUX	Philippe	PAUASSON			
NEUVILLE LES DAMES	Michel	CHALAYER	x		
	Rachel	RIONET		x	M. CHALAYER
RELEVANT	Christiane	CURNILLON	x		
ROMANS	Jean-Michel	GAUTHIER	x		
SAINT ANDRE DE CORCY	Ludovic	LOREAU	x		
	Evelyne	ESCRIVA	x		
	Pascal	GAGNOLET		x	
	Claude	LEFEVER	x		
SAINT ANDRE LE BOUCHOUX	Alain	JAYR	x		
SAINT GEORGES SUR RENON	Sonia	PERI	x		
SAINT GERMAIN SUR RENON	Christophe	MONIER		x	JP. GRANGE
SAINT MARCEL EN DOMBES	Dominique	PETRONE	x		
	Patricia	ALLOUCHE		x	D. PETRONE
SAINT NIZIER LE DESERT	Jean-Paul	COURRIER	x		
SAINTE OLIVE	Thierry	PAUCHARD	x		
SAINT PAUL DE VARAX	Cédric	MANCINI	x		
	Evelyne	ABRAM-PASSOT	x		
SAINT TRIVIER SUR MOIGNANS	Marcel	LANIER	x		
	Martine	MOREL-PIRON	x		
SANDRANS	Audrey	CHEVALIER	x		
SULIGNAT	Alain	GENESTOUX		x	
VALEINS	Frédéric	BARDON	x		
VERSAILLEUX	Gérard	BRANCHY	x		
VILLARS LES DOMBES	Pierre	LARRIEU		x	F. MARECHAL
	Isabelle	DUBOIS	x		
	François	MARECHAL	x		
	Marie Anne	ROUX		x	
	Didier	FROMENTIN	x		
	Agnès	DUPERRIER	x		
	Jacques	LIENHARDT		x	
VILLETTE SUR AIN	Jean-Pierre	HUMBERT		x	G. DUBOIS

Secrétaire de séance élu : **Laurent COMTET**

Rapporteur : **Isabelle DUBOIS**

Conformément aux premiers échanges en conférence des maires de juin 2023, et en conseil communautaire, la Communauté de Communes de la Dombes, sollicitée par la propriétaire, souhaite procéder à l'acquisition d'une propriété cadastrée Section A n°157, 158, 159, 165, 166, 167, 168, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 195, 197, 198, 199, 201, 1034 et 1035 et d'une superficie de 709 238 m<sup>2</sup> située au Plantay comprenant le monument historique de la Tour du Plantay (site inscrit), deux étangs, des terres, du boisement et une ferme.

L'ambition est de construire un site emblématique du projet de territoire de la Communauté de Communes de la Dombes. Le site présente toutes les capacités pour une découverte en immersion des patrimoines, en aménageant de manière complémentaire le site de la Tour et le site de la Ferme dans une approche touristique territoriale.

En accord avec la commune du Plantay, le bien acquis par l'EPF de l'Ain, pour un montant total de 1,46 millions d'euros majoré des frais d'intervention de la SAFER d'un montant de 87 840 € TTC (frais de notaire et autres en sus), sera mis à disposition de la Communauté de communes par convention. Cette dernière pourra le louer à titre gratuit ou onéreux avec l'accord préalable de l'EPF de l'Ain. La gestion du bien sera assurée par la Communauté de communes sous son entière responsabilité. La gestion piscicole et agricole du bien sera mise en œuvre selon le cahier des charges établi avec la SAFER.

La communauté de communes de la Dombes remboursera à l'EPF de l'Ain par annuités constantes sur 12 ans voire 15 ans (sous réserves de l'accord du conseil d'administration de l'EPF). La première annuité sera versée à la date anniversaire de l'acte d'acquisition du bien.

Une étude sanitaire et structurelle a été engagée permettant de déterminer notamment les possibilités d'aménagement et de valorisation des bâtis historiques et de la ferme.

Une présentation du programme prévisionnel d'investissement et des éléments sur le fonctionnement possible de l'ensemble du projet sera effectuée en séance.

Il est proposé au conseil communautaire :

- D'approuver les modalités d'intervention de l'EPF de l'Ain pour l'acquisition des biens mentionnés dans la convention de portage foncier,
- D'accepter les modalités d'intervention de l'EPF de l'Ain, en particulier, le mode de portage de cette opération et les modalités financières,
- De donner pouvoir à Madame la Présidente pour la signature des différents actes liés à la procédure d'acquisition du bien mené par l'EPF de l'Ain (actes, conventions et avenants).

#### Le Conseil communautaire

après en avoir délibéré, décide par 39 voix pour, 4 voix contre et 10 abstentions :

- **D'approuver** les modalités d'intervention de l'EPF de l'Ain pour l'acquisition des biens mentionnés dans la convention de portage foncier,
- **D'accepter** les modalités d'intervention de l'EPF de l'Ain, en particulier, le mode de portage de cette opération et les modalités financières,
- **De donner pouvoir** à Madame la Présidente pour la signature des différents actes liés à la procédure d'acquisition du bien mené par l'EPF de l'Ain (actes, conventions et avenants).

Ainsi fait et délibéré, le 15 février 2024

La Présidente,  
Isabelle DUBOIS





## CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

### ENTRE :

**L'Établissement Public Foncier de l'Ain** (SIREN n° 493 349 773), ayant son siège social et ses bureaux sis 26 bis, av. Alsace Lorraine - 01000 Bourg-en-Bresse.

Cet établissement a été créé en application des articles L. 324-1 et suivants du Code de l'urbanisme, de l'article 1607 bis du Code général des impôts et de l'article L. 302-7 du Code de la construction et de l'habitation, suivant arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2006.

Représenté par Monsieur Pierre MORRIER, Directeur, nommé à ses fonctions par délibérations du Conseil d'Administration en date du 28 mars 2007 et du 17 mars 2010,

Et spécialement habilité à signer les présentes en vertu de la délibération du Conseil d'administration en date du 23 février 2021,

Désigné ci-après par "L'EPF de l'Ain".

### ET :

**La Communauté de Communes de la Dombes**, représentée par sa Présidente en exercice, Madame Isabelle DUBOIS demeurant professionnellement : Communauté de communes de la Dombes – 100, avenue Maréchal Foch – 01400 CHATILLON-SUR-CHALARONNE

Désignée ci-après par "La Communauté de communes".

### Il est préalablement exposé ce qui suit :

L'EPF de l'Ain doit prochainement acquérir un tènement immobilier, sis « Béron » / « Chatel » sur la commune de LE PLANTAY, appartenant à l'indivision GUILLARD, cadastré :

N° de Parcelle	Nature terrain	Lieudit	Superficie
A n°157	Terres	Béron	21 888 m <sup>2</sup>
A n°158	Eaux	Béron	174 382 m <sup>2</sup>
A n°159	Taillis sous futaie	Béron	19 586 m <sup>2</sup>
A n°165	Terres	Béron	101 980 m <sup>2</sup>
A n°166	Terres	Béron	14 842 m <sup>2</sup>
A n°167	Peupleraies	Béron	61 380 m <sup>2</sup>
A n°168	Terres	Béron	62 412 m <sup>2</sup>
A n°170	Taillis sous futaie	Chatel	1 180 m <sup>2</sup>

A n°171	Terres	<i>Chatel</i>	7 180 m <sup>2</sup>
A n°172	Terres	<i>Chatel</i>	3 700 m <sup>2</sup>
A n°173	Terres	<i>Chatel</i>	1 750 m <sup>2</sup>
A n°174	Jardins	<i>Chatel</i>	1 350 m <sup>2</sup>
A n°175	Sols	<i>Chatel</i>	3 473 m <sup>2</sup>
A n°176	Terres	<i>Chatel</i>	3 564 m <sup>2</sup>
A n°177	Landes	<i>Chatel</i>	3 277 m <sup>2</sup>
A n°178	Terres	<i>Chatel</i>	7 882 m <sup>2</sup>
A n°179	Terres	<i>Chatel</i>	1 157 m <sup>2</sup>
A n°180	Terres	<i>Chatel</i>	4 308 m <sup>2</sup>
A n°181	Terres	<i>Chatel</i>	56 538 m <sup>2</sup>
A n°182	Eaux	<i>Chatel</i>	135 068 m <sup>2</sup>
A n°183	Terres	<i>Chatel</i>	14 312 m <sup>2</sup>
A n°195	Terres	<i>Chatel</i>	2 332 m <sup>2</sup>
A n°197	Taillis sous futaie	<i>Chatel</i>	960 m <sup>2</sup>
A n°198	Taillis sous futaie	<i>Chatel</i>	1 128 m <sup>2</sup>
A n°199	Terres	<i>Chatel</i>	2 635 m <sup>2</sup>
A n°201	Taillis sous futaie	<i>Chatel</i>	330 m <sup>2</sup>
A n°1034	Sols	<i>Chatel</i>	590 m <sup>2</sup>
A n°1035	Sols	<i>Chatel</i>	54 m <sup>2</sup>
<b>Superficie totale</b>			<b>709 238 m<sup>2</sup></b>

Il s'agit d'un tènement immobilier composé :

- D'une tour médiévale en briques sur 5 niveaux avec des pièces « rondes » à chacun des différents niveaux ;
- D'un bâtiment en briques en très mauvais état avec au rez-de-chaussée deux pièces, un atelier et un grenier au premier étage ;
- D'un bâtiment d'habitation sur deux niveaux avec la partie habitable au rez-de-chaussée et un garage et à l'étage des greniers aménageables ;
- De trois bâtiments agricoles ;
- De deux petits bâtiments ;
- De prés ;
- D'une mare ;
- De bois ;
- D'étangs.

Cette acquisition intervient à la demande de la Communauté de communes de la Dombes, qui par convention s'engage à racheter ce tènement immobilier à l'EPF de l'Ain au terme d'un portage de 12 années.

Afin de permettre une gestion efficace et à coûts minimisés, il est convenu que l'EPF de l'Ain met à disposition de la Communauté de communes de la Dombes les biens ci-après désignés dans les conditions suivantes :

#### Article 1 : Biens mis à disposition

L'EPF de l'Ain met à disposition de la Communauté de communes de la Dombes, un tènement immobilier composé de plusieurs bâtiments, de prés, d'une mare, de bois et d'étangs, sis « Béron » / « Chatel » à LE PLANTAY situé sur les parcelles cadastrées Section A n°157, 158, 159, 165, 166, 167, 168, 170, 171, 172, 173, 174, 175,

176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 195, 197, 198, 199, 201, 1034 et 1035 pour une superficie totale de 709 238 m<sup>2</sup>.

La Communauté de communes s'engage à prendre en charge la gestion et l'entretien des parcelles et devra en assumer toutes les charges induites.

Il est rappelé que dans le cadre du portage foncier de ce tènement, la Communauté de communes s'engage à n'entreprendre aucuns travaux autres que ceux nécessaires à la préservation des biens mis à disposition, sauf à avoir recueilli l'accord express et préalable de l'EPF de l'Ain.

### **Article 2 : Loyer**

Conformément à la convention de portage entre la Communauté de communes de la Dombes et l'EPF de l'Ain et aux conditions générales d'intervention de l'Établissement visées dans son règlement intérieur, il est convenu que la présente mise à disposition est faite à titre gratuit.

La Communauté de Communes pourra mettre en location les biens objets des présentes et percevoir directement les loyers.

### **Article 3 : Occupation**

Les parcelles cadastrées Section A n°178, 179, 180, 181, d'une superficie cadastrale de 69 885 m<sup>2</sup>, sont louées selon un bail rural écrit d'une durée de 9 ans reconductible au profit de Monsieur Jean-Paul BELOUZARD demeurant à CONDEISSIAT (01400), signé en date du 29/10/2017 et ayant débuté le 11/11/2017. Le preneur a transmis ce bail à son descendant, Monsieur Nicolas BELOUZARD, exploitant agricole, né le 17 décembre 1972, demeurant 470 route de Servas – 01400 CONDEISSIAT, qui a mis les biens loués à disposition de sa société d'exploitation : la SCEA DES REIGNIERES, Société Civile d'Exploitation Agricole dont le siège est à CONDEISSIAT (01400) enregistrée au RCS de Bourg-en-Bresse sous le numéro SIRET : 32362138300013.

Les parcelles cadastrées Section A n°157, 165, 166, 168, 199 et 182 pour partie à hauteur de 2 ha environ représentant une surface de 223 757 m<sup>2</sup> sont également louées à Monsieur Nicolas BELOUZARD en vertu d'un bail verbal. Ces biens sont également mis à disposition à la société d'exploitation de Monsieur Nicolas BELOUZARD, la SCEA DES REIGNIERES.

Le montant global des loyers réglés par la SCEA DES REIGNIERES pour la campagne 2022-2023 s'élevait à 5 447,65 €, auxquels se sont ajoutés 444,15 € de prorata de taxes foncières à la charge du preneur.

Les parcelles en nature d'étangs cadastrées Section A n°158 et 182, pour partie à hauteur de 12 ha environ sont louées selon une convention de location d'une durée de 9 ans renouvelable tous les trois ans au profit de Monsieur Jean-Raphaël GUERIN, pisciculteur demeurant Route du Port - 71700 FARGES-LES-MACON, ayant débuté le 01/10/2021 pour se terminer à pareille époque de l'année 2030. Le preneur met les biens loués à disposition de sa société d'exploitation : l'EARL PISCICULTURE DU VAL DE SAONE, Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée dont le siège est à FARGES-LES-MACONS (71700) enregistrée au RCS de Macon sous le numéro SIRET : 79766598100016.

Le montant des loyers pour la campagne 2022-2023 s'élevait à 4 263,80 € auxquels se sont ajoutés 235,52 € de prorata de taxes foncières à la charge du preneur.

Conformément à la convention de portage foncier, la Communauté de communes percevra directement les loyers versés par les preneurs à partir de la date de signature de l'acte d'acquisition par l'EPF de l'Ain.

Les autres parcelles sont libres de toute occupation.

#### **Article 4 : Durée**

La présente mise à disposition est consentie pour une durée égale à la durée de portage du bien par l'EPF de l'Ain.

#### **Article 5 : Entrée en vigueur**

La présente convention entrera en vigueur à compter de la signature de l'acte authentique d'acquisition.

#### **Article 6 : Champ d'application de la convention**

La Communauté de communes s'engage à entretenir et à sécuriser, à ses frais, le bien objet de la présente sous son entière responsabilité.

Lorsque le bien acquis est libre de toute occupation, la Communauté de communes est expressément autorisée à louer et percevoir directement les locations après autorisation expresse de l'EPF de l'Ain. La Communauté de communes assurera la complète gestion locative du bien mis à disposition et s'engage à adresser à l'EPF la convention ou le bail qui lie l'occupant à la commune.

#### **Article 7 : Assurance – Responsabilité**

La Communauté de communes répond, dans les conditions de droit commun, de tout dommage pouvant résulter de son fait ou de sa faute, de ceux de son personnel ou du matériel employé et fera son affaire personnelle de toute responsabilité qu'elle pourrait encourir et notamment celle qui serait fondée sur les dispositions des articles 1382 à 1384 du Code Civil à l'occasion de tout accident qui pourrait survenir pour quelque cause que ce soit.

Dans l'hypothèse d'un bien bâti, l'Etablissement Public Foncier de l'Ain assurera ledit bien pour le compte de la Communauté de communes. Dès lors, cette dernière sera dispensée de souscrire un contrat d'assurance spécifique pour le bien, objet de la présente mise à disposition.

Les parties en présence, EPF et Collectivité, renoncent aux recours susceptibles d'intervenir entre elles en cas de sinistre engageant la responsabilité de l'une ou l'autre et il en sera de même de leurs assureurs.

Fait en 2 exemplaires à Bourg-en-Bresse, le .....

Pour l'EPF de l'Ain,  
Monsieur Pierre MORRIER

Pour la Communautés de communes de la Dombes  
Madame Isabelle DUBOIS

## CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

### ENTRE :

**L'Établissement Public Foncier de l'Ain** (SIREN n° 493 349 773), ayant son siège social et ses bureaux situés à l'adresse suivante : "Le Manoir" - 26 bis, avenue Alsace Lorraine - 01000 Bourg-en-Bresse.

Représenté par Monsieur Pierre MORRIER, Directeur de l'Établissement, fonction à laquelle il a été nommé aux termes de délibérations du Conseil d'Administration en date du 28 mars 2007 et du 17 mars 2010.

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa dite qualité de Directeur en vertu des dispositions de l'article L. 324-6 du Code de l'Urbanisme.

désigné ci-après par "L'EPF de l'Ain"

### ET :

**La Communauté de communes de la Dombes**, représentée par sa Présidente en exercice, Madame Isabelle DUBOIS, demeurant professionnellement : Communauté de communes de la Dombes – 100, avenue Maréchal Foch – 01400 CHATILLON-SUR-CHALARONNE.

désignée ci-après par "La Communauté de communes"

### IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

Dans sa séance en date du 23 février 2021, le Conseil d'Administration de l'EPF de l'Ain a donné son accord pour procéder à l'acquisition d'un tènement sis sur la commune de LE PLANTAY, composé des parcelles cadastrées suivantes :

N° de Parcelle	Nature terrain	Lieudit	Superficie
A n°157	Terres	<i>Béron</i>	21 888 m <sup>2</sup>
A n°158	Eaux	<i>Béron</i>	174 382 m <sup>2</sup>
A n°159	Taillis sous futaie	<i>Béron</i>	19 586 m <sup>2</sup>
A n°165	Terres	<i>Béron</i>	101 980 m <sup>2</sup>
A n°166	Terres	<i>Béron</i>	14 842 m <sup>2</sup>
A n°167	Peupleraies	<i>Béron</i>	61 380 m <sup>2</sup>
A n°168	Terres	<i>Béron</i>	62 412 m <sup>2</sup>
A n°170	Taillis sous futaie	<i>Chatel</i>	1 180 m <sup>2</sup>
A n°171	Terres	<i>Chatel</i>	7 180 m <sup>2</sup>
A n°172	Terres	<i>Chatel</i>	3 700 m <sup>2</sup>
A n°173	Terres	<i>Chatel</i>	1 750 m <sup>2</sup>
A n°174	Jardins	<i>Chatel</i>	1 350 m <sup>2</sup>
A n°175	Sols	<i>Chatel</i>	3 473 m <sup>2</sup>
A n°176	Terres	<i>Chatel</i>	3 564 m <sup>2</sup>
A n°177	Landes	<i>Chatel</i>	3 277 m <sup>2</sup>
A n°178	Terres	<i>Chatel</i>	7 882 m <sup>2</sup>

A n°179	Terres	Chatel	1 157 m <sup>2</sup>
A n°180	Terres	Chatel	4 308 m <sup>2</sup>
A n°181	Terres	Chatel	56 538 m <sup>2</sup>
A n°182	Eaux	Chatel	135 068 m <sup>2</sup>
A n°183	Terres	Chatel	14 312 m <sup>2</sup>
A n°195	Terres	Chatel	2 332 m <sup>2</sup>
A n°197	Taillis sous futaie	Chatel	960 m <sup>2</sup>
A n°198	Taillis sous futaie	Chatel	1 128 m <sup>2</sup>
A n°199	Terres	Chatel	2 635 m <sup>2</sup>
A n°201	Taillis sous futaie	Chatel	330 m <sup>2</sup>
A n°1034	Sols	Chatel	590 m <sup>2</sup>
A n°1035	Sols	Chatel	54 m <sup>2</sup>
<b>Superficie totale</b>			<b>709 238 m<sup>2</sup></b>

Il s'agit d'un tènement immobilier composé :

- D'une tour médiévale en briques sur 5 niveaux avec des pièces « rondes » à chacun des différents niveaux ;
- D'un bâtiment en briques en très mauvais état avec au rez-de-chaussée deux pièces, un atelier et un grenier au premier étage ;
- D'un bâtiment d'habitation sur deux niveaux avec la partie habitable au rez-de-chaussée et un garage et à l'étage des greniers aménageables ;
- De trois bâtiments agricoles ;
- De deux petits bâtiments ;
- De prés ;
- D'une mare ;
- De bois ;
- D'étangs.

Cette acquisition permettra à la Communauté de communes d'assurer la préservation du patrimoine bâti correspondant à la tour du Plantay et à la ferme du Vieux Jonc avec possibilité de développer divers projets, ainsi que de maintenir la vocation agricole et piscicole de l'ensemble du foncier par le maintien de l'exploitant en place sur une surface de 20 ha environ, par l'implantation d'un porteur de projet agricole sur la surface de 12 ha environ et par l'exploitation des étangs selon les pratiques traditionnelles de la Dombes.

Cette acquisition est réalisée par l'EPF de l'Ain moyennant le prix de **1 464 000,00 € HT** majoré des frais d'intervention de la SAFER d'un montant de 87 840,00 € TTC (frais de notaire et autres en sus).

### MODALITES D'INTERVENTION

Conformément au règlement intérieur de l'EPF de l'Ain, les modalités d'intervention de l'EPF de l'Ain et le mode de portage pour cette opération sont définis comme suit :

- La Communauté de communes s'engage à racheter ou à faire racheter par un organisme désigné par ses soins, sans condition, à la fin de la période de portage, les biens objet des présentes.
- Lorsque le bien acquis est libre de toute occupation, il sera mis à disposition de la Communauté de communes par convention et cette dernière pourra le louer à titre gratuit ou onéreux avec l'accord préalable de l'EPF de l'Ain. La gestion du bien sera assurée par la Communauté de communes sous son entière responsabilité.
- Lorsque le bien acquis comporte des locataires en place ou futurs, les loyers seront perçus directement par la Communauté de communes dans le cadre d'une convention de mise à disposition. La gestion du bien sera assurée par la Communauté de communes sous son entière responsabilité.

- En outre, la Communauté de communes sera dépositaire des éventuels dépôts de garantie et sera expressément autorisée à percevoir directement lesdits dépôts de garantie au moment de l'acquisition du bien par l'EPF de l'Ain.
- La Communauté de communes s'engage à ne pas faire usage des biens sans y avoir été autorisée au préalable par l'EPF de l'Ain.
- La Communauté de communes s'engage à n'entreprendre aucuns travaux sans y avoir été autorisée au préalable par l'EPF de l'Ain.
- La Communauté de communes, ou ses ayants-droit, s'engagent à faire face aux entières conséquences financières entraînées par l'intervention de l'EPF de l'Ain et s'engagent :
  - À rembourser à l'EPF de l'Ain, par anticipation, la valeur du stock **par annuités constantes sur 15 ans**. La première annuité sera versée à la date anniversaire de l'acte d'acquisition du bien.

La valeur du stock comprend : le prix d'acquisition, les frais de notaires, les frais de géomètre, les indemnités des locataires en place, la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) non déductible pour l'EPF de l'Ain, l'ensemble des frais en lien avec la démolition de tout ou partie du bâti, les travaux donnant de la valeur au bien, ainsi que tous les frais avancés par l'EPF de l'Ain bonifiant le stock.
  - Au paiement à l'EPF de l'Ain, chaque année, à la date d'anniversaire de la signature de l'acte de vente, des frais de portage correspondant à **1,50% HT l'an**, du capital restant dû.

Le capital restant dû comprend : le prix en principal du bien payé par l'acquéreur, les frais de notaire, les impôts, les taxes autres que la taxe foncière, les charges de propriété, l'ensemble des frais en lien avec la démolition de tout ou partie du bâti, les travaux réalisés dans le cadre de la bonne gestion du bien et plus généralement toutes les dépenses liées à la gestion du bien pendant la durée du portage par l'EPF de l'Ain, **diminués des annuités précédemment versées**.
  - Au remboursement immédiat de tous les frais supportés par l'EPF de l'Ain au titre des frais annexes non stockés tels que la taxe sur les logements vacants, charges de propriété, menus travaux, frais d'avocats...
- La revente du bien, au profit de la Communauté de communes ou de tout organisme désigné par ses soins, interviendra avant affectation définitive au projet d'urbanisme défini dans l'exposé de la présente.
- La présente convention vaut promesse d'achat et de vente entre les parties.
- La présente convention prendra effet au jour de la signature, par le Directeur de l'EPF de l'Ain, de l'acte authentique d'acquisition.
- Toute demande d'intervention de l'EPF de l'Ain par une Collectivité emporte automatiquement autorisation de cette dernière de publier sur le Site Internet, dans la rubrique « réalisations », les acquisitions réalisées dans le cadre de cette opération. Cependant, la Collectivité qui, pour quelque raison que ce soit, ne souhaite pas de publicité autour de l'opération, devra en faire la demande expresse auprès de l'Etablissement. Sachant que seules les surfaces et la nature du projet pourront être divulguées, et que toute indication de prix sera proscrite. Par ailleurs, lorsqu'un projet d'aménagement futur a été validé en cours de portage, il pourra, après accord de la Collectivité, également être publié sur le site.

Le Conseil Communautaire, par délibération du ....., a décidé :

- o d'approuver les modalités d'intervention de l'EPF de l'Ain pour l'acquisition des biens mentionnés ci-dessus.
- o d'accepter les modalités d'intervention de l'EPF de l'Ain, en particulier, le mode de portage de cette opération et les modalités financières.
- o de charger Madame la Présidente, de signer tous les actes, conventions ou avenants nécessaires à l'application de la délibération ci-avant mentionnée.

Fait à Bourg-en-Bresse, en deux exemplaires, le .....

Madame Isabelle DUBOIS  
Président de la CC de la Dombes

Monsieur Pierre MORRIER  
Directeur de l'EPF de l'Ain