

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023-2027



AVENANT N°1 A LA CONVENTION REALISATION N°16-23-137

POUR LE MAINTIEN D'UNE ACTIVITE COMMERCIALE EN CENTRE-BOURG
ENTRE
LA COMMUNE D'AUNAC SUR CHARENTE (16)

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE CHARENTE (16)

ET

ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINNE

Entre

La **commune d'Aunac-sur-Charente**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 1 place de la mairie à Aunac-sur-Charente (16460) représentée par **Monsieur Didier CHAMPALOUX**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal en date du

Ci-après dénommé « **la Collectivité** » ou « **la Commune** » ;

d'une part,

La **communauté de communes Cœur de Charente**, Etablissement Public de Coopération Intercommunale dont le siège est situé – 10 route de Paris, 16560 TOURRIERS – représentée par son **Président, Monsieur Christian CROIZARD**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération en conseil communautaire en date du

Ci-après dénommée « **la communauté de communes** » ;

d'une part,

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé – 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, **Monsieur Sylvain BRILLET**, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019, renouvelé par arrêté ministériel du 28 mars 2024 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°..... du 28 novembre 2025.

Ci-après dénommé « **l'EPFNA** »

d'autre part

PRÉAMBULE

La Commune d'Aunac-sur-Charente, la Communauté de Communes Cœur de Charente et l'EPFNA ont signé le 12 avril 2024 une convention de réalisation n° 16-23-137 d'action foncière pour le maintien d'une activité commerciale en centre-bourg d'Aunac-sur-Charente (annexe 1).

Dans le cadre de cette convention de réalisation n°16-23-137, l'EPFNA a procédé le 13/09/2024 à l'acquisition de la propriété cadastrée A 528 au prix de 145 000 € HT. Il s'agit d'un immeuble situé rue de la Charente, en centre-bourg, correspondant à une ancienne boulangerie en rez-de-chaussée et d'un logement à l'étage.

Le 13/09/2024, l'usufruit a été cédé à la Commune d'Aunac-sur-Charente au prix de 14 500 € HT. L'EPFNA est donc depuis nu-propriétaire.

Le projet de la commune consiste à maintenir une activité commerciale de type boulangerie en centre-bourg. La Commune envisage de racheter la nue-propriété à l'EPFNA au cours de l'année 2026.

Au 25/08/2025, le prix de revient sur cette opération était de 133 671,20 € HT comprenant une TVA sur marge d'un montant de 554,24 €, soit 134 225,44 € TTC.

La Commune a souhaité pouvoir différer le paiement de ce rachat de la nue-propriété compte tenu du montant représenté par celui-ci.

Le présent avenant a ainsi pour objet de mettre en place le paiement différé.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – DISPOSITIONS FINANCIERES – PAIEMENT DIFFÉRÉ

Dans le cadre du rachat de la nue-propriété parcelle cadastrée A n°528 sise Le Bourg, maîtrisée par l'EPFNA et objet de la convention de réalisation, par la Commune d'Aunac-sur-Charente, il est convenu de mettre en place un paiement différé.

Il est ainsi nécessaire d'intégrer un article relatif aux dispositions financières pour la mise en place du paiement différé.

1.1 Disposition et contexte

A titre liminaire, il est rappelé que la collectivité est tenue, avant le terme de la durée conventionnelle de portage, de solder l'engagement de l'EPFNA et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, au prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage, avec TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.

Dans le cadre de la convention de réalisation n°16-23-137, l'EPFNA est nu-propriétaire de la parcelle cadastrée A n°528 sise Le Bourg à Aunac-sur-Charente.

Il est convenu entre les parties de prévoir le paiement différé par annuités, par la Commune d'Aunac-sur-Charente, suivant le principe du différé de paiement. Ce différé de paiement engage la Commune

d'Aunac-sur-Charente à payer en plusieurs fois dès que l'acte de vente du foncier porté par l'EPFNA sera signé par la collectivité.

1.2 Calcul du prix de cession

Au 25/08/2025, le prix de revient de cette opération s'élève à 133 671,20 € HT comprenant une TVA sur marge d'un montant de 554,24 €, soit 134 225,44 € TTC.

La Commune délibérera au 4^{ème} trimestre 2025 sur le rachat de la nue-propriété du foncier auprès de l'EPFNA pour un montant de 134 225,44 € TTC. Cette cession doit intervenir avant le 30/09/2026.

1.3 Différé de paiement

Le différé de paiement interviendra selon l'échéancier suivant sous réserve de la signature de l'acte authentique de vente à juste date :

- 2026 : signature de l'acte authentique avant le 30/09/2026 : paiement comptant de 67 112,72 € TTC au jour de la signature de l'acte ;**
- 2027 : paiement du solde du prix de vente de 67 112,72 € TTC avant le 30/09/2027.**

Le présent différé de paiement engage la Commune d'Aunac-sur-Charente à verser chaque année à l'EPFNA les montants précédemment indiqués et selon l'échéancier prédefini.

1.4 Règlement des échéances

Le premier versement devra se faire comptant au jour de la signature de l'acte authentique de vente.

Etant indiqué que l'ensemble de la cession ne fera l'objet que d'un seul titre de recette, la collectivité devra régler les échéances suivantes conformément aux clauses définies dans l'acte authentique de vente et veillera à inscrire ces dépenses dans son budget chaque année.

Le non-paiement des échéances constituera un défaut du respect des engagements pris par la collectivité, dès lors les clauses de sauvegardes définies dans l'acte authentique de vente trouveraient à s'appliquer.

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de ce présent avenant et de la convention auquel il se rattache, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

1.5 Apurement des comptes

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus au moment de la validation du prix de cession (ex : les dernières factures qui seraient arrivées entre l'arrêt des comptes le 25/08/2025 et la signature de l'acte notarié avant le 30/09/2026, comme la taxe foncière au titre de l'année 2026), l'EPFNA sollicitera le règlement du solde du compte de gestion, dans les trois ans à compter de la date de signature de la présente vente, auprès de la collectivité, via une facture d'apurement, une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement.

Les autres dispositions de la convention n° 16-23-137 demeurent inchangées.

Fait à Poitiers, le en 4 exemplaires originaux.

La commune d'Aunac
sur Charente

Représentée par son
maire,

Didier CHAMPALOUX

La communauté de communes Cœur
de Charente

Représentée par son président,

Christian CROIZARD

L'Etablissement public foncier de
Nouvelle Aquitaine

Représenté par son Directeur
général,

Sylvain BRILLET

Avis préalable de la contrôleuse générale économique et financier, n° 2025/..... en date
du

Annexe 1 : Convention de réalisation n° 16-23-137 signée le 12 avril 2024