

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mil dix-sept, le 27 juin à 18h00, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni en la Maison de l'Intercommunalité, sous la présidence de Monsieur Christian RAYOT, Président.

Étaient présents : Monsieur Christian RAYOT, Président, et Mesdames et Messieurs, Denis BANDELIER, Martine BENJAMAA, Jean-Claude BOUROUH, Roland DAMOTTE, Christine DEL PIE, Monique DINET, Patrice DUMORTIER, Jean-Jacques DUPREZ, Gérard FESSELET, Daniel FRERY, André HELLE, Jean-Louis HOTTLET, Fatima KHELIFI, Marie-Lise LHOMET, Bernard LIAIS, Jean LOCATELLI, Thierry MARCJAN, Emmanuelle MARLIN, Didier MATHIEU, Pierre OSER, Cédric PERRIN, Jean RACINE, Frédéric ROUSSE, Roger SCHERRER, Jean-Claude TOURNIER, Dominique TRELA, Bernard VIATTE **membres titulaires et membre suppléant** Chantal MENIGOT.

Étaient excusés : Mesdames et Messieurs, Jacques ALEXANDRE, Josette BESSE, Jacques BOUQUENEUR, Anissa BRIKH, Laurent BROCHET, Claude BRUCKERT, Jacques DEAS, Joseph FLEURY, Sophie GUYON, Robert NATALE, Claude SCHWANDER, Bernard TENAILLON, Pierre VALLAT.

Avaient donné pouvoir : Mesdames et Messieurs Jacques ALEXANDRE à Martine BENJAMAA, Josette BESSE à Cédric PERRIN, Jacques BOUQUENEUR à Patrice DUMORTIER, Anissa BRIKH à Jean LOCATELLI, Laurent BROCHET à Didier MATHIEU, Claude BRUCKERT à Christian RAYOT, Joseph FLEURY à Chantal MENIGOT, Robert NATALE à André HELLE.

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers	
Le 15 juin	Le 15 juin	En exercice	41
		Présents	29
		Votants	36

Il est vérifié l'existence du quorum pour les décisions et appel est fait des pouvoirs qui sont remis au Président

Le secrétaire de séance est désigné parmi les membres titulaires présents Jean-Claude BOUROUH est désigné.

2017-05-11B Développement du commerce – Projet d'aménagement – Zone du Technoparc *Rapporteur : Christian RAYOT*

La valorisation de la nouvelle R.N. 19

L'autoroute Transjurane et son prolongement sur le sol français, la nouvelle R.N. 19, offrent l'opportunité de l'implantation d'une aire de services et de ravitaillement, à mi-chemin de celles installées sur l'A 36 à Ecot et Burnhaupt, et de celle de Delémont. Il est raisonnable de penser qu'une telle offre se mettra en œuvre dans les prochaines années, avec la croissance annoncée du trafic sur cet axe. Nous pouvons considérer cela comme une menace pour la stabilité de notre tissu commercial ; le résultat le plus clair sera que d'autres sites d'implantation seront choisis, comme

par exemple la zone des Tourelles côté français, ou les espaces qui ont été réservés à cet usage de l'autre côté de la frontière. Il ne nous restera alors plus qu'à subir des événements sur lesquels nous n'aurons aucune prise. Il paraît bien préférable de considérer un tel développement comme une opportunité, et de la mettre en œuvre en articulation avec d'autres programmes permettant une croissance générale du chiffre d'affaires du commerce sur le sol communautaire, cet équipement servant à retenir une clientèle qui ne s'arrêterait pas de façon naturelle.

La mise en œuvre d'un tel programme ne peut rentrer dans le cadre de l'activité de la Communauté de communes, ni de ses outils, mais relève d'aménageurs spécialisés. C'est ainsi qu'une relation a été établie avec la société SOPIC Nord, spécialisée dans l'aménagement de zones d'activité, et qui dispose pour la réalisation d'un tel projet tant des compétences que du réseau nécessaire. Les discussions que nous avons menées ont permis de déboucher sur le projet de convention ci-joint, nécessaire à la gestion d'un dossier passablement complexe, et qui peut s'étaler dans le temps.

L'objectif est donc de réaliser, sur l'ensemble des terrains restant disponibles sur la zone du Technoparc, à l'ouest de la R.N. 19, soit une surface de l'ordre de trois hectares, une aire de services, présentant la caractéristique d'être accessible à la fois depuis l'axe, mais desservant également les environs. L'enjeu est, bien évidemment, de veiller à ce que les activités qui se mettront en place sur ce secteur ne viennent pas en concurrence frontale de celles d'ores et déjà installées sur le territoire communautaire, mais génèrent au contraire l'arrivée d'une clientèle nouvelle.

Pour une part, les implantations prévues ne posent aucune difficulté : ce sont celles que l'on trouve, de façon classique, sur une aire de services :

- une station-service ;
- la boutique associée, comme sur toute aire autoroutière ;
- un ou plusieurs espaces de petite restauration, essentiellement à destination de la clientèle de passage ;
- quelques cellules commerciales, tournées vers une clientèle de passage ;
- un hôtel ; de longue date, aucune offre en la matière n'existe sur le Sud-Territoire, ce qui représente un manque important ; les réflexions qui ont pu être menées sur cette question laissent penser que seule la R.N. 19 et la Transjurane peuvent générer une clientèle suffisante pour permettre la création d'un tel établissement, dont l'attractivité viendrait de sa position sur la frontière, bénéficiant ainsi des différentiels de niveau tarifaire, dernière offre disponible avant la Suisse. L'exemple de la Jonxion montre que, bien géré, un établissement nouveau peut trouver un créneau permettant d'atteindre un taux de remplissage satisfaisant ; il va de soi qu'un tel établissement se situera sur un créneau d'entrée ou de moyen de gamme, ce qui laissera toute sa place au développement d'hébergements plus qualitatifs.

Toutefois, les échanges opérés montrent qu'il n'est pas possible d'équilibrer un tel projet s'il ne comprend pas également une locomotive commerciale susceptible d'attirer une clientèle plus large ; le projet comprend donc la réalisation d'un espace de 2 à 3 000 m² dédié à une activité commerciale ; rien n'est conclu à ce jour, mais des pistes ont été dégagées ; l'orientation prioritaire irait vers la mise en place d'un drive, permettant de répondre à la demande tant de la Suisse voisine que des frontaliers entrant en Suisse par Delle ; d'autres orientations pourraient toutefois être retenues, avec par exemple l'implantation d'une enseigne de type « sport » ou « textile », ce secteur étant sous-représenté sur le Sud-Territoire.

Le cadre juridique actuel donne une très faible marge d'appréciation aux collectivités locales en matière d'aménagement commercial. La liberté du commerce et de l'industrie permet à chacun de s'installer librement pour mener les activités de son choix. Seule l'implantation de commerces d'une taille supérieure à un seuil donné est soumise à autorisation, mais de plus en plus ces autorisations sont données sur la base d'un examen où les données environnementales priment sur les considérations économiques. En tout état de cause, la prise de ces décisions nous échappe très

largement. Ce n'est donc qu'à travers la maîtrise du foncier que les collectivités ont la possibilité de peser sur ces questions.

Céder un espace représentant trois hectares d'un seul tenant peut ainsi représenter un risque majeur si cette cession n'est pas encadrée par des dispositions précises. Depuis plusieurs années, des demandes nous ont été adressées pour l'implantation d'un hypermarché connecté avec la R.N. 1019. Nous avons toujours rejeté ces demandes, qui auraient eu très certainement pour conséquence un étiolement de la zone du faubourg de Belfort, voire la création de friches commerciales, au-delà de leurs répercussions sur le petit commerce. La convention qui est soumise à votre approbation vise donc à offrir les garanties nécessaires, que ce soit à court ou à long terme.

La disposition centrale prévue à cet égard est la réalisation, par le porteur de projet, d'un plan d'aménagement de l'ensemble de cet espace, qui sera soumis à l'approbation de la Communauté de communes. L'enjeu n'est nullement d'imposer au porteur du projet des conditions venant brider la réussite de son projet. Il est simplement de vérifier que ce plan d'aménagement correspond bien au projet d'ensemble qui nous a été exposé, et de prévoir la réalisation d'un schéma de voirie et d'un découpage parcellaire. Ce schéma de voirie impose une seule condition, la réalisation d'une liaison avec la R.D. 50, la route de Lebetain, qui borde la zone à l'ouest. L'idée n'est nullement de créer un nouveau barreau routier ; il est de garantir, de façon durable, l'existence d'un découpage parcellaire interdisant de regrouper ces trois hectares pour l'implantation d'une grande surface, et ce même si l'ensemble des parcelles de la zone devenaient la propriété d'un intervenant unique.

Il me paraît important de souligner que ces dispositions ont été acceptées sans la moindre réticence par nos interlocuteurs, ce qui nous permet de travailler dans un climat de confiance. De même, des dispositions sont prévues pour que puissent être mis à notre disposition des surfaces de communication, permettant de renvoyer sur les autres commerces de la communauté et d'informer sur les animations en cours.

Les autres clauses de ce projet de convention sont classiques ; elles sont celles d'une promesse de vente, d'abord unilatérale le temps de la maturation du projet et de la vérification des hypothèses économiques, ensuite synallagmatique le temps de la concrétisation du projet, qui pourra s'étaler sur plusieurs années. C'est une simple garantie donnée au porteur du projet qu'il pourra le mener à bien sans interférences : certaines des implantations prévues sont nécessaires au succès global, sans pour autant être rentables, et demandent donc une péréquation générale.

En termes financiers, la cession projetée est proposée au prix de 30 € HT du mètre carré. Vous aurez constaté, à la lecture du projet de protocole, que l'ensemble des aménagements à réaliser sur cette parcelle sont à la charge de la société SOPIC, et que leur entretien, y compris celui des espaces publics, sera à celle des futurs acquéreurs. Cette opération dégagera donc pour nous une recette nette, qui assurera notre part nette de financement dans l'opération du centre commercial, nous permettant de pratiquer des niveaux de loyers attractifs, et de mettre ainsi à la disposition des commerçants qui s'y regrouperont un outil performant, ne pesant pas de façon excessive sur leur chiffre d'affaires.

Le Conseil communautaire après en avoir débattu à 35 pour et 1 contre des membres présents, décide :

- **d'approuver les termes du projet d'accord-cadre joint au présent rapport, à passer entre la Communauté de communes, la SODEB et la société SOPIC Nord, et d'autoriser le Président à le signer au nom et pour le compte de la Communauté de communes ;**
- **de donner mandat à la SODEB pour signer ledit accord-cadre et le mettre en exécution, dans le cadre du traité de concession passé par la Communauté de communes avec cette société pour l'aménagement et la gestion de la zone d'aménagement concerté du Technoparc à Delle ;**
- **d'autoriser le Président à signer tout acte ou document nécessaire à la mise en œuvre de ce projet, au nom et pour le compte de la Communauté de communes.**

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.

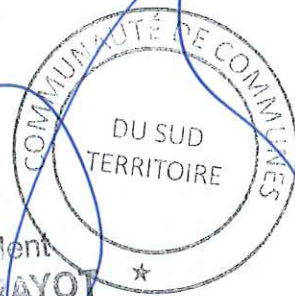
Et publication ou notification le

Le Président,



Le Président,

Le Président
Christian RAYOT



ID: 090249080241-20170627-2047_05_11B-DE

Pouane

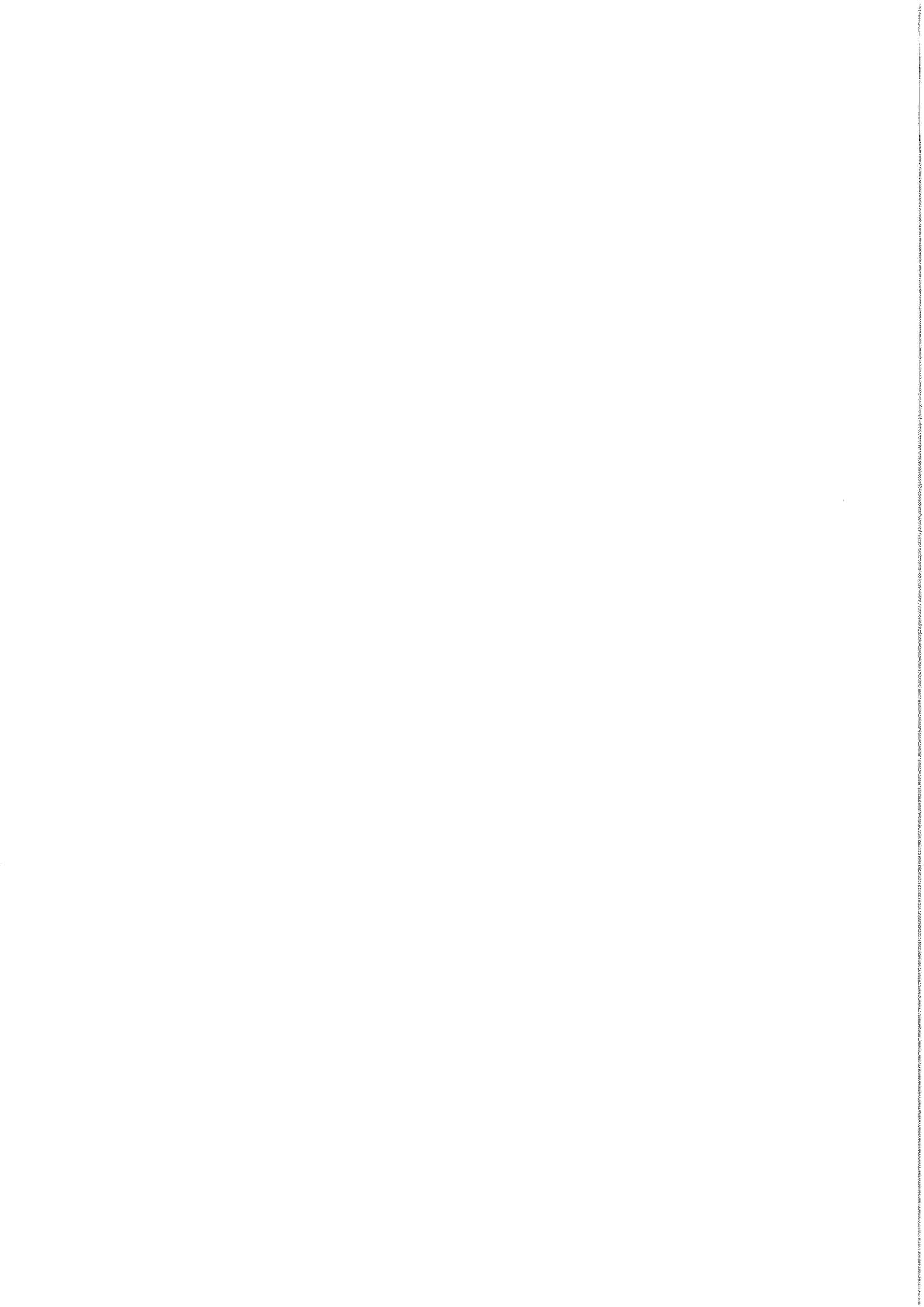
DORAS

MICROGRECHE

W. 1079

107partie
SODIE (cession à SOPIC)

3ba 10a 32ca env.



Protocole d'accord-cadre

Réalisation d'une aire de services Sur la Z.A. du Technoparc à Delle

Entre :

La Communauté de Communes du Sud Territoire, établissement public de coopération intercommunale dont le siège social est 8 place Raymond Forni, 90100 Delle, représentée par son président en exercice, Monsieur Christian RAYOT, en vertu d'une délibération de son Conseil communautaire en date du 22 juin 2017, ci-après désignée par « la Communauté de communes » ;

La Société d'équipement du Territoire de Belfort (SODEB), Société à responsabilité limitée au capital de 100 000 €, dont le siège est 1, avenue de la Gare TGV, la Jonxion, 90400 Meroux, identifiée au SIREN sous le numéro 421460411 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Belfort, représentée par son Président-Directeur général en exercice, Monsieur Jean-Pierre CNUDE, dûment habilité à l'effet des présentes, ci-après désignée par « la SODEB » ;

La Société de participation, d'investissement et de construction Région Nord, dénommée par abréviation SOPIC NORD, Société à responsabilité limitée au capital de 150 000 €, dont le siège est 494 avenue du Général de Gaulle, 59588 Bondues Cedex, identifiée au SIREN sous le numéro 381509819 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lille, représentée par Monsieur Pierre QUINONERO dûment habilité à l'effet des présentes, ci-après désignée par « SOPIC NORD » ;

La Communauté de communes, la SODEB et SOPIC NORD formant « les parties ».

Exposé des motifs

① La Communauté de communes du Sud Territoire, dans l'exercice de sa compétence de développement économique, a créé la zone d'aménagement concerté du Technoparc, située à Delle, à proximité immédiate de la frontière franco-suisse, et de part et d'autre de la route nationale 19. La création de cette zone répondait à l'objectif de fixer des activités générées par la présence de la frontière. L'aménagement de cette zone a été confié à la SODEB par traité de concession en date du 8 juillet 1993.

La réalisation de l'autoroute Transjurane qui, prolongée par la R.N. 19, crée un barreau de liaison entre les réseaux autoroutiers français et suisse, crée un nouvel axe d'entrée sur la Suisse, qui, en raison de l'engorgement des agglomérations de Bâle et de Genève, a toutes chances de connaître un trafic en forte croissance lors des prochaines années.

La présence d'une frontière européenne et la croissance de ce trafic génèrent une demande de services porteuse de développement, à laquelle il importe de répondre.

② Le développement de cette offre doit être maîtrisé, de telle sorte qu'elle constitue, pour le Sud Territoire, un avantage compétitif lui permettant d'exploiter au mieux sa situation géographique, sans pour autant venir déséquilibrer le tissu économique existant d'un espace géographique qui a longtemps été marqué par le déclin de l'emploi industriel. Il importe donc que les pouvoirs publics, en charge de l'intérêt général local, définissent le cadre dans lequel s'inscrit l'initiative privée.

Il importe en particulier que la zone du Technoparc constitue pour la France et l'espace européen une porte de qualité, dont l'aménagement est un enjeu majeur en matière d'image et de communication territoriale.

③ Le développement rapide d'une telle offre passe par une analyse précise des besoins à satisfaire, et par une capacité à identifier et démarcher les acteurs économiques potentiels afin de susciter leur intérêt pour le projet et de générer les arbitrages nécessaires. Le recours à des acteurs privés spécialisés en la matière est un gage d'efficacité et de réussite.

L'enjeu est en effet double, de mettre en œuvre une offre de services correspondant à une aire autoroutière (station-service, hôtellerie, restauration, boutiques...) et d'exploiter au mieux l'effet frontalier et le différentiel des taux de change par une offre commerciale appropriée.

④ Actuellement, ce différentiel de taux de change bénéficie avant tout aux zones urbaines de Belfort et de Montbéliard. L'offre commerciale de Delle, en dépit de la présence de la zone commerciale du faubourg de Belfort, ne permet de capter qu'une part minoritaire de ce tourisme commercial qui représente un enjeu important.

La Communauté de communes du Sud Territoire a entrepris un effort important en vue de permettre une restructuration de l'offre commerciale de centre-ville de Delle, à travers le rachat et la rénovation d'un centre commercial qui permettra le regroupement de nombre d'enseignes et leur offrira une meilleure lisibilité.

L'offre à développer en direction d'un public frontalier doit donc être complémentaire de celle qui existe à l'heure actuelle, avec pour objectif de répondre à des besoins qui ne sont pas aujourd'hui

satisfaits sur le sol de la Communauté de communes, d'élever ainsi la densité des services offerts à ses habitants, et de développer l'économie résidentielle.

⑤ La société DESAULLE CBRE a mis en relation la Communauté de communes du Sud Territoire et la société SOPIC NORD, spécialisée en la matière, et désireuse d'examiner l'opportunité d'une prise en charge de l'aménagement de cette aire de service. Les premiers échanges ont permis de constater une large convergence des points de vue et un intérêt réciproque à la mise en place d'une coopération.

Le présent accord-cadre traduit les orientations retenues par les parties.

Article 1 : Objet de l'accord cadre

Le présent accord-cadre définit les modalités de coopération entre les parties en vue du développement, sur la zone d'aménagement concerté du Technoparc, d'une aire de service autoroutière et frontalière.

Il précise le rôle de chacun des acteurs de l'opération et l'ensemble du processus d'aménagement de cette aire.

Article 2 : Planning général des opérations

L'opération d'aménagement se découpera en deux étapes :

- (i) La première étape portera sur la réalisation d'un schéma d'aménagement ; elle comportera les phases suivantes :
 - a. Préparation du schéma
 - b. Concertation autour du schéma
 - c. Révision éventuelle du schéma
 - d. Approbation du schéma
- (ii) La seconde étape portera sur l'aménagement proprement dit de l'aire, qui se décomposera en autant d'étapes que d'ilots auront été définis lors de la première étape.

Titre 1 : Plan d'aménagement de la zone

Article 3 : Préparation du plan d'aménagement

SOPIC NORD adressera à la Communauté de communes, dans un délai de six mois à compter de la signature du présent accord-cadre, un avant-projet détaillé de l'aménagement projeté.

Cet avant-projet détaillera, en particulier :

- (i) Le nivellement général du terrain, en particulier en bordure de la voirie et aux abords de la crèche en cours de construction ;
- (ii) Le tracé des voiries qui seront réalisées sur la zone ; ce schéma devra intégrer une liaison avec la R.D. 50 permettant un deuxième accès à la zone en cas de besoin, notamment pour des véhicules de secours ;
- (iii) Les caractéristiques techniques de ces voiries ;

- (iv) Les différents ilots qui seront desservis par ces voiries ;
- (v) Le mode de desserte de chacun de ces ilots ; il sera en particulier précisé, dans le cas d'une réalisation échelonnée des voiries, comment sera opérée la desserte provisoire ;
- (vi) La destination de chacun de ces ilots ;
- (vii) L'organisation prévisionnelle des circulations et du stationnement au sein de ces ilots ;
- (viii) Le schéma de plantations et de verdissement de l'espace
- (ix) Le schéma de signalisation de la zone, et l'appellation retenue pour la dénommer.

L'ensemble des frais engagés pour la réalisation de ce plan d'aménagement resteront à la charge de SOPIC NORD.

Article 4 : Concertation autour du plan d'aménagement

La Communauté de communes organisera, selon des modalités qu'elle définira, la concertation nécessaire autour de ce plan d'aménagement, en lien en particulier avec la ville de Delle et les associations locales de commerçants.

Les dates retenues pour les différentes étapes de la concertation seront établies en lien avec SOPIC Nord afin que celle-ci puisse, en tant que de besoin, y participer.

La Communauté de communes dressera le bilan de la concertation et le transmettra à SOPIC NORD, dans le délai d'un mois au plus après réception du plan d'aménagement transmis par SOPIC NORD.

Article 5 : Révision éventuelle du plan d'aménagement

SOPIC NORD disposera d'un délai de deux semaines à compter de la transmission par la Communauté de communes du bilan de la concertation pour faire savoir à la Communauté de communes si elle entend poursuivre le projet, ou si les demandes résultant de ce bilan sont de nature à remettre en cause sa réalisation.

Si SOPIC NORD entend poursuivre le projet, elle transmettra, dans un délai de deux mois au plus, le plan d'aménagement révisé en vue de tenir compte du bilan de la concertation à la Communauté de communes.

Article 6 : Approbation du plan d'aménagement

La Communauté de communes disposera d'un délai d'un mois pour approuver ou rejeter le plan d'aménagement révisé à compter de sa transmission par SOPIC NORD.

La décision de la Communauté de communes sera notifiée à SOPIC NORD par lettre recommandée avec accusé de réception. La date de présentation sera réputée être celle de la décision prise par la Communauté de communes pour le décompte des délais prévus aux articles ci-dessous.

Article 7 : Réserve des terrains

La Communauté de communes et la SODEB s'engagent à ne pas céder à un tiers, sous quelque forme que ce soit, et à ne contracter aucune promesse de vente ni aucun acte assimilable à une vente ou à une promesse de vente pendant toute la durée de la préparation, de la mise au point et de l'approbation du plan d'aménagement.

A compter du jour de l'approbation, par la Communauté de communes, du plan d'aménagement, SOPIC NORD bénéficiera, à titre exclusif, de la promesse de vente qui fait l'objet des dispositions du Titre 3 du présent Accord-cadre.

Cette promesse de vente porte sur la totalité des ilots qui résulteront du découpage, opéré conformément au plan d'aménagement, d'une parcelle de terrain dont la contenance est de 3ha 12a 30 ca environ à détacher d'une parcelle de plus grande superficie dont les références cadastrales sont les suivantes :

- commune de Delle ;
- section BO ;
- parcelle n° 107;
- lieudit : rue Pierre Dreyfus ;
- superficie : 3ha 19a 12 ca.

Article 8 : Portée du plan d'aménagement

Les parties conviennent expressément que le plan d'aménagement ainsi défini pourra être modifié pour tenir compte des contraintes résultant des discussions que SOPIC NORD aura avec les différentes sociétés désireuses de s'implanter sur la zone.

La Communauté de communes s'engage à agréer ces modifications si elles respectent les conditions suivantes :

- (i) la répartition des différents ilots sur la zone ne varie pas ;
- (ii) la destination de chacun de ces ilots ne varie pas ;
- (iii) la superficie de chacun des ilots ne varie pas, à la hausse ou à la baisse, de plus de 15% ;
- (iv) les principes généraux d'aménagement de la zone, en particulier sur le plan qualitatif et environnemental, ne sont pas remis en cause.

Si les modifications demandées par SOPIC NORD ne respectaient pas ces conditions, les parties se concerteraient de bonne foi pour trouver une solution permettant de conserver les orientations générales arrêtées en commun tout en permettant à SOPIC NORD de mener son projet à bien.

SOPIC NORD ne pourra demander aucune indemnisation à la Communauté de communes ou à la SODEB si les modifications substantielles demandées par rapport au projet initial venaient à être refusées.

L'accord éventuellement donné par la Communauté de communes à une modification substantielle du plan d'aménagement ne saurait avoir pour conséquence une augmentation du prix de cession des terrains.

Article 9 : Résiliation

Si l'aménagement réalisé par SOPIC NORD n'était pas conforme au plan d'aménagement approuvé par la Communauté de communes, dans les tolérances définies à l'article 8 ci-dessus, la Communauté de communes et la SODEB seraient déliées de l'ensemble de leurs engagements, et notamment de la promesse de vente définie au titre III du présent accord-cadre.

Cette résiliation de l'accord ne générerait aucune indemnité au profit de la société SOPIC NORD.

Titre 2 : Mise en œuvre du plan d'aménagement

Toutes les phases du projet qui seront réitérées par acte authentique devront être achevées dans un délai de deux ans à compter de chaque acquisition.

Article 10 : Principes généraux

L'ensemble des dépenses relatives à la mise en œuvre du plan d'aménagement, de quelque nature qu'elles soient, seront à la charge exclusive de SOPIC NORD, qui en fait son affaire.

Il est expressément convenu entre les Parties que SOPIC NORD réalisera l'aménagement à mesure de l'acquisition des îlots définis au plan d'aménagement et selon un calendrier défini par ses soins, sans que ni la SODEB, ni la Communauté de communes, ne puisse exiger quelque anticipation que ce soit sur la mise en œuvre des différentes phases du plan d'aménagement qui sera du seul ressort de SOPIC NORD.

La mise en œuvre des opérations d'aménagement sera précédée d'un bornage, opéré contrairement et à la charge de SOPIC NORD, permettant de délimiter les emprises des voiries de desserte des différents îlots. L'emprise des voiries ainsi délimitées restera propriété de la SODEB.

En cas de modification du plan d'aménagement, dans les conditions définies à l'article 8, la Communauté de communes et la SODEB s'engagent à donner leur accord aux modifications des emprises des voiries qui pourraient résulter de ces modifications.

Tout aménagement nouveau, toute modification d'aménagements déjà réalisés, résultant d'une modification du plan d'aménagement, sera à la charge exclusive de SOPIC NORD sans que celle-ci puisse demander quelque participation que ce soit à la Communauté de communes ou à la SODEB.

Article 11 : Voiries de desserte

La réalisation des voiries de desserte des différents îlots sera prise en charge intégralement par SOPIC NORD, y compris la réalisation des différents réseaux les desservant, ces réseaux étant amenés par la SODEB jusqu'en limite de la parcelle BO 107 pour partie.

Les caractéristiques des voiries seront définies par le plan d'aménagement, ainsi que celles des différents réseaux, en accord avec les gestionnaires futurs.

La Communauté de communes et la SODEB donneront à SOPIC NORD toutes autorisations nécessaires pour la réalisation de ces voiries et ouvrages.

Il est expressément convenu que s'il s'avérait que ces voies de desserte et/ou réseaux étaient insuffisamment dimensionnés par SOPIC NORD par rapport aux besoins des futurs occupants, seule la responsabilité de SOPIC NORD pourra être recherchée par les acquéreurs ou occupants des différents îlots issus de la division de la parcelle BO 107 pour partie.

A l'issue de la réalisation du plan d'aménagement, la Communauté de communes s'engage à classer les voiries ainsi réalisées dans son domaine public routier.

Article 12 : Entretien des ouvrages

Les Parties conviennent qu'il est de l'intérêt général des futurs occupants que l'ensemble de l'actuelle parcelle BO 107 pour partie fasse l'objet d'un entretien homogène, portant en particulier sur les voiries, qu'elles soient de desserte ou internes aux différents ilots, sur les espaces de stationnement, sur les espaces verts, sur l'éclairage public et, de façon générale, sur tout élément autre concourant à l'image générale de cet espace.

SOPIC NORD fera son affaire de la création de la structure juridique *ad hoc*, à laquelle l'ensemble des futurs occupants seront tenus d'adhérer, solidairement entre eux et en renonçant au bénéfice de division et de discussion, qui portera l'ensemble des dépenses liées à l'entretien de ces espaces et équipements publics. Cette structure juridique sera constituée de telle sorte que ni la Communauté de communes, ni la SODEB n'ait à assumer quelque dépense que ce soit au titre de l'entretien courant, du gros entretien ou du renouvellement des équipements réalisés par SOPIC NORD dans le cadre du plan d'aménagement.

Article 12 bis : Propriété des documents

Sous réserve des droits de la propriété littéraire, artistique et intellectuelle, dans le cadre du présent protocole, SOPIC NORD est propriétaire des études dont il aura assuré le financement.

Les documents ne pourront être communiqués à des tiers « sous réserve des dispositions de l'article 4 du présent protocole ».

Titre III : Promesse de vente

"PROMETTANT"

La Société dénommée **SODEB**, Société à responsabilité limitée au capital de 100 000 €, dont le siège est à MEROUX (90 400), 1 avenue de la Gare TGV La Jonxion, identifiée au SIREN sous le numéro 421 460 411 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BELFORT,

"BENEFICIAIRE"

La Société dénommée **SOCIETE DE PARTICIPATION D'INVESTISSEMENT ET DE CONSTRUCTION REGION NORD** dénommée par abréviation **SOPIC NORD** Société à responsabilité limitée au capital de 150 000 € dont le siège est à BONDUES CEDEX (59588), 494 avenue du Général de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 381 509 819 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE.

Article 13 : Bornage

Les limites du terrain seront fixées par bornage établi aux frais de la SODEB avant la réitération de la cession par acte authentique.

Article 14 : Division – Origine de propriété

La parcelle BO 107 provient de la division d'un immeuble de plus grande importance ~~originellement~~ cadastré section BO, numéro 105, lieudit rue Pierre Dreyfus, pour une contenance de 03ha 32a 47ca.

Etant ici précisé que la parcelle BO N° 105 provient de la réunion des parcelles BO 50, BO 60, BO 63, BO 68, BO 73 BO 81 en BO N° 105 pour 3ha 32a 47ca suivant réquisition de réunion établi par le cabinet CLERGET géomètre expert à BELFORT le 5 octobre 2016 sous le N° 934R.

Effet relatif

BO N° 50 :

- (i) ACQUISITION des consorts BELEY suivant acte reçu par Me Claude GUICHARD, alors Notaire à BELFORT, le 11 février 1994, publié au service de la publicité foncière le 11 avril 1994, volume 1994P N° 1093. Parcelle alors cadastrée AN N° 138.
- (ii) Acquisition des consorts ROLLIN suivant acte reçu par Me Claude GUICHARD, alors Notaire à BELFORT, le 15 février 1994, publié au service de la publicité foncière le 15 avril 1994, volume 1994P N° 1142. Parcelle alors cadastrée section AN N° 125.
- (iii) Expropriation du TGI de BELFORT en date du 26 janvier 1994, publiée le 17 août 1994, volume 1994P N° 2332.
- (iv) Procès-verbal de remaniement de cadastre en date du 5 juillet 1996, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 15 juillet 1996, volume 1996P N° 2035.
- (v) Procès-verbal de réunion du cadastre en date du 24 octobre 1997, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 24 octobre 1997, volume 1997P N° 3416. Réunion de AN N° 121, 465, 467 en AN N° 484.
- (vi) Procès-verbal de division du cadastre en date du 27 octobre 1997, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 27 octobre 1997, volume 1997P N° 3417. AN N° 484 est divisée en AN N° 485 et 486.
- (vii) Procès-verbal du cadastre en date du 13 octobre 2000, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 21 décembre 2000, volume 2000P N° 4543.
- (viii) AN N° 486 est divisée en BO N°46, 49 et 50.

BO N° 60 :

- (i) Acquisition suivant acte reçu par Me GUICHARD les 19 et 25 janvier 1994 du chef de la commune de DELLE, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 5 avril 1994, volume 1994P N° 1019. Parcelle alors cadastrée section AN N° 223.
- (ii) Acquisition suivant acte reçu par Me GUICHARD le 15 février 1994 du chef des consorts ROLLIN, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 15 avril 1994, volume 1994P N° 1141. Parcelle alors cadastrée section AN N° 125.
- (iii) Expropriation de divers propriétaires suivant jugement du TGI de BELFORT du 26 janvier 1994, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 17 août 1994, volume 1994P N° 2332.
- (iv) Acquisition suivant acte reçu par Me GUICHARD des consorts RICHARD COINTOT du 21 novembre 1994, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 13 janvier 1995, volume 1995P N° 111. Parcelle alors cadastrée section AN N° 406.
- (v) Acquisition suivant acte reçu par Me GUICHARD des consorts COINTOT du 24 janvier 1995, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 24 mars 1995, volume 1995P N°904. Parcelle alors cadastrée section AN N° 416.

- (vi) Acquisition suivant acte reçu par Me GUICHARD des consorts FARINE RICHARD du 26 janvier 1995, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 27 mars 1995, volume 1995P N° 928. Parcelle alors cadastrée section AN N° 404.
- (vii) Division suite à la vente au profit de la société de gestion et d'exploitation immobilière suivant acte reçu par Me GUICHARD le 18 mai 1995, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 23 juin 1995, volume 1995P N° 1982.
- (viii) Procès-verbal de remaniement de cadastre en date du 5 juillet 1996, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 15 juillet 1996, volume 1996P N° 2035.
- (ix) Procès-verbal de remaniement du cadastre en date du 8 novembre 2000, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 10 novembre 2000, volume 2000P N° 4004. Réunion de différentes parcelles pour former la parcelle AN N° 550.
- (x) Procès-verbal du cadastre en date du 13 octobre 2000, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 21 décembre 2000, volume 2000P N° 4543.
- (xi) AN N° 550 est divisée en BO N° 5, 6 et 7.
- (xii) Cession d'utilité publique à l'ETAT suivant acte administratif en date du 5 septembre 2002, publié au service de la publicité foncière de BELFORT, volume 2002 P N° 2830. BO N° 6 devient BO 60, 61 et 62.

BO N° 63

- (i) Acquisition suivant acte reçu par Me GUICHARD le 15 février 1994 du chef des consorts ROLLIN, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 15 avril 1994, volume 1994P N° 1141. Parcelle alors cadastrée section AN N° 214.
- (ii) Acquisition des consorts COINTOT suivant acte du 29 avril 1994, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 19 juillet 1994, volume 1994P N° 2069. Parcelles alors cadastrées section AN N° 106 et 279.
- (iii) Expropriation de divers propriétaires suivant jugement du TGI de BELFORT du 26 janvier 1994, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 17 août 1994, volume 1994P N° 2332.
- (iv) Acquisition suivant acte reçu par Me GUICHARD des consorts RICHARD COINTOT du 21 novembre 1994, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 13 janvier 1995, volume 1995P N° 111. Parcelle alors cadastrée section AN N° 406.
- (v) Acquisition suivant acte reçu par Me GUICHARD des consorts COINTOT du 24 janvier 1995, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 24 mars 1995, volume 1995P N° 904. Parcelle alors cadastrée section AN N° 416.
- (vi) Acquisition suivant acte reçu par Me GUICHARD des consorts FARINE RICHARD du 26 janvier 1995, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 27 mars 1995, volume 1995P N° 928. Parcelle cadastrée section AN N° 404.
- (vii) Division suite à la vente au profit de la société de gestion et d'exploitation immobilière suivant acte reçu par Me GUICHARD le 18 mai 1995, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 23 juin 1995, volume 1995P N° 1982.
- (viii) Procès-verbal de remaniement de cadastre en date du 5 juillet 1996, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 15 juillet 1996, volume 1996P N° 2035. Réunion AN 404, 406, 408, 412 et 414 en AN N° 464.
- (ix) Procès-verbal de remaniement du cadastre en date du 23 décembre 1999, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 24 décembre 1999, volume 1999P N° 4401. Division de AN N° 463 en 468 et 469.
- (x) Procès-verbal de réunion de cadastre en date du 8 novembre 2000, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 10 novembre 2000, volume 2000P N° 4004. AN N° 550.

- (xi) Procès-verbal de cadastre en date du 13 octobre 2000, publié le 21 décembre 2000 au service de la publicité foncière de BELFORT, volume 2000P N° 4543. AN N° 550 est divisée en BO N° 5, 6 et 7.
- (xii) Cession d'utilité publique à l'ETAT suivant acte administratif en date du 5 septembre 2002, publié au service de la publicité foncière de Belfort, volume 2002 P N° 2830. BO N° 5 est divisée en BO N°63.

BO N°68:

Acquisition de l'Etat suivant acte administratif en date du 29 décembre 2008, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 12 janvier 2009, volume 2009P N° 58.

BO N° 73:

- (i) Acquisition suivant acte reçu par Me GUICHARD le 15 février 1994 du chef des conjoints ROLLIN, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 15 avril 1994, volume 1994P N° 1141. Parcelle alors cadastrée section AN N° 214.
- (ii) Acquisition suivant acte reçu par Me GUICHARD le 29 avril 1994 du chef des conjoints COINTOT, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 19 juillet 1994, volume 1994P N°2069. Parcelles alors cadastrées section AN N°s 106 et 279.
- (iii) Expropriation de divers propriétaires suivant jugement du TGI de BELFORT du 26 janvier 1994, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 17 août 1994, volume 1994P N° 2332.
- (iv) Procès-verbal de remaniement de cadastre en date du 5 juillet 1996, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 15 juillet 1996, volume 1996P N° 2035. Réunion de plusieurs parcelles en AN N° 465.
- (v) Procès-verbal de cadastre en date du 24 octobre 1997, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 27 octobre 1997, volume 1997P N° 3416. Réunion de AN N° 121 465 467 en AN N° 484.
- (vi) Procès-verbal de division du cadastre en date du 27 octobre 1997, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 27 octobre 1997, volume 1997P N° 3417. AN N° 484 est divisée en 485 et 486.
- (vii) Procès-verbal de remaniement du cadastre en date du 13 octobre 2000, publié au service de la publicité foncière de BELFORT, volume 2000P N° 4543. AN N° 486 est divisée en BO N° 46, 49 et 50.
- (viii) Cession d'utilité publique à l'ETAT suivant acte administratif en date du 5 septembre 2002, publié au service de la publicité foncière de BELFORT, volume 2002 P N° 2830. BO N° 49 est divisée en BO N°65.
- (ix) Vente avec division à l'ETAT suivant acte administratif en date du 11 août 2003, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 8 octobre 2003, volume 2003P N° 3275. La parcelle BO N° 65 est divisée en BO N° 72 et 73.

BO N° 81:

- (i) provient de la division de BO 59. Procès-verbal du service du cadastre du 27/11/2002, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 28 novembre 2002, volume 2002 P N° 3874.
- (ii) BO 59: acquisition à titre gratuit par la SODEB de la commune de DELLE aux termes d'un acte reçu par Me Sophie GUICHARD Notaire à BELFORT le 25 juin 2002, publié au bureau des hypothèques de BELFORT le 6 août 2002, volume 2002P N° 2647.

ZAC de la Queue aux Loups, désormais dénommée ZAC du Technoparc Franco-suisse

Le BIEN objet des présentes dépend de la Zone d'Aménagement Concertée dénommée initialement "ZAC DE LA QUEUE AUX LOUPS" et désormais "ZAC TECHNOPARC FRANCO-SUISSE", déclarée d'utilité publique aux termes de l'arrêté de Monsieur le Préfet du Territoire de Belfort en date du 10 février 1993, au profit de la Ville de DELLE ou de son concessionnaire et autorisant la Ville de DELLE ou son concessionnaire à acquérir soit à l'amiable soit par voie d'expropriation les immeubles nécessaires à la réalisation de l'opération.

1°- Z.A.C. de la QUEUE AUX LOUPS désormais dénommée "Z.A.C TECHNOPARC FRANCO-SUISSE"

Aux termes d'un acte reçu par Maître Claude GUICHARD, alors Notaire associé à BELFORT (90), les 19 et 25 janvier 1994, dont une expédition a été publiée au bureau des Hypothèques de BELFORT (90), le 05 avril 1994, volume 1994 P, numéro 1019,

Contenant vente par la Ville de DELLE au profit de la S.A.E.M. "S.O.D.E.B.", société d'Equipement du Territoire de Belfort société anonyme d'Economie Mixte au capital de 1.980.000,00€ immatriculée au RCS DE BELFORT sous le N° B 535.920.060 dont une copie est demeurée ci-annexée après mention,

il a été déposé les pièces ci-après visées concernant la Z.A.C. de la QUEUE AUX LOUPS :

- (i) extrait de la délibération du Conseil Municipal de la Ville de DELLE, en date du 29 juin 1991, portant création de la Z.A.C. de la QUEUE AUX LOUPS ;
- (ii) ampliation de l'arrêté pris par Monsieur le Préfet du Territoire de Belfort, en date du 10 février 1993, déclarant d'utilité publique le projet de création de la "Zone d'Activités de la Queue Aux Loups" sur le territoire de la Ville de DELLE au profit de la Ville de DELLE ou de son concessionnaire, et autorisant la Ville de DELLE ou son concessionnaire à acquérir, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, les immeubles nécessaires à la réalisation de l'opération envisagée
- (iii) extrait de la délibération du Conseil municipal de la Ville de DELLE, en date du 11 juin 1993, autorisant Monsieur le Maire à signer le traité de concession et son cahier des charges ;
- (iv) traité de concession, et convention de mandat du 8 juillet 1993 ;
- (v) cahier des charges de cession de terrain et ses annexes.

SOPIC NORD déclare avoir parfaite connaissance de ces documents, et dispense de les rappeler ici plus amplement. Une copie du traité de concession et du cahier des charges et de ses annexes est jointe en annexe.

2°- Une convention de concession a été passée entre le Syndicat Mixte de Gestion et d'Aménagement de la Zone Multisites Sud, la Commune de DELLE et la SODEB, en date du 8 Juillet 1993 pour la réalisation d'une zone d'Activité sur le territoire de la Commune de DELLE.

Aux termes d'un premier avenant en date du 21 mars 1994, a été prévu le transfert de la réalisation et de la gestion de la Zac de la Queue aux Loups au Syndicat Mixte de Gestion et d'Aménagement de la Zone Multisites Sud,

Aux termes d'un second avenant en date du 7 avril 1997 le Syndicat Mixte de Gestion et d'Aménagement de la Zone Multisites Sud, et la SODEB, il est précisé que la rétrocession des voiries et réseaux sera faite à titre onéreux.

Aux termes d'un troisième avenant en date du 22 novembre 2001, la durée de la convention de concession a été prorogée de 6 ans, soit jusqu'au 8 juillet 2007.

Aux termes d'un quatrième avenant à la convention dont s'agit en date du 21 juin 2004, la Communauté de Communes du Sud Territoire a été substitué au Syndicat Mixte de Gestion et d'Aménagement de la Zone Multisites Sud.

Aux termes d'un cinquième avenant à la convention dont s'agit en date du 07 mai 2008 la durée de la convention de concession a été prorogée jusqu'au 6 décembre 2013.

Aux termes d'un sixième avenant en date du 17 décembre 2013 la durée de la convention publique d'aménagement entre la CCST et la SODEB a été prorogée jusqu'au 6 décembre 2019.

Etant ici précisé qu'aux termes d'une délibération du conseil municipal de la Commune de DELLE du 24 novembre 2000 a été approuvé le changement de dénomination de la ZAC de la Queue aux Loups en ZAC Technoparc Franco-suisse.

3°- Mission d'aménagement du concessionnaire

Dans le cadre de la Convention Publique d'Aménagement qu'elle a passée avec la Communauté de Communes du Sud Territoire, la SODEB a acquis en vue de leur aménagement et de leur équipement, puis de leur revente, divers terrains compris dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté "de la Queue aux Loups", désormais dénommée ZAC Technoparc Franco-suisse.

Article 15 : Situation des terrains

15-1 Certificat d'urbanisme

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 7 octobre 2016, sous le numéro CU 900033 16 10072. Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance de SOPIC NORD est le suivant :

"Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan d'occupation des sols.

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme sont notamment applicables :

Article L 111-1-4, article R -111-2, R 111-4 et R 111-15 et R 111-21..

Zones et coefficients d'occupation des sols : zone Nai : zone d'urbanisation future à vocation d'activités

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- (i) Protection des sites et monuments naturels : AC2 ;*
- (ii) Le Terrain est concerné par un secteur affecté par une voie bruyante de catégorie 2 (arrêté préfectoral du 8 octobre 2010) ;*
- (iii) Transports d'énergie électrique, périmètres à l'intérieur desquels ont été instituées des servitudes lignes de 3ème catégorie- tension supérieure ou égale à 50KV - 14A ;*
- (iv) Transport distribution d'énergie électrique - réseau haute tension A (HTA) tension inférieure à 50kv - réseau basse tension (BT) tension inférieure à 1000v alternatif 14B ;*
- (v) Le terrain est concerné par l'emplacement N° 12 réservé par le Plan d'Occupation des Sols à la voie Nouvelle N° 19 et échangeurs au bénéfice de l'état.*
- (vi) Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 14 mars 1988 au bénéfice de la commune.*
- (vii) les taxes suivantes pourraient être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :*

- a. TA communale : taux 2%
- b. TA départementale : taux 2,50%
- c. Redevance d'Archéologie préventive : taux 0,40% »

15-2 : Régime de division

L'immeuble provient d'une division de propriété.

Cette division ne constitue pas un lotissement comme entrant dans l'un des cas d'exemptions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme, ces exemptions étant les suivantes, à savoir les « divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté ».

15-3 Absence d'association syndicale et de groupement d'intérêt économique

Pour satisfaire aux exigences de l'article 4 alinéa 2 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004, la SODEB précise que le bien immobilier n'est pas inclus dans le périmètre d'une association syndicale.

La SODEB déclare également que le bien vendu n'est pas compris dans le périmètre géré par un groupement d'Intérêt Economique.

15-4 : Servitudes

La SODEB déclare qu'à l'exception de ce qui est dit ci-dessous, l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme et de tous règlements le régissant, ou des servitudes énoncées en seconde partie du présent acte à l'exception d'une servitude de passage de divers réseaux, et également servitude de passage d'une ligne électrique haute tension.

Le tout figurant sur le plan annexé aux présentes après visa des parties.

15-5 : Etat des risques naturels et technologiques

Un état des risques délivré le présent jour fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est joint au présent accord-cadre. A cet état sont joints la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune, avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral, et la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

La commune est concernée par un plan de prévention des risques naturels approuvé.

Les risques pris en compte sont : inondation.

Le terrain objet des présentes est en dehors du périmètre.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 4.

Argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le bien est concerné par la cartographie de l'aléa « retrait gonflement des argiles » établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

L'aléa le concernant est un aléa faible.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est jointe.

Cavités souterraines

L'immeuble objet des présentes n'est pas situé dans un secteur de cavités souterraines tel que mentionné sous le n° 6 de l'état des risques naturels et technologiques sus visé.

La SODEB déclare en outre qu'à sa connaissance, aucune mine n'a été exploitée dans le tréfonds de l'immeuble

Installations classées

La SODEB, en application des dispositions de l'article L.514-20 du Code de l'environnement, déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble vendu n'a fait l'objet d'aucune exploitation classée soumise à autorisation ou enregistrement et que la propriété cadastrée BO N° 107 située sur la ZAC du Technoparc objet des présentes a toujours eu une vocation agricole et n'a jamais supporté d'usine ayant pollué le sol et le sous-sol.

La SODEB déclare en outre qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'est pas situé à proximité d'une installation classée.

Déclarations complémentaires

La SODEB déclare que l'immeuble vendu, à sa connaissance :

- (i) n'est pas compris dans une zone naturelle d'intérêt économique, faunistique et floristique (ZNIEFF) ;
- (ii) n'est pas situé à l'intérieur d'un espace naturel sensible créé par le Conseil général du département ;
- (iii) n'est pas compris dans une réserve naturelle instituée par le décret pris en application des

articles L.332-1 et suivants du Code de l'environnement ;

- (iv) n'est pas compris dans le périmètre d'un parc naturel régional ou national ;
- (v) n'est pas situé à l'intérieur d'une réserve de chasse ;
- (vi) n'est pas situé dans le périmètre d'un site inscrit à l'inventaire des sites prescrit par arrêté de M. le Préfet du département du lieu de situation de l'immeuble ;
- (vii) n'est pas situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel l'autorité administrative lui a fait part de son intention de procéder à un classement dans une réserve naturelle, susceptible en application de l'article L.332-6 du Code de l'environnement, de restreindre les possibilités de modifications pouvant être apportées à l'état des lieux ou à leur aspect ;
- (viii) qu'en provenance de l'immeuble, elle n'a jamais transporté ou fait transporter de déchets toxiques dans un endroit ou vers une destination qui pourrait engager sa responsabilité ou celle de l'acquéreur, ou qui pourrait entraîner des frais de nettoyage ou de remise en état de sites, des atteintes à l'environnement ou des dommages aux personnes ;
- (ix) qu'il n'a jamais été déposé, enfoui, ni utilisé de déchets ou substances quelconques (telles que, par exemple, amiante, PCB ou PCT (Polychlorobiphényles et Polychloroterphényles) directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé et l'environnement ;
- (x) qu'aucun produit, matière, substance, préparation, emballage ou déchet n'a été entreposé en violation d'une réglementation applicable à l'immeuble ou n'a été rejeté dans un cours d'eau de surface ou souterrain ou dans un puits, une mare, une source, un lac, un étang situé à proximité de l'immeuble, ni dans le système d'évacuation des eaux usées et ni dans les égouts raccordés à l'immeuble ;
- (xi) qu'aucune procédure arbitrale, judiciaire ou administrative n'est en cours ou à la connaissance de la SODEB, n'a été engagée à propos d'un acte ou d'une activité exercée sur le terrain et ayant pu causer une quelconque pollution de l'air, des eaux, du sol ou du sous-sol ou un quelconque trouble de voisinage ou un quelconque accident ou une quelconque incapacité ou maladie ;
- (xii) qu'aucun procès-verbal ni aucune plainte ou assignation n'a été rédigé, enregistré déposé ou signifié à ces titres ;
- (xiii) qu'aucun jugement ni aucune ordonnance ou décision judiciaire ou administrative n'a contraint ou enjoint la SODEB, ni ses prédécesseurs dans l'immeuble à cesser tout ou partie de leurs activités à la suite d'un trouble de voisinage ou d'une pollution quelconque, à réparer un trouble causé à l'environnement ou à nettoyer le site ou un terrain ou un cours d'eau situé à proximité ;
- (xiv) qu'il n'existe pas sur le terrain objet de la présente vente de transformateur électrique à pyralène.

Bases de données consultées pour l'établissement des présentes

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- (i) La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).
- (ii) La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).
- (iii) La base de données GEORISQUES ;

(iv) Les sites internet Inspection des installations classées.

Une copie de ces consultations est jointe au présent accord-cadre.

15-6 : Assainissement – Eaux usées

La SODEB déclare que l'immeuble présentement vendu est raccordable au réseau public d'assainissement.

Les frais de raccordement aux différents réseaux seront à la charge de SOPIC NORD qui s'y oblige, conformément aux stipulations des servitudes sus-énoncées.

15-7 : Affichage

La SODEB déclare qu'elle n'a souscrit aucun contrat d'affichage ou de publicité sur l'immeuble vendu, réserve étant ici faite du panneau d'affichage de vente de l'ensemble des terrains de la Zac, ce dernier étant fixé dans le sol. SOPIC NORD déclare en faire son affaire personnelle.

15-8 : Alignement

La SODEB déclare qu'elle n'a reçu, à ce jour, aucune notification d'arrêté d'alignement, d'expropriation totale ou partielle de l'immeuble, et qu'à sa connaissance, aucune disposition de ce genre n'est actuellement envisagée.

Article 16 : Réalisation de la promesse

La présente promesse est consentie en engagement unilatéral pendant dix-huit mois et pendant dix-huit mois en engagement synallagmatique, à compter de la levée d'option pour chaque phase.

Par conséquent, la présente promesse est consentie pour une durée totale de trente-six mois, se décomposant comme suit.

16-1- Engagement unilatéral de la part du promettant pendant un délai de 18 mois à compter de l'approbation du plan d'aménagement

La présente promesse constitue une promesse unilatérale de vente aux termes de laquelle SOPIC NORD se réserve la possibilité d'acquérir.

SOPIC NORD pourra lever l'option partiellement, par phase, dans un délai de dix-huit mois maximum à compter de l'approbation du plan d'aménagement.

Dès lors, la présente promesse unilatérale de vente se transformera par phase en une promesse synallagmatique de vente consentie sous les conditions suspensives ci-après visées.

La ou les levées d'option devront être réalisées par SOPIC NORD par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la SODEB au domicile mentionné en tête des présentes, au plus tard dans les dix-huit (18) mois à compter de l'approbation du plan d'aménagement.

Faute par SOPIC NORD d'avoir respecté cette obligation dans le délai imparti, la présente promesse de vente sera considérée comme nulle et non avenue pour la totalité du terrain ou pour les phases

restantes, sans qu'il soit besoin pour la SODEB de faire aucune mise en demeure ni de remplir aucune formalité quelconque.

16-2 : Engagement synallagmatique de la part de la SODEB pendant un délai de 18 mois à compter de la levée d'option par le bénéficiaire

La ou les levée(s) d'option transformeront la présente promesse unilatérale en promesse(s) synallagmatique(s) sous les conditions suspensives ci-après énoncées.

L'ensemble des conditions suspensives prévues ci-dessous devront être réalisées dans le délai de dix-huit mois à compter de la levée d'option de chaque phase.

Une condition suspensive sera considérée comme réalisée en cas de renonciation expresse de la partie bénéficiaire de s'en prévaloir.

A défaut de réalisation d'une seule d'entre elles, à cette date, les conditions suspensives seront considérées comme non réalisées, la présente convention sera caduque de plein droit sans indemnité de part ni d'autre, quinze jours après une notification faite par le promettant au bénéficiaire de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, et les parties déliées de tout engagement, le tout sauf renonciation aux conditions suspensives par le bénéficiaire ou sauf accord de prorogation entre les parties.

16-3 : Acte authentique

La vente ou les ventes devront être régularisées dans les deux mois suivant l'expiration du délai prévu pour la réalisation des conditions suspensives ci-après énoncées.

Par la signature de l'acte authentique constatant la réalisation des conditions suspensives, le transfert de propriété et le paiement du prix, aux minutes de l'Etude du Notaire chargé de la rédaction, Maître Sophie GUICHARD Notaire à DELLE avec la participation de Maître Géry DELATTRE, Notaire à ROUBAIX

La SODEB et SOPIC NORD s'obligent à signer cet acte dans ledit délai sans nécessité de notification préalable, dès que les conditions suspensives seront accomplies, et que les pièces et documents nécessaires à cette réalisation seront en la possession du Notaire rédacteur.

La régularisation de l'acte par le bénéficiaire devra être accompagnée du versement en l'Etude du Notaire rédacteur du montant du prix exigible et des frais.

En cas de défaillance ou de refus de signer de l'une des parties dès que les conditions suspensives seront réalisées l'autre partie pourra saisir le tribunal compétent à l'expiration du délai stipulé afin de faire constater la vente par décision de justice, sans préjudice de son droit d'exiger tous dommages intérêts complémentaires.

Le promettant, s'il n'a pas demandé la constatation de la vente en justice, sera dégagée sans formalité de tout engagement à l'égard du bénéficiaire un mois après la notification faite à celui-ci par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception, de son intention de se libérer.

Etant ici précisé que la réitération du dernier acte devra avoir lieu au plus tard dans un délai de trente-huit (38) mois à compter de l'approbation du plan d'aménagement.

16-4 : Coût de la promesse

La présente promesse et les avantages accordés à SOPIC NORD par la Communauté de communes et la SODEB sont consentis à titre gratuit.

En contrepartie, dans le cadre du plan d'aménagement, SOPIC NORD proposera à la Communauté de communes les dispositions permettant de mettre en valeur, auprès des usagers de la future aire de services, la Communauté de communes du Sud Territoire.

Article 17 : Prix de la cession éventuelle

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal hors taxes de trente euros (30€) le m² de terrain acquis (environ 3 ha 12 a 30 ca), soit un total de neuf cent trente-six mille neuf cent euros (936.900,00 €) hors TVA, qui sera payable comptant le jour de la réalisation des présentes.

La taxe sur la valeur ajoutée (sur prix) s'élève à : cent quatre-vingt-sept mille trois cent quatre-vingt euros (187.380,00 €)

Soit un prix total TTC d'un million cent vingt-quatre mille deux cent quatre-vingt euros (1.124.280,00€).

Si le taux de la T.V.A. venait à être modifié avant l'expiration d'une des périodes de levée d'option ou de réitération de l'acte authentique, le prix de vente subirait cette variation.

Le prix sera payé comptant par SOPIC NORD à la SODEB le jour de la signature de l'acte authentique, en fonction des surfaces acquises.

SOPIC NORD déclare qu'elle paiera ce prix de ses deniers personnels, et reconnaît avoir été informée que le paiement du prix de vente devra être réalisé par virement bancaire à l'exclusion de tout autre moyen de paiement.

Article 18 : Conditions suspensives au bénéfice de la SODEB

Aucun droit de préemption, quel qu'il soit, résultant de dispositions légales ne doit être exercé sur l'immeuble concerné à la connaissance de la SODEB. Dans l'hypothèse où un tel droit existerait, la SODEB s'engage à procéder sans délai, aux formalités nécessaires à sa purge.

L'offre par le titulaire du droit de préemption ou de substitution d'acquérir à des prix et conditions différents de ceux notifiés entraînera la non réalisation de la condition suspensive, au même titre que l'exercice pur et simple du droit de préemption.

Article 19 : Conditions suspensives au bénéfice de SOPIC NORD

Les conditions suspensives suivantes sont stipulées au profit de la seule SOPIC NORD, qui pourra

toujours y renoncer, à l'exception des deux premières.

19.1 : Droit de propriété

La SODEB devra justifier d'un droit de propriété régulier et trentenaire.

19.2 : Capacité

La SODEB devra disposer, lors de la réalisation des présentes, de la capacité ou des pouvoirs nécessaires à une vente amiable.

19.3 : Urbanisme

Que les documents d'urbanisme ne révèlent aucun projet ou servitudes de nature à déprécier la valeur du bien. La SODEB déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'est grevé d'aucune servitude particulière. Cette déclaration est faite sans aucune garantie et si contre toute attente, les renseignements d'urbanisme délivrés révélaient de telles mesures ou servitudes, SOPIC NORD aura la faculté de renoncer à la réalisation de la promesse de vente.

Pour profiter de cette faculté, SOPIC NORD devra faire connaître cette renonciation à la SODEB, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les huit jours de la date à laquelle le certificat ou les renseignements d'urbanisme auront été portés à sa connaissance.

Faute d'avoir ainsi manifesté sa volonté, SOPIC NORD sera de plein droit considéré vouloir faire son affaire personnelle des diverses mesures et servitudes spéciales révélées, sans aucun recours contre la SODEB, ni diminution du prix convenu.

19.4 : Servitudes

Que le bien ne soit grevé d'aucune servitude conventionnelle susceptible soit d'en déprécier la valeur soit d'empêcher la réalisation de l'opération de construction envisagée par SOPIC NORD autre que celles énoncées en tête des présentes.

19.5 : Aménagement commercial – Permis de construire

Obtention par SOPIC NORD d'un ou plusieurs permis de construire valant ou non autorisation d'exploitation commerciale purgé de tous recours et définitif en l'absence de toute décision de retrait

ou de tout déferé préfectoral en vue de permettre l'édification des bâtiments dont la surface aura été définie au plan d'aménagement.

Le ou les permis de construire devront être déposé(s) dans le délai de six (6) mois à compter de la levée d'option de chacune des phases. A défaut de dépôt dans ce délai, la promesse sera caduque sans indemnité de part ni d'autre.

La délivrance des permis de construire ne devra pas entraîner pour SOPIC NORD l'obligation d'effectuer à ses frais des travaux ou prescriptions quelconques qui ne figureraient pas au dossier de demande d'autorisation qui sera déposé.

Lesdits permis de construire devront prévoir l'autorisation des autorités compétentes pour la réalisation des accès du terrain objet des présentes en entrée et sortie.

La délivrance des permis de construire ne devront pas entraîner pour SOPIC NORD le versement d'autres taxes, indemnités ou redevances quelconques que celles habituellement liées au permis de construire, et ne devra pas prévoir des servitudes publiques susceptibles de diminuer la valeur de l'immeuble.

SOPIC NORD devra ensuite procéder à l'affichage des permis dans les dix (10) jours de la délivrance dudit permis et justifier de cet affichage par trois (3) constats d'huissier permettant de justifier de l'affichage continu.

Il est rappelé que sont soumises à l'autorisation de la commission départementale de l'aménagement commercial qui a quatre mois pour statuer sur la demande :

- (i) la création d'un magasin de commerce de détail d'une surface de vente supérieure à 1.000 m² résultant soit d'une construction nouvelle soit de la transformation d'un immeuble existant ;
- (ii) l'extension de la surface de vente d'un magasin de commerce de détail ayant déjà atteint le seuil des 1.000 m² ou devant le dépasser par la réalisation du projet ;
- (iii) la création d'un ensemble commercial dont la surface de vente est supérieure à 1.000 m² ;
- (iv) l'extension d'un ensemble commercial, réalisé en une ou plusieurs fois, de plus de 1.000 m² ;
- (v) la réouverture au public, sur le même emplacement, d'un magasin de commerce de détail, d'une surface de vente supérieure à 1.000 m² dont les locaux ont cessé d'être exploités pendant trois ans, ce délai courant, en cas de procédure de redressement judiciaire de l'exploitant, que du jour où le propriétaire a recouvré la pleine et entière disposition des locaux.

Il est également rappelé que dans les communes de moins de vingt-mille habitants, le maire, compétent en la matière d'urbanisme, peut, lorsqu'il est saisi d'une demande de permis de construire d'un équipement commercial dont la surface est comprise entre 300 et 1.000 m², proposer au conseil municipal de saisir la commission départementale d'aménagement commercial afin qu'elle statue sur la conformité du projet.

Il est enfin rappelé que sont dispensés de l'autorisation :

- (i) le regroupement de surfaces de magasins voisins (sans création de surfaces supplémentaires) :
 - a. de plus de 1.000 m² pour les activités à dominante alimentaire ;
 - b. de plus de 2.500 m² pour les autres activités ;
- (ii) les pharmacies ;
- (iii) les commerces de véhicules automobiles et de motocycles ;

- (iv) le regroupement de magasins voisins jusqu'à 2.500 m², ce seuil étant ramené à 1.000 m² lorsqu'il s'agit de créer un magasin à dominante alimentaire ;
- (v) les activités hôtelières ;

19.6 : Installations classées

Obtention par SOPIC NORD des autorisations administratives nécessaires pour l'exploitation d'une installation classée pour la protection de l'environnement (I.P.C.E.), à savoir une station-service.

SOPIC NORD s'engage à déposer le dossier complet auprès des services de l'Etat (DREAL) dans des délais compatibles avec le phasage général de l'opération objet des présentes.

19.7 : Etudes de sols et pollution

Réalisation, à la demande et aux frais de SOPIC NORD par le prestataire agréé de son choix d'une étude de sols sur les terrains dont l'acquisition est projetée, confirmant :

- (i) l'absence de pollution et de contamination quelconque susceptible de rendre nécessaire des actions correctives de mise conformité ou de remise en état et de nature à entraver la réalisation normale du projet ;
- (ii) que SOPIC NORD pourra réaliser les immeubles compris dans le projet objet des présentes sans surcoût anormal pour le confortement des fondations

Au cas où l'étude de sols ou de pollution révélerait un surcoût, les parties aux présentes se réuniront à nouveau afin de modifier le projet ou le prix en conséquence. A défaut d'entente, la présente condition suspensive sera réputée non réalisée sauf renonciation de SOPIC NORD à s'en prévaloir, emportant comme conséquence principale pour SOPIC NORD de supporter seule les surcoûts éventuels.

SOPIC NORD s'engage à notifier à la SODEB et à la Communauté de communes la remise du ou des rapports par la ou les sociétés chargées des études, les conclusions desdites études et sa décision en cas d'études négatives. Elle devra en outre leur remettre les rapports, et ce dans les neuf mois suivant la signature du présent accord-cadre.

A défaut de respect de ces règles, SOPIC NORD ne pourra plus se prévaloir de ladite condition suspensive.

19.8 : Archéologie préventive

Obtention par SOPIC NORD, avant le dépôt du permis de construire, d'un diagnostic, ou d'une attestation ou d'un courrier de la DRAC confirmant l'absence de contraintes archéologiques sur le site de nature à entraîner la réalisation de fouilles archéologiques et plus généralement de nature à entraver le projet du BENEFICIAIRE.

Ce diagnostic devra être demandé par SOPIC NORD sur l'ensemble du projet d'aménagement.

La demande devra être présentée par SOPIC NORD dans le délai de deux mois à compter de la signature du présent accord-cadre.

Article 20 : Délai de réalisation des conditions suspensives

L'ensemble des conditions suspensives prévues ci-dessus devront être réalisées dans le délai de dix-huit (18) mois à compter de chaque levée d'option.

Etant ici précisé que si les autorisations administratives ci-dessus visées étaient obtenues mais non encore purgées de tout recours et de tout retrait, le délai sera automatiquement prorogé du temps nécessaire à cette purge.

Une condition suspensive sera considérée comme réalisée en cas de renonciation expresse de la partie bénéficiaire de s'en prévaloir.

A défaut de réalisation d'une seule d'entre elles, dans le délai convenu, les conditions suspensives seront considérées comme non réalisées, la présente promesse sera caduque de plein droit sans indemnité de part ni d'autre, sans qu'il soit besoin d'aucune formalité, et les parties déliées de tout engagement, le tout sauf accord de prorogation entre les parties.

Article 21 : Concours de la SODEB à SOPIC NORD

La SODEB prêtera à titre gratuit tout le concours qui lui sera demandé par SOPIC NORD pour l'obtention de tous documents et renseignements nécessaires ou utiles à la réalisation de l'acte authentique de vente.

La SODEB donne expressément à SOPIC NORD tous pouvoirs à l'effet d'effectuer toutes démarches qui s'avèreraient nécessaires auprès des autorités administratives, de toutes autres personnes physiques ou morales, de tous organismes et institutions, pour l'établissement des dossiers de demande de permis de construire et d'enseignes, en vue de leur obtention, et de signer toutes demandes et tous documents à cet égard, sous réserve toutefois que SOPIC NORD lui remette une copie desdites demandes.

SOPIC NORD, ainsi que ses mandataires, auront les pouvoirs les plus étendus à l'effet de procéder à toutes formalités où besoin sera, notamment de visiter et faire visiter le terrain pour effectuer toutes recherches nécessaires ainsi que toutes études de sols et sondages, et de s'adjoindre le concours de tous hommes de l'art et techniciens, et plus généralement de faire tout ce qui sera utile et nécessaire, le tout aux frais exclusifs de SOPIC NORD, et à charge par lui de remettre le tout en état.

Article 22 : Conditions de la vente

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, aux conditions suivantes, que SOPIC NORD sera tenu d'exécuter :

22-1 : Propriété - Jouissance

Le transfert de propriété de l'immeuble aura lieu le jour de la signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente ;

L'entrée en jouissance s'effectuera le même jour par la prise de possession réelle, la SODEB s'obligeant, pour cette date, à rendre l'immeuble libre de toute location et occupation concession, réquisition, de convention de panneau d'affichage quelconque, à l'exception de ce qui est dit ci-dessus concernant le panneau publicitaire.

22-2 : Etat de l'immeuble

SOPIC NORD prendra l'immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans

recours contre la SODEB pour quelque cause que ce soit, notamment son bon ou mauvais état ou encore ses vices cachés pouvant affecter le sol ou le sous-sol.

De même elle devra faire son affaire personnelle des différences de contenance, excéderaient-elles même un vingtième.

22-3 : Garantie d'éviction

La SODEB, en application des articles 1626 du Code civil, sera tenue de garantir SOPIC NORD de l'éviction totale ou partielle dont il pourrait souffrir relativement à la chose vendue et notamment de toutes actions en annulation, en résolution en rescision et en revendication.

Elle s'oblige à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble vendu

22-4 : Servitudes

SOPIC NORD profitera des servitudes actives et supportera celles passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant ledit immeuble, le tout à ses risques et périls, sans recours contre la SODEB.

A cet égard, la SODEB déclare que ledit immeuble n'est à sa connaissance grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de l'urbanisme ou de ce qui a été dit ci-dessus.

Enfin, la SODEB déclare qu'elle n'a laissé consentir sur le bien vendu aucune autre servitude que celles énoncées aux présentes.

Elle s'engage à ne pas en consentir jusqu'à la signature de l'acte authentique constatant le transfert de propriété.

22-5 : Impôts et Taxes

SOPIC NORD acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous impôts et contributions auxquels les biens objet des présentes sont ou pourront être assujettis au prorata de la surface acquise.

Concernant la taxe foncière, il est convenu qu'elle sera répartie entre la SODEB et le SOPIC NORD, au prorata de leur temps respectif de jouissance.

22-6 : Contrats de maintenance ou d'entretien :

La SODEB déclare qu'elle n'a souscrit aucun contrat pour la maintenance ou l'entretien de la parcelle de terrain, objet des présentes.

22-7 : Frais

SOPIC NORD acquittera tous les frais, droits et émoluments de l'acte qui constatera la réalisation de la vente.

22-8 : Règlement de zone

Le terrain vendu étant compris dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée "Z.A.C. de la QUEUE AUX LOUPS" désormais dénommée Z.A.C. TECHNOPARC FRANCO-SUISSE", SOPIC

NORD déclare se soumettre à toutes les dispositions résultant tant du plan d'aménagement que du Plan d'Occupation des Sols (ZONE NAI), et du cahier des charges de cession de terrain et de ses annexes, dont elle a reconnu avoir parfaite connaissance.

Article 23 : Interdiction d'aliéner

La SODEB s'interdit en conséquence, pendant toute la durée de validité de la présente promesse, d'aliéner l'immeuble qui en est l'objet, de l'hypothéquer, de le louer, de consentir ou de laisser acquérir toute servitude et, d'une manière générale, d'accomplir tout acte ou de consentir à tout fait ou action qui aurait pour effet d'en déprécier la valeur ou l'usage, ou qui puisse nuire à l'état juridique ou matériel jusqu'à l'entrée en jouissance de SOPIC NORD.

SOPIC NORD se réserve le droit de demander en justice l'annulation de tous actes faits ou passés en violation de la présente interdiction, nonobstant tous dommages et intérêts.

Article 24 : Honoraires de négociation

SOPIC NORD s'engage à payer une somme correspondant à 5 % HT du prix du terrain, à la société DESAULLE CBRE, au titre de ses honoraires de négociation.

Cette somme sera payée lors de la réitération de la promesse par la comptabilité du notaire de SOPIC NORD.

Si l'acquisition se fait par phase, la société DESAULLE sera payée au prorata de la surface acquise.

Article 25 : Substitution

SOPIC NORD pourra se substituer en totalité, toute personne physique ou morale, toute société existante ou à constituer, qu'il lui plairait, avant la réalisation des conditions suspensives.

En cas de substitution, SOPIC NORD demeurera solidaire de la ou les personnes substituées pour l'ensemble des obligations résultant des présentes jusqu'à la signature de l'acte authentique.

La SODEB devra être avertie de cette substitution. Cette information devra être transmise par acte extrajudiciaire ou par courrier recommandé avec accusé de réception.

SOPIC NORD fera, le cas advenant, son affaire personnelle, avec son substitué, du remboursement des sommes par lui versées en exécution des présentes; il ne pourra réclamer aucune restitution à la SODEB en conséquence de la substitution.

Aucune substitution ne pourra avoir lieu au profit d'une personne qui n'adhérerait pas sans aucune réserve à l'ensemble des dispositions des présentes

La faculté de substitution ci-dessus n'est possible qu'à titre gratuit.

Article 26 : Pénalités

Pour le cas où, toutes les conditions suspensives étant réalisées, l'une quelconque des parties se refuserait à signer l'acte authentique que vente après avoir été mis en demeure par l'autre de s'exécuter, elle s'engage à lui verser une somme correspondant à dix pour cent (10%) du prix de vente TTC à titre de dommages et intérêts forfaitaires, sans que cette stipulation puisse nuire en aucune

façon au droit de chacune d'elles de poursuivre la réalisation de la présente vente par tous moyens de droit.

Cette somme ne serait pas due si la réalisation de la vente ne pouvait intervenir par suite de la défaillance de l'une des conditions suspensives ci-dessus prévues.

Etant ici précisé qu'il est rappelé les termes du second alinéa de l'article 1231-5 du Code civil ci-après littéralement rapportés : « Le juge peut, même d'office, modérer ou augmenter la peine qui avait été convenue, si elle est manifestement excessive ou dérisoire. ».

Article 27 : Réitération sous forme authentique

Chacune des parties pourra demander aux autres, qui s'y obligent, la réitération des présentes sous forme authentique, afin de permettre leur publication au service de la publicité foncière, sans que cette possibilité ait pour effet de modifier les délais et conditions portées aux présentes.

Les frais liés à la rédaction de l'acte authentique et à sa publication seront à la charge du demandeur.

Titre IV : Domicile

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

Titre V : Règlement des litiges

Tout litige qui pourrait subvenir dans l'interprétation du présent protocole devra auparavant être soumis à la conciliation de deux experts désignés chacun par une des parties. En cas de désaccord des parties sur l'avis rendu par lesdits experts, le litige sera soumis à la juridiction compétente.

Fait à DELLE, Le

En 4 exemplaires,

Pour la SODEB le promettant,

Monsieur Jean-Pierre CNUDD

Pour SOPIC NORD le bénéficiaire,

Monsieur Pierre QUINONERO

Pour la CCST,

Monsieur Christian RAYOT

Envoyé en préfecture le 04/07/2017

Reçu en préfecture le 04/07/2017

Affiché le

04/07/2017

ID : 090-249000241-20170627-2017_05_11B-DE