

Avenant à la convention n°2023-631R passée pour le Moulin du Thu entre la Demeure Historique et Ludovic Chossat, son propriétaire.

Le présent avenant concerne la convention de mécénat n°2023-631 R passée pour le moulin du Thu, 18 route du Thu – 44590 Derval, initialement labélisé par la Fondation du patrimoine le 4 avril 2022, entre la Demeure Historique et Ludovic Chossat, propriétaire du monument, et signée le 28 septembre 2023.

Il est passée entre :

+ la Demeure Historique, association reconnue d'utilité publique, domiciliée 57 quai de la Tournelle, Paris Vème, agréée le 8 juillet 2008 puis le 13 juillet 2021 par le ministre chargé du Budget en application du 2 bis de l'article 200 et du f du 1 de l'article 238 bis du Code Général des Impôts, représentée par Armelle Verjat, Déléguée générale, dûment habilitée par le Conseil d'Administration, dénommée ci-après « la Demeure Historique » ;

+ Ludovic Chossat, domicilié 25 avenue É et M Pinault – 35740 PACÉ, dénommé ci-après « le Propriétaire ».

Propos liminaires

Suite à l'inscription du moulin du Thu au titre des monuments historiques par arrêté du 22 mai 2025, il convient de modifier la convention de mécénat n°2023-631 R passée pour le moulin initialement labélisé par la Fondation du patrimoine le 4 avril 2022.

Eu égard à la hausse significative du montant des travaux initialement prévus à la convention 2023-631 R, le présent avenant a également pour objet la mise à jour du programme de travaux et de son plan de financement.

Article 1 : Les articles 1, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11, 14, 15, 16, 19, 20, 21, et 23 de la convention n°2023-631 R signée le 28 septembre 2023 sont modifiés par le présent avenant. Un préambule et des articles 24 et 25 sont ajoutés à la convention n°2023-631 R par le présent avenant.

Article 2 : Les annexes n°1, 2 et 3 du présent avenant modifient les annexes 1, 2 et 3 de la convention n°2023-631 R signée le 28 septembre 2023.

Article 3 : Le reste de la convention initiale est inchangé.

Par souci de clarté, et la rédaction initiale de la convention n°2023-631 R et de ses annexes n°1, 2 et 3 étant amplement modifiée, la convention de mécénat ainsi révisée est intégralement reproduite ci-dessous.

I Programme des travaux

Article 1er La convention s'applique au programme de travaux décrit et évalué à l'annexe I. Le Propriétaire déclare sous sa responsabilité que ces travaux portent sur les parties inscrites du Monument ou sur des parties dont le maintien en bon état est nécessaire à la conservation des parties inscrites.

Le Propriétaire s'engage à informer la Demeure Historique de toute modification qui serait apportée ultérieurement au programme de travaux, même quand ces modifications sont imposées par les autorités administratives.

Toute modification significative du programme de travaux donnera lieu à la rédaction d'un avenant, sauf si cette modification résulte d'une exigence administrative ou si les ressources recueillies ne permettent pas au Propriétaire d'engager la totalité du programme, auquel cas il pourra le réduire à due concurrence, avec l'accord de la Demeure Historique.

II Financement des travaux

Article 2 Le plan de financement figurant à l'annexe II prévoit le concours de plusieurs mécènes. Ce plan pourra en tant que de besoin être modifié par le Propriétaire, avec l'accord de la Demeure Historique. Cette modification ne fera pas l'objet d'un avenant à la convention.

Article 3 La Demeure Historique s'engage à affecter la totalité des dons perçus au financement des travaux décrits et évalués à l'annexe I, sous réserve des frais de gestion prévus à l'article 17.

Si les fonds collectés excèdent le montant requis pour financer les travaux, lesdits fonds pourront être réaffectés soit à un autre programme de travaux à définir sur le même monument, sous réserve de la signature d'une convention de mécénat dans un délai d'un an, soit à un autre monument. Dans ce dernier cas, le choix du monument et du projet appartient à la Demeure Historique.

Le Propriétaire s'engage, pour le cas où le financement par les subventions publiques et les dépenses engagées par la Demeure Historique excéderait le coût des travaux, à reverser l'excédent à cette dernière.

Article 4 Compte tenu des limitations imposées aux immeubles faisant l'objet d'une exploitation commerciale, le Propriétaire déclare sous sa responsabilité que ni lui, ni aucune autre personne physique ou morale présente sur le site n'a réalisé de recettes commerciales brutes hors taxes supérieures à 60 000 euros pour l'année civile 2024.

A compter de la signature de la convention, si le montant des recettes commerciales perçues par le Propriétaire et/ou toute autre personne physique ou morale présente sur le site dépasse le seuil de 60 000 € bruts hors taxes au titre d'une année civile, le Propriétaire s'engage à en informer la Demeure Historique au plus tard le 30 juin de l'année suivante.

Cette obligation court jusqu'à ce que les dons collectés au titre du mécénat atteignent le montant prévu au plan de financement de l'annexe II, sauf si ce dernier est révisé.

Le dépassement de ce seuil entraîne la vérification par la Demeure Historique de la réunion des conditions d'éligibilité mentionnées aux articles 2 bis de l'article 200 et du f du 1 de l'article 238 bis du Code Général des Impôts.

Il pourra donner lieu à la rédaction d'un avenant.

La Demeure Historique se réserve le droit d'inviter à tout moment le Propriétaire à lui communiquer les informations relatives à l'exploitation commerciale du Monument.

Le cas échéant, au regard de la réglementation en vigueur, la collecte de dons pourra être temporairement ou définitivement suspendue sans que la responsabilité de la Demeure Historique ne puisse être engagée.

III Engagements du Propriétaire

Article 5 Le Propriétaire s'engage :

- + à lancer les travaux dès que deux conditions auront été remplies : d'une part l'obtention d'un financement par les subventions publiques et de dons de mécénat de 81 % pour chaque phase des travaux, le Propriétaire restant néanmoins libre de commencer les travaux quand ce taux n'est pas atteint, à charge pour lui de trouver les financements complémentaires nécessaires ; d'autre part l'obtention du permis de construire ou de l'autorisation de travaux ;
- + à communiquer à la Demeure Historique toute modification du plan de financement de l'annexe II ;
- + à mener ces travaux à bien dans les meilleurs délais ;
- + à remettre à la Demeure Historique une copie des devis retenus, de l'ordre de service et du procès-verbal de réception des travaux, dès qu'il sera en possession de ces documents ;
- + de même, à remettre à la demande du mécène une copie de ces deux derniers documents ;
- + à les informer de tout incident grave pouvant affecter la marche des travaux.

Article 6 Compte tenu des empêchements énumérés par le *Bulletin officiel des finances publiques* pour cause de parenté, d'alliance ou de présence dans certains conseils d'administration, le Propriétaire s'engage à remettre à la Demeure Historique des attestations d'absence d'empêchement conformes au modèle établi par elle à l'égard des mécènes. A défaut d'une telle attestation, la Demeure Historique ne pourra pas fournir de reçu fiscal au mécène concerné.

III.1 Engagement de conservation du Monument

Article 7 Le Propriétaire s'engage pour lui-même et ses ayants droit à conserver le Monument pendant au moins dix ans à compter de la date d'achèvement des travaux.

Cet engagement fait obstacle à la vente de l'immeuble, au démembrement de sa propriété (sauf pour cause de transmission à titre gratuit), à son échange, à son apport en société, à la cession de droits indivis.

III.2 Engagement d'ouverture au public du Monument

Article 8 Le Propriétaire s'engage, pour lui-même et ses ayants droit, à ouvrir au public, pendant dix ans après l'achèvement des travaux, les parties du Monument qui ont fait l'objet de ceux-ci. Le public sera admis à les visiter cinquante jours par an, dont vingt-cinq jours non ouvrables, au cours des mois d'avril à septembre inclus, ou bien quarante jours par an (qu'ils soient ou non fériés) au cours des mois de juillet, août et septembre. Le Propriétaire sera tenu d'effectuer les démarches prévues par la réglementation pour informer le public et l'administration.

Lorsqu'une ou plusieurs conventions portant sur l'organisation de visites du Monument par des groupes d'élèves de l'enseignement primaire ou secondaire, des groupes de mineurs encadrés par des structures d'accueil collectif à caractère éducatif mentionnées à l'article L 227-4 du Code de l'Action Sociale et des familles, ou des groupes d'étudiants auront été conclues entre le Propriétaire et les établissements d'enseignement publics ou privés sous contrat d'association avec l'Etat ou les structures mentionnées, la durée minimale d'ouverture au public sera réduite. Cette réduction sera égale au nombre de jours au cours desquels le Monument aura fait l'objet d'une telle visite, comprenant au moins vingt participants, entre le 1^{er} septembre de l'année précédente et le 31 août ; elle ne pourra excéder dix jours par année civile.

Le Propriétaire s'engage à participer, sur demande des services chargés des monuments historiques, aux opérations organisées à l'initiative du ministère chargé de la culture ou coordonnées par lui et destinées à

promouvoir le patrimoine auprès du public (Journées européennes du Patrimoine, notamment).

Le Propriétaire s'engage à fournir, pendant dix ans à compter de l'achèvement des travaux, copie des déclarations d'ouverture au public envoyées chaque année avant le 1er février au service des impôts de la résidence principale du déclarant (formulaire 2044 MH), tel que prévu à l'article 17 *quater* de l'annexe IV au code général des impôts.

Le cas échéant, la Demeure Historique se réserve le droit de réclamer lesdites déclarations. Leur non-production sera susceptible d'entraîner la remise en cause de l'engagement d'ouverture au public conformément au présent article.

IV Inexécution des obligations du Propriétaire

Article 9 Le Propriétaire s'engage, pour lui-même et ses ayants droit, à informer la Demeure Historique, au moins un mois à l'avance, de tout événement contraire à l'article 7 de la présente convention, ainsi que de toute réduction des horaires ou de l'étendue des visites.

Le Propriétaire s'engage à informer ses héritiers ou donataires, dès l'entrée en vigueur de la convention, des obligations résultant des articles 7 et 8, et du risque de devoir rembourser l'aide reçue au cas où elles ne seraient pas respectées.

Article 10 En cas de succession incluant le Monument, les héritiers pourront reprendre collectivement les engagements résultant des articles 7 et 8 pour la durée restant à courir. En cas de donation portant sur le Monument, cette faculté de reprise sera ouverte au donataire.

La reprise des engagements mentionnés aux articles 7 et 8 fera l'objet d'un avenant par les repreneurs. Si cet engagement n'est pas repris, la convention cessera de s'appliquer et le remboursement prévu à l'article 11 deviendra exigible.

Article 11 En cas d'erreur significative entachant l'une des déclarations mentionnées aux articles 1er, 4 et 6, le Propriétaire devra rembourser à la Demeure Historique le montant des règlements pour travaux qu'elle aura effectués ainsi que, le cas échéant, la valeur des travaux réalisés ou des matériaux fournis telle que mentionnée sur le reçu fiscal délivré au titre d'un mécénat de compétence ou d'un mécénat en nature. Cette obligation incombera également, après lui, à ses ayants droit, même s'ils ne sont pas responsables de l'erreur commise. S'agissant de l'article 1er, le remboursement sera proportionnel à l'incidence de l'erreur. S'agissant des articles 4 et 6, le remboursement sera total.

En cas de manquement aux engagements pris aux articles 7 et 8, le Propriétaire et ses ayants droit devront rembourser à la Demeure Historique le montant des règlements pour travaux qu'elle aura effectués ainsi que, le cas échéant, la valeur des travaux réalisés ou des matériaux fournis telle que mentionnée sur le reçu fiscal délivré au titre d'un mécénat de compétence ou d'un mécénat en nature. Ce montant sera toutefois réduit de 10 % pour chaque année, au-delà de la cinquième, au cours de laquelle les engagements auront été respectés.

Article 12 Le Propriétaire s'engage, pour une durée de dix ans à compter de la signature de la convention, à ne pas demander de réduction d'impôt au titre d'un don qu'il effectuerait en faveur d'un autre monument privé ou d'un immeuble labellisé par la Fondation du patrimoine.

V Surveillance des travaux

Article 13 La Demeure Historique et le ou les mécènes n'auront aucune obligation de surveillance des travaux. Ils pourront néanmoins participer, s'ils le souhaitent, en qualité d'observateurs, aux réunions de chantier et à la réunion de réception des travaux. Leur absence de ces réunions ne les privera pas de la possibilité de présenter ultérieurement des observations, notamment s'ils estiment que les travaux ne sont pas conformes au programme, au permis de construire ou à l'autorisation administrative, et de faire valoir leurs droits en conséquence.

VI Modalités de paiement

Article 14 Les demandes d'acomptes et les factures de travaux seront émises par les entrepreneurs au nom du Propriétaire et visées par l'architecte, qui attestera de leur conformité au programme et aux devis retenus. Le Propriétaire les visera à son tour et attestera de la réalité des prestations effectuées. Il transmettra ces pièces à la Demeure Historique, qui règlera les entrepreneurs dans la limite de la somme disponible. Le Propriétaire ayant opté à la TVA pour les revenus fonciers du monument, la Demeure Historique règlera le montant HT.

En conséquence, le Propriétaire ne fera figurer dans ses comptes ni les dépenses de travaux ainsi prises en charge ni les règlements correspondants de la Demeure Historique aux entrepreneurs dans sa déclaration d'impôt sur le revenu. Il n'y fera figurer que la fraction restant à sa charge.

En cas de mécénat de compétence ou de mécénat en nature, la Demeure Historique émettra un reçu fiscal comportant l'identité de l'entreprise donatrice, la date du don, la description physique (nature et quantités) des biens et services reçus qu'a accepté le Propriétaire avec mention de leur valeur. La Demeure Historique ne sera habilitée à émettre un reçu fiscal que sur présentation d'un récapitulatif des travaux réalisés ou des matériaux fournis comprenant une évaluation de ceux-ci, établi et validé par l'entreprise mécène, et visé par l'architecte et le Propriétaire. Pour ses frais de gestion relatifs à ces types de mécénat, la Demeure Historique facturera au Propriétaire la somme de 150 € par reçu fiscal émis.

Article 15 Avant de régler une facture, la Demeure Historique s'assurera, au vu du document lui-même ou du devis, qu'il s'agit bien d'une dépense de réparation ou de restauration historique, ou encore, si le programme le prévoit, d'une dépense de sécurité, d'accessibilité du Monument ou d'aménagement des locaux destinés au personnel. Les honoraires d'architectes correspondants et de cabinets d'études pourront également être réglés par la Demeure Historique dès lors qu'ils sont prévus dans le programme prévisionnel.

Elle ne sera en aucune manière tenue de contrôler les montants figurant sur les factures, la responsabilité de l'architecte et du Propriétaire se trouvant engagée par leurs visas.

VII Contreparties du mécène

Article 16 Le propriétaire s'engage à informer la Demeure Historique des éventuelles contreparties octroyées à un mécène.

La Demeure Historique se réserve le droit de ne pas émettre de reçu fiscal au mécène lorsque les contreparties octroyées ne respectent pas la réglementation en vigueur.

VIII Frais de gestion de la Demeure Historique

Article 17 Indépendamment de la commission d'ouverture de dossier acquittée de manière définitive par le Propriétaire et des frais de gestion concernant le mécénat de compétence mentionnés à l'article 14, la Demeure Historique retiendra pour ses frais de gestion 4 % sur la fraction de chaque don reçu inférieure ou égale à 10 000 €, et 2 % sur la fraction excédant ce montant, et ce quelles que soient les modalités de collecte des fonds.

Un taux différent pourra être appliqué en cas de don reçu de mécènes étrangers.

IX Dispositions diverses

Article 18 Si un mécène n'honore pas une promesse irrévocable de don, la Demeure Historique lui adressera une mise en demeure, sauf renonciation au don par le Propriétaire. Elle pourra subordonner l'engagement d'actions plus contraignantes à la prise en charge, par ce dernier, de tout ou partie des frais d'avocats et de procédure.

Si un mécène exerce un recours contre la Demeure Historique au sujet des travaux ou de ses résultats, le Propriétaire, seul responsable de ces travaux, devra prendre à sa charge la totalité des frais d'avocat et de procédure.

X Exclusivité

Article 19 Le Propriétaire s'engage à ne pas signer ou atteste ne pas avoir signé de convention de mécénat portant sur les mêmes travaux que ceux mentionnés à l'annexe I avec d'autres structures habilitées en vertu des articles L.143-2-1 et L.143-15 du code du patrimoine

Le non-respect de cette clause entraînerait la rupture immédiate de la présente convention.

XI Communication et publication de la convention

Article 20 La convention sera, dès sa signature, mise en ligne sur le site www.demeure-historique.org (et, s'il le souhaite, sur celui du Propriétaire). La Demeure Historique la transmettra au ministère chargé de la Culture, pour publication au *Bulletin officiel*. Après l'entrée en vigueur de la convention, la Demeure Historique la transmettra également à la Direction régionale des Finances publiques.

L'existence de cette convention et de sa publication est mentionnée sur l'affiche de l'autorisation de travaux prévue au code du patrimoine ou du code de l'urbanisme.

Article 21 Si leur importance est significative, les modifications de programme et du plan de financement mentionnées aux articles 1^{er}, 2, 4 et 10 donneront lieu aux mêmes publications et transmissions.

XII Durée de la convention

Article 22 La convention entrera en vigueur lors de la réception, par la Demeure Historique, d'un don irrévocable d'un mécène ou d'une promesse de don comportant une échéance précise. Lorsque la promesse sera assortie d'une condition suspensive, la convention n'entrera en vigueur que lors de la réalisation de cette condition.

La Demeure Historique ne sera engagée qu'à concurrence du ou des dons effectivement reçus par elle, et diminués des frais de gestion prévus à l'article 17.

Article 23 La présente convention est conclue pour une durée de 4 ans. Elle pourra être prolongée, sans avenant, sans que la durée maximale de la convention ne puisse excéder dix ans à compter de la signature de la convention.

A l'issue de ce délai, la collecte de dons est suspendue, sauf si le Propriétaire justifie que le programme de travaux décrit et évalué à l'annexe I n'est pas achevé et qu'il remplit toujours les conditions pour bénéficier du dispositif prévu aux articles L.143-2-1 et L.143-15 du code du patrimoine, conformément à l'article 4 de la présente convention.

Le cas échéant, la convention pourra être prorogée par avenant. Les annexes I, II et III de la présente convention seront mises à jour.

Article 24 Le Propriétaire s'engage à informer la Demeure Historique de la date d'achèvement des travaux mentionnés en annexe I dans un délai d'un mois suivant cet achèvement et à lui communiquer une attestation de fin de travaux accompagnée du plan de financement définitif de l'opération ainsi que, le cas échéant, du constat de conformité ou du récolement délivré par les services de la Drac.

Le remboursement mentionné à l'article 3 de la présente convention pourra être exigé.

XIII Litiges

Article 25 En cas de difficulté d'interprétation de clauses de cette convention, la solution sera celle qui figure le cas échéant dans le Guide juridique du mécénat en faveur des monuments historiques privés de la Demeure Historique. Un exemplaire à jour de ce guide a été remis au Propriétaire. Le tribunal judiciaire territorialement compétent pourra connaître des litiges éventuels.

Fait en 2 exemplaires à Paris, le 9 octobre 2025

Signatures :

Olivier de Lorgeril
Président
de la Demeure Historique

Ludovic Chossat
Propriétaire

Annexe I : Programme de travaux

Le programme des travaux porte sur la restauration des ailes de type Berton du moulin à vent du Thu, en vue de sa remise en fonction.

Travaux	Montant HT
Vergues en lamellé	19 287 €
Voilures en pin	28 484 €
Lasure	7 460 €
Arbre moteur	26 304 €
Assemblage et réinstallation de l'ensemble	19 783 €
Aléas (10%)	10 132 €
Total HT	111 450 €

Annexe II : Plan de financement

Financement	Pourcentage	Montant
Mécénat	18 %	20 000 €
Programme Patrimoine et Tourisme local	18 %	20 000 €
DRAC	20 %	22 900 €
Conseil régional Pays de La Loire (en cours)	10 %	11 450 €
Conseil Départemental de Loire-Atlantique (en cours)	14 %	16 000 €
Autofinancement	9 %	10 350 €
Total	100 %	111 450 €

Annexe III

- **Entreprise réalisant les travaux :**

Entreprise Croix, 8 rue du Moulin – La Cornuaille – 49440 Val d'Erdre-Auxence

- **Échéancier des travaux :**

Début et fin des travaux : dernier trimestre 2026 – 1^{er} trimestre 2027

- **Calendrier prévisionnel de leur paiement :**

Au fur et à mesure des travaux.

Signature

Ludovic Chossat
Propriétaire