

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mil vingt et un, le 21 octobre à 18h00, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni à la Salle polyvalente de GRANDVILLARS, sous la présidence de Monsieur Christian RAYOT, Président.

**Étaient présents :** Monsieur Christian RAYOT, Président, et Mesdames et Messieurs, Jacques ALEXANDRE, Martine BENJAMAA, Chantal BEQUILLARD, Anne-Catherine BOBILLIER, Daniel BOUR, Anissa BRIKH, Bernard CERF, Gilles COURGEY, Catherine CREPIN, Roland DAMOTTE, Monique DINET, Patrice DUMORTIER, Jean-Jacques DUPREZ, Gérard FESSELET, Daniel FRERY, Christian GAILLARD, Hamid HAMLIL, Fatima KHELIFI, Sandrine LARCHER, Jean LOCATELLI, Claude MONNIER, Robert NATALE, Emmanuelle PALMA GERARD, Gilles PERRIN, Sophie PHILIPPE, Florence PFHURTER, Jean RACINE, Virginie REY, Lionel ROY, Dominique TRELA, Pierre VALLAT **membres titulaires**, Marie Blanche BORY **membre suppléant**.

**Étaient excusés :** Mesdames et messieurs Lounès ABDOUN SONTOT, Thomas BIETRY, Philippe CHEVALIER, Catherine CLAYEUX, Imann EL MOUSSAFER, Vincent FREARD, Sophie GUYON, Jean-Louis HOTTLET, Thierry MARCIAN, Anaïs MONNIER, Nicolas PETERLINI, Fabrice PETITJEAN, Annick PRENAT, Frédéric ROUSSE, Jean Michel TALON, Françoise THOMAS, Jérôme TOURNU, et Bernard VIATTE.

**Avaient donné pouvoir :** Lounès ABDOUN-SONTOT à Daniel BOUR, Thomas BIETRY à Hamid HAMLIL, Jean Louis HOTTLET à Bernard CERF, Annick PRENAT à Anne-Catherine BOBILLIER, Philippe CHEVALIER à Virginie REY et Jean-Michel TALON à Marie-Blanche BORY.

| Date de convocation | Date d'affichage   | Nombre de conseillers |    |
|---------------------|--------------------|-----------------------|----|
| Le 11 octobre 2021  | Le 11 octobre 2021 | En exercice           | 50 |
|                     |                    | Présents              | 33 |
|                     |                    | Votants               | 38 |

Le secrétaire de séance est désigné parmi les membres titulaires présents, Patrice DUMORTIER est désigné.

**2021-07-15 Restructuration du site Von Roll à Delle-projet de protocole d'accord-cadre à passer avec la société Isola Composite France**  
*Rapporteur : Christian RAYOT*

Le conseil communautaire, lors de sa réunion du 1<sup>er</sup> juillet dernier, a approuvé la prise en charge, par la Communauté de communes, de la restructuration du site Von Roll sis faubourg de Belfort à Delle, entre cette voie et l'Allaine, ancien site de la société U.D.D., selon les modalités alors décrites.

Par le troisième point de cette délibération, le rachat du site par la Communauté de communes avait été conditionné à la passation « avec la société Isola France, d'un accord cadre détaillant les modalités opérationnelles de la restructuration de l'ensemble immobilier qui sera occupé à terme par cette société, les modalités de calcul du loyer en fonction du prix d'acquisition et du coût des travaux de bâtiment, subventions affectées éventuelles déduites, et la passation d'un bail ferme d'une durée de douze années ». Le conseil communautaire avait alors donné délégation à son président pour la négociation et la signature de cet accord-cadre.

Depuis cette date, les discussions nécessaires ont été menées avec la société Isola, qui ont permis d'aboutir à la rédaction d'un projet d'accord-cadre, qui est soumis ce jour au conseil communautaire pour validation, et dont copie est jointe au présent rapport.

Cet accord-cadre est de la même nature que celui qui avait été passé en vue de la restructuration du site des Forges à Grandvillars : sans rentrer dans le détail des opérations, qui reste à construire, il énonce les principes qui guideront la mise en œuvre de ce projet, ainsi que les éléments fondamentaux que sont le projet de réhabilitation immobilière et le montant des loyers qui en résulteront, éléments qui seront, une fois le dossier suffisamment avancé, repris dans un bail en état futur d'achèvement à passer avec la société Isola Composite France.

Il paraît important de souligner, à ce stade, que, depuis sa reprise, la partie du groupe Von Roll désormais dénommée Isola Composite France et devenue indépendante, a évolué de façon favorable. La remise en place des fonctions support est désormais achevée, la mise en place d'un réseau commercial a été engagée, et le carnet de commandes de l'entreprise, qui exporte la majeure partie de sa production, offre une visibilité satisfaisante, et ce de façon plus rapide qu'initialement prévu. De toute évidence, l'entreprise dispose d'un savoir-faire reconnu sur les marchés, même si la crise des matières premières pèse sur elle, comme sur l'ensemble des entreprises. La situation est donc, à ce stade, satisfaisante, et conforte le bien-fondé des décisions prises de mettre en œuvre les opérations nécessaires à la stabilisation et au développement de cette société, dont l'actionnariat est désormais local, et qui n'est plus soumise aux décisions avant tout financières de sa maison-mère. Le projet industriel est ainsi revenu au cœur des préoccupations de l'entreprise.

Il est précisé, par ailleurs, qu'un dossier de demande de subvention au profit de cette opération a été déposé dans le cadre du deuxième volet de l'appel à projets du gouvernement portant sur la résorption des friches industrielles, dans le cadre du plan de relance ; les résultats devraient en être connus d'ici la fin de l'année 2021.

**Le Conseil Communautaire, après en avoir débattu, à l'unanimité des membres présents, décide :**

- **D'approuver les termes du projet de protocole d'accord-cadre joint au présent rapport,**
- **De confirmer la délégation donnée le 1<sup>er</sup> juillet 2021 au président de le signer, au nom et pour le compte de la Communauté de communes.**

*Annexe : Protocole d'accord-cadre*

Envoyé en préfecture le 25/10/2021

Reçu en préfecture le 25/10/2021

Affiché le

Berger  
Levaillant

ID : 090-249000241-20211021-2021\_07\_15-DE

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,

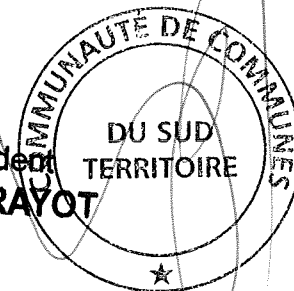
Le Président  
**Christian RAYOT**



**Le Président,**

**LUNDI 25 OCT. 2021**

Le Président  
**Christian RAYOT**



Envoyé en préfecture le 25/10/2021

Reçu en préfecture le 25/10/2021

Affiché le



ID : 090-249000241-20211021-2021\_07\_15-DE

## **PROTOCOLE D'ACCORD**

### **RESTRUCTURATION IMMOBILIERE DU SITE INDUSTRIEL DE LA SOCIETE ISOLA COMPOSITE FRANCE**

---

**ENTRE :**

**LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE**

**ET :**

**LA SOCIETE ISOLA COMPOSITE FRANCE**

Envoyé en préfecture le 25/10/2021

Reçu en préfecture le 25/10/2021

Affiché le



ID : 090-249000241-20211021-2021\_07\_15-DE

## PROTOCOLE D'ACCORD

### RESTRUCTURATION IMMOBILIERE DU SITE INDUSTRIEL DE LA SOCIETE ISOLA COMPOSITE FRANCE

---

#### ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La **Communauté de Communes du Sud Territoire**, établissement public de coopération intercommunale au sens des articles L. 5214-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales, dont le siège est situé 8 place Raymond-Forni, 90100 DELLE,

Représentée par son Président en exercice, **Monsieur Christian RAYOT** dument habilité aux termes des présentes par une délibération du (...),

Ci-après dénommée « la Communauté de Commune »,  
D'une part,

#### ET :

La société **ISOLA COMPOSITE FRANCE**, Société Anonyme au capital de 560 000 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BELFORT sous le numéro 536 620 040, dont le siège social est situé 27 Faubourg de Belfort, 90100 DELLE,

Représentée par **Madame Cécile ALLEMANN**, Présidente du Conseil d'Administration et Directrice Générale, dument habilitée à l'effet des présentes en vertu des statuts de ladite société,

Ci-après dénommée « la société ISOLA » ou « ISOLA »,  
D'autre part,

Ci-encore après dénommées individuellement « une Partie » ou collectivement « les Parties ».

**IL EST PREALABLEMENT EXPOSE DE QUI SUIT :**

La société ISOLA a été créée sur le sol de la commune de Delle il y a un siècle sous la dénomination UDD. Spécialisée dans la production d'isolants, elle détient un savoir-faire reconnu.

Les stratégies des groupes industriels qui ont successivement repris les activités portées initialement par ISOLA ont conduit à une baisse très substantielle de l'activité et de l'emploi, au cantonnement sur certains marchés, en particulier ceux de l'énergie.

Par jugement du 28 mai 2020, une procédure de redressement judiciaire a été ouverte au bénéfice de la société ISOLA par le Tribunal de Commerce de BELFORT.

Madame Cécile ALLEMANN, salariée au sein de la société ISOLA depuis plus de 20 ans, s'est alors portée candidate pour acquérir l'intégralité du capital de cette dernière et présenter un plan de continuation.

Par jugement du 23 février 2021, le Tribunal de Commerce de BELFORT a autorisé Madame ALLEMANN à se porter acquéreur de l'intégralité du capital de la société ISOLA et a homologué le plan d'apurement de passif de cette dernière.

À la suite de ce changement d'actionnariat, Madame ALLEMANN assure la direction de la société aux côtés de Monsieur Jacques SCHAFFNIT.

Le maintien et le développement de l'activité de la société ISOLA sur la commune de DELLE sont d'intérêt général au titre de l'emploi et de la sauvegarde du savoir-faire industriel français.

La société ISOLA est propriétaire d'un tènement immobilier situé sur la commune de DELLE qui excède très largement les besoins de l'activité et qui ne permet pas une optimisation de la productivité.

Une restructuration et un réaménagement général du site sont nécessaires mais la société ISOLA ne dispose pas des ressources financières pour mener à bien ce projet immobilier et doit concentrer son effort d'investissement sur son outil de production et sur la conquête de nouveaux marchés.

Il est de l'intérêt de la Communauté de Communes du Sud Territoire, dont la Ville de Delle est membre, et qui a compétence en matière d'immobilier d'entreprises, que ce site puisse être restructuré afin d'une part de répondre aux besoins de la société ISOLA, d'autre part pouvoir accueillir de nouvelles entreprises.

C'est dans ce contexte que les Parties se sont rapprochées afin de définir les conditions et modalités de leur partenariat en vue de la restructuration de l'ensemble immobilier de la société ISOLA COMPOSITE FRANCE.

**CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1<sup>er</sup> - OBJET**

Le présent protocole a pour objet de définir les obligations réciproques des Parties dans le cadre de la réalisation d'un projet de restructuration, réaménagement et d'amélioration de l'ensemble immobilier (ci-après « **le Site** ») actuellement propriété de la société ISOLA COMPOSITE FRANCE situé 27 Faubourg de Belfort, à DELLE (90100) dans lequel cette dernière exploite une activité industrielle de conception, fabrication et distribution de produits d'isolation et de composites industriels divers.

Le présent protocole constitue un contrat cadre au sens de l'article 1111 du code civil.

Les dispositions financières des présentes ont été fixées d'un commun accord entre les Parties. Elles ne représentent ni ne sauraient représenter une aide apportée par la Communauté de Communes à la société ISOLA COMPOSITE FRANCE, au sens des directives européennes. La tenue par la Communauté de Communes d'un budget annexe dédié à cette opération en permettra toute vérification.

**ARTICLE 2 - VENTE DU SITE INDUSTRIEL**

La société ISOLA s'engage à céder à la Communauté de Communes du Sud Territoire qui l'accepte, une partie du Site, sous les conditions et modalités définies ci-après :

**2.1. Périmètre de la vente**

Les biens immobiliers situés 27 Faubourg de Belfort, à DELLE (90100), lieudit CHENEVIERES D'EN BAS, listés ci-dessous :

- La parcelle cadastrée section BK n°99 ;
- La parcelle cadastrée section BK n°100 ;
- La parcelle cadastrée section BK n°101 ;
- La parcelle cadastrée section BK n°102 à usage de parking ;
- La parcelle cadastrée section BK n°103 sur laquelle sont édifiés divers bâtiments à usages de bureaux, usine, stockage à l'exception des biens suivants :
  - o du bâtiment à usage de bureaux et parking attenant situé en bordure de route à l'est du Site (services administratifs) ;
  - o du bâtiment à usage de bureau situé en bordure de route au sud-est du Site (locaux du comité social et économique).
- La parcelle cadastrée section BK n°104 sur laquelle est édifiée une partie d'un bâtiment à usage d'usine ;
- La parcelle cadastrée section BK n°105 à l'exception de la maison édifiée sur ladite parcelle (dite maison Thuran) et d'une partie d'un terrain attenant à celle-ci.

Pour définir précisément le périmètre des biens immobiliers cédés, la société ISOLA a mandaté le Cabinet Jean-Baptiste ROLLIN, géomètre-expert, sis 10 Rue de Turenne à BELFORT (90000) afin d'établir l'arpentage et les plans de divisions parcellaires nécessaires à la vente mentionnée ci-dessus.

Les plans de divisions parcellaires établis par le cabinet Jean-Baptiste ROLLIN sont annexés aux présentes (**Annexe n°1**).

## **2.2. Date de la vente**

La vente des biens immobiliers telle que définie à l'article 2.1 interviendra au plus tôt après la levée de la condition suspensive stipulée à l'article 2.4 ci-dessous.

## **2.3. Prix de vente**

Le prix de vente est fixé à la somme de **CENT SOIXANTE DIX NEUF MILLE EUROS (179 000 €)** net vendeur.

Il est précisé que ce prix correspond à la valeur de la partie du Site qui sera donnée à bail à la société ISOLA au titre de l'article 4 avant réalisation des travaux mentionnés à l'article 5 par la Communauté de Communes et tenant compte des travaux de démolition et de dépollution qui seront réalisés sur la partie du Site non-conservée par la société ISOLA pour l'exploitation de son activité.

## **2.4. Risque environnemental et de pollution**

### **2.4.1. Information sur le risque environnemental et de pollution**

L'ensemble du Site cédé constitue une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise à un régime d'autorisation (A).

Préalablement à la signature des présentes, la société ISOLA a communiqué à la Communauté de Communes l'ensemble de la documentation prévue par la réglementation sur les ICPE (arrêtés préfectoraux, bilans d'autosurveillance périodiques, etc) ainsi qu'une étude afférente à l'état environnemental du Site réalisée par la société SEMACO ENVIRONNEMENT, sise 29, rue de la Commanderie à NANCY (54000).

La Communauté de Communes déclare être parfaitement informée de l'existence d'un risque environnemental et de la réglementation afférente à ce risque.

### **2.4.2. Réhabilitation du Site / Arrêt d'activité**

Les dispositions du code de l'environnement imposent à l'exploitant de placer son site dans un état tel qu'il ne puisse porter atteinte aux intérêts environnementaux (commodité du voisinage, santé, sécurité et salubrité publiques, agriculture, protection de l'environnement, conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique) et conformément à l'usage futur du site qui sera retenu.

Il est rappelé aux Parties que l'exploitant d'une installation classée, qui envisage de cesser définitivement son activité, doit notifier au préfet la date de cet arrêt un mois au moins avant celle-ci (article R. 512-66-1 du code de l'environnement). Ce délai est porté à 3 mois pour les installations classées soumises à enregistrement (article R. 512-46-25 du code de l'environnement) et à autorisation (article R. 512-39-1 du code de l'environnement) et à 6 mois pour les installations de stockage de déchets notamment.

Conformément aux dispositions de l'article L.512-21 du code de l'environnement, la Communauté de Communes s'engage à réaliser toutes diligences utiles auprès du représentant de l'Etat dans le département en vue de substituer la société ISOLA, exploitant, pour la réhabilitation de la partie du Site concernée par l'arrêt définitif d'activité, soit la partie exclue du périmètre des biens donnés à bail aux termes de l'article 3 ci-dessous.

Les Parties conviennent que l'ensemble des diligences et le coût afférents à la réhabilitation de la partie du site concernées par l'arrêt définitif d'activité seront à la charge et sous la responsabilité exclusive de la Communauté de communes.

La substitution précédemment décrite interviendra dans un délai de TROIS (3) mois à compter de l'arrêt total d'activité de la société ISOLA au sein des bâtiments et parcelles exclus du périmètre des biens donnés à bail aux termes de l'article 3 ci-dessous, soit de la libération complète et effective de ceux-ci. L'arrêt d'activité précédemment décrit supposera un avancement suffisant du programme de travaux défini à l'article 4 pour permettre à la société ISOLA de déplacer ses activités au sein des bâtiments inclus dans le périmètre dudit bail.

La Communauté de communes s'engage à adresser à la Société ISOLA l'ensemble des éléments permettant de justifier la bonne réalisation de la substitution précédemment décrite.

## **2.5. Condition suspensive**

Par jugement du 23 février 2021, le Tribunal de Commerce de BELFORT a prononcé l'inaliénabilité des biens de la société ISOLA en application des dispositions de l'article L.626-14 du code de commerce.

En conséquence, la présente vente est soumise à la condition suspensive de l'autorisation du Tribunal de Commerce de BELFORT pour la main levée de la clause d'inaliénabilité grevant les biens immobiliers énumérés à l'article 3.1 ci-dessus.

Dans un délai d'un mois maximum après la signature des présentes, la société ISOLA s'engage à saisir le Tribunal de Commerce de BELFORT aux fins de main levée partielle de la clause d'inaliénabilité précédemment décrite.

## **2.6. Notaire(s) rédacteur(s)**

Les Parties s'engagent dès à présent à mandater un ou plusieurs notaires afin de réaliser la vente objet de l'article 2 des présentes.

### **ARTICLE 3 - BAIL COMMERCIAL**

La Communauté de Communes s'engage à régulariser avec la société ISOLA un bail commercial soumis au statut prévu par les dispositions des articles L.145-1 et suivants du code de commerce, aux conditions et modalités définies ci-après :

#### **3.1. Périmètre des biens donnés à bail**

Le bail commercial qui sera régularisé entre les Parties portera sur les biens suivants :

Sur la parcelle cadastrée section BK n°103, les bâtiments à usages de bureaux, usine et stockage situés en partie sud composés de :

- Un ensemble de bâtiment matériellement réunis pour former une usine et locaux administratifs à savoir :
  - Au rez-de-chaussée :
    - Bâtiment administratif / presse d'une superficie globale de 248 m<sup>2</sup> ;
    - Atelier presse d'une superficie de 3 587 m<sup>2</sup> ;
    - Logistique / stockage d'une superficie de 1 927 m<sup>2</sup> ;
    - Centrale HP d'une superficie de 212 m<sup>2</sup> ;
  - Au premier étage :
    - Locaux sociaux d'une superficie de 220 m<sup>2</sup> ;
    - Bâtiment administratif / presse d'une superficie globale de 248 m<sup>2</sup> ;
- Trois bâtiments contigus :
  - Un bâtiment à usage de stockage déchets d'une superficie de 132 m<sup>2</sup> ;
  - Un bâtiment à usage de lavage cuve d'une superficie de 148 m<sup>2</sup> ;
  - Un bâtiment à usage de stockage divers d'une superficie de 121 m<sup>2</sup>.
- Les surfaces au sol incluses dans le périmètre.

Pour définir précisément le périmètre des biens donnés à bail, la société ISOLA a mandaté le Cabinet Jean-Baptiste ROLLIN, géomètre-expert, sis 10 Rue de Turenne à BELFORT (90000) afin d'établir l'arpentage et les plans de divisions parcellaires.

Les plans des biens donnés à bail établis par le cabinet Jean-Baptiste ROLLIN sont annexés aux présentes (**Annexe n°1**).

Compte tenu du programme de travaux prévu à l'article 4 dont l'établissement sera réalisé après la signature des présentes, il est expressément prévu que l'assiette des surfaces au sol inclus dans le périmètre du bail pourra être modifiée afin de satisfaire aux besoins de la société ISOLA ou toutes réglementations.

#### **3.2. Cas particuliers du local de stockage enterré, du stationnement et du déménagement des machines**

##### **3.2.1. Local de stockage enterré**

La société ISOLA dispose d'un local de stockage enterré pour produits dangereux, figurant sur le plan joint en **Annexe n°1** sous lettre A, lequel fait partie des biens immobiliers cédés en application des dispositions de l'article 2 ci-dessus.

Afin de garantir la continuité de l'activité dans l'attente de la réalisation des travaux de réaménagement prévus par les dispositions de l'article 4 ci-dessous, ce local sera mis à disposition de la société ISOLA par la Communauté de Communes avec les accès nécessaires au bon fonctionnement.

En tant que de besoin, il est précisé que la reconstitution d'un local adéquat dans l'emprise des espaces pris à bail a été convenue par les Parties.

### 3.2.2. Stationnement

Pour le stationnement de ses salariés, fournisseurs et clients, la société ISOLA utilise le parking situé sur la parcelle cadastrée section BK n°104, figurant sur le plan joint en Annexe n°1 sous lettre B, lequel fait partie des biens immobiliers cédés en application des dispositions de l'article 2 ci-dessus.

Dans l'attente de la réalisation des travaux de réaménagement prévus par les dispositions de l'article 4 ci-dessous, cet espace de stationnement sera mis à disposition de la société ISOLA par la Communauté de Communes lui garantissant l'accès à TRENTE (30) places de stationnement jusqu'à réalisation par cette dernière d'un nouvel espace de stationnement commun à l'ensemble du Site.

Si les nécessités du chantier exigent l'occupation totale ou partielle de cet espace, ne permettant pas de mettre à disposition de la société ISOLA le nombre de places prévu, la Communauté de communes prendra les dispositions nécessaires, en lien avec la société ISOLA, pour offrir une solution de substitution

Sur le nouvel espace de stationnement, TRENTE (30) places seront marquées comme réservées pour les besoins de la société ISOLA

### 3.2.3. Mise à disposition provisoire

La société ISOLA exploite partiellement son activité (SECO, usinage, vernis et estampage CDM) dans des bâtiments exclus du périmètre du bail.

Un inventaire de ces locaux sera établi d'un commun accord entre les Parties.

Dans l'attente de la réalisation du programme de travaux de réaménagement prévues par les dispositions de l'article 4 ci-dessous, les locaux seront mis à disposition de la société ISOLA par la Communauté de Communes avec les accès nécessaires au bon fonctionnement.

Cette mise à disposition n'entraîne aucune obligation d'entretien de ces locaux par la Communauté de communes, y-compris en ce qui concerne les travaux de gros entretien prévus par l'article 606 du Code civil.

La société ISOLA s'engage à libérer lesdits locaux dans les délais les plus brefs possibles et en tout état de cause dans un délai qui ne saurait excéder SIX (6) mois à compter de la réalisation des aménagements nécessaires au déplacement des activités qui s'y trouvent au sein des locaux pris à bail.

## 3.3. Durée

La durée du contrat de bail de commercial est fixée à DOUZE (12) ans ferme sans faculté de donner congé par l'un ou l'autre des Parties avant l'expiration de cette durée.

La société ISOLA pourra solliciter le renouvellement du bail commercial dans les conditions prévues par les articles L.145-10 et suivants du code de commerce.

### 3.4. Prise d'effet

Le contrat de bail commercial sera régularisé entre les Parties au jour de la signature de l'acte de vente mentionné à l'article 2 ci-dessus et prendra effet à compter de cette même date.

### 3.5. Loyer

#### 3.5.1. Méthode de détermination du loyer

Il est expressément convenu entre les Parties que le loyer convenu est en rapport avec la valeur des biens donnés à bail dans l'état où ils se trouvent au jour de la régularisation dudit bail ainsi que des travaux qui seront réalisés par la Communauté de Communes en application des dispositions de l'article 4 ci-dessous.

#### 3.5.2. Fixation du loyer initial

Les Parties conviennent que le loyer annuel initial hors taxes est fixé selon la méthode suivante :

- (prix de vente stipulé à l'article 2.3 + frais d'acquisition) x 0,075.

*A titre d'exemple, si les frais d'acquisition payés par la Communauté de Communes lors de la vente énoncée à l'article 2 s'élèvent à 14 320 euros, le loyer initial annuel hors taxes sera de :  $(179\,000 + 14\,320) \times 0,075 = 14\,499$  euros.*

Le montant de loyer ainsi défini ne sera pas révisable pendant la durée du bail sous réserve des dispositions qui suivent.

Il est expressément convenu que le loyer initial ainsi défini s'entend pour les locaux donnés à bail dans l'état où ils se trouvent, et que tous travaux portant sur le clos et le couvert, et plus généralement tous travaux à intervenir ou rendus nécessaires relevant des dispositions de l'article 606 du Code civil rentreront dans le périmètre du programme de travaux prévu à l'article 4 ci-dessous et généreront la majoration de loyer prévue à l'article 3.5.3. ci-dessous

#### 3.5.3. Fixation du loyer majoré

Conformément aux dispositions de l'article 4 des présentes, la Communauté de Communes réalisera des travaux de dépollution, réaménagement et d'extension des locaux données à bail.

En conséquence, le loyer prévu à l'article 3.4.2 sera majoré en fonction des programmes de travaux mis en œuvre sur les locaux pris à bail dans les conditions suivantes :

##### 3.5.3.1. Date d'effet des majorations :

La majoration de loyer interviendra à compter de la réception provisoire de chacune des tranches de travaux qui auront été définies lors de l'élaboration des programmes de travaux selon les conditions et modalités suivantes :

- pour les travaux dont la réception provisoire aura été prononcée avant le 31 décembre 2023 : un an après le dernier jour du mois lors duquel la réception provisoire aura été prononcée ;
- pour les travaux dont la réception provisoire aura été prononcée après le 31 décembre 2023 : un mois après le dernier jour du mois lors duquel la réception provisoire aura été prononcée.

Il est précisé que les majorations de loyers se cumulent jusqu'à l'achèvement complet du programme de travaux.

### 3.5.3.2. Montant des majorations de loyers

Chaque majoration de loyers sera calculée, tranche par tranche, en fonction du paiement par la Communauté de Communes de chacune des situations définies au sein du programme de travaux selon les modalités ci-dessous :

- le coût de chaque situation sera affecté d'un coefficient de 1,225, intégrant de façon forfaitaire les coûts de maîtrise d'ouvrage, de maîtrise d'œuvre, de contrôle, et généralement de tous les frais liés au chantier qui ne font pas partie de la catégorie des travaux ;
- du montant ainsi obtenu seront déduites les aides de toute nature qui auront éventuellement pu être obtenues pour la tranche de travaux correspondante. La société ISOLA s'engage à prendre toutes dispositions pour faciliter l'obtention de ces aides par la Communauté de Communes, qui s'engage à les solliciter ; dans ce cadre, il est convenu que les montants qui pourraient être obtenus au titre de la cession de certificats d'économie d'énergie seront encaissés par la Communauté de communes, et compris dans les calculs retenus aux alinéas précédents, dès lors qu'ils sont générés par les travaux correspondants ;
- la majoration de loyers sera calculée en appliquant au montant résultant de cette dernière opération un coefficient de 0,0775.

#### A titre d'exemple :

*Pour une première situation réceptionnée provisoirement et payée par la Communauté de communes le 20 juin 2023 d'un montant de 800 000 euros pour lesquels 70 000 euros d'aides ont été obtenues, la majoration de loyer annuel hors taxes correspondant à cette situation sera de  $(800\,000 \times 1,225 - 70\,000) \times 0,0775 = 70\,525$  euros, soit 5 877 euros par mois, et prendra effet le 1er juillet 2024.*

*Pour une deuxième situation réceptionnée provisoirement et payée par la Communauté de communes le 15 février 2024 d'un montant de 1 200 000 euros pour lesquels 85 000 euros d'aides ont été obtenues, la majoration de loyer annuel hors taxes correspondant à cette situation sera de  $(1\,200\,000 \times 1,225 - 85\,000) \times 0,0775 = 107\,337,50$  euros, soit 8 944,79 euros par mois, et prendra effet le 1er avril 2024.*

*Ainsi, au 1er avril 2024, le loyer annuel hors taxes payé par la société ISOLA sera égal au loyer initial majoré de 107 337,50 euros et au 1er juillet 2024 égal au loyer initial majoré de 177 862,50 euros  $(107\,337,50 + 70\,525)$ .*

### 3.6. Modalités de paiement du loyer

Le loyer sera payable d'avance en 12 échéances mensuelles au plus tard le 5 de chaque mois, au domicile de la Communauté de Communes, ou à tout autre endroit indiqué par elle.

### 3.7. Dépôt de garantie

Les Parties conviennent qu'il ne sera versé aucun dépôt de garantie.

### 3.8. Répartition des charges, entretien, réparation et travaux

#### 3.8.1. Charges locatives, impôts, taxes et redevances diverses

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du code de commerce, il sera établi un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire.

L'ensemble des charges locatives, impôts, taxes, redevances seront à la charge de la société ISOLA notamment s'agissant de la taxe foncière ou de toute imposition venant s'y substituer ou s'y adjoindre que les dispositions légales et réglementaires en vigueur n'interdisent pas d'imputer au locataire.

La société ISOLA remboursera à la Communauté de Communes les dépenses visées ci-dessus que cette dernière aura exposées ou avancées au titre des locaux loués dans les 45 jours suivant la demande de remboursement émise par la Communauté de communes.

#### 3.8.2. Entretien

La société ISOLA sera tenue d'effectuer dans les lieux loués pendant toute la durée du bail sans délai et à ses frais, les travaux d'entretien courant, le nettoyage et en général toute réfection ou réparation qui s'avèreraient nécessaires.

Elle devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en bon état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

De façon générale, ne seront à la charge de la Communauté de communes que les travaux limitativement énumérés à l'article 606 du Code civil et mis à la charge du propriétaire.

#### 3.8.3. Travaux inclus dans le programme

Pour les travaux réalisés dans le cadre du programme défini à l'article 4 ci-dessous, les Parties déclarent que ceux-ci constituent un correctif de la valeur locative brute non soumise aux dispositions d'ordre public de l'article R.145-35 du code de commerce reproduites ci-après :

*« Ne peuvent être imputés au locataire :*

*1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;*

*2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;*

*3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;*

*4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;*

*5° Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.*

*La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.*

*Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique ».*

Les Parties conviennent que le programme de travaux inclura l'ensemble des ouvrages nécessaires pour éviter toutes grosses réparations au sens de l'article 606 du code civil pendant la durée du bail.

L'état prévisionnel des travaux prévu par l'article L.145-40-2 du code de commerce comportera l'ensemble des travaux prévus par le programme mentionné à l'article 4 ci-dessous.

#### 3.8.4. Travaux hors programme

Après l'achèvement du programme de travaux mentionné à l'article 4 des présentes, la société ISOLA pourra effectuer dans les lieux loués tous les travaux de mise en place de nouveaux équipements ou installations qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité, ni diminuer sa valeur.

Tous les travaux constitutifs de grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite de la Communauté de Communes.

Outre l'accord du Bailleur, le Preneur devra justifier qu'il a reçu toutes les autorisations nécessaires.

La société ISOLA pourra réaliser tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires sans accord préalable de la Communauté de Communes sous réserve qu'ils n'aient pas pour résultat une diminution de la valeur du bien, auquel cas l'accord préalable de la Communauté de communes sera nécessaire.

En tout état de cause, les travaux réalisés après l'achèvement du programme mentionné à l'article 4 seront à la charge exclusive de la société ISOLA sauf entente préalable entre les Parties.

#### 3.8.5. Réparations

La Communauté de Communes supportera la charge des dépenses mentionnées à l'article R.145-35 1° et 2° du code de commerce sous réserve des engagements pris à l'article 3.7.3 ci-dessus.

Les Parties conviennent que les réparations, de quelque nature qu'elles soient, seront à la charge de la société ISOLA sauf dans l'hypothèse où celles-ci seraient rendues nécessaire par des désordres consécutifs au programme de travaux prévu à l'article 4 des présentes.

### **3.9. Droit de préférence**

En application des dispositions de l'article L.145-46-1 du code de commerce, la société ISOLA disposera d'un droit de préférence en cas de vente des biens donnés à bail.

Afin de garantir l'efficacité du présent protocole, la société ISOLA s'engage dès à présent à renoncer à l'exercice de ce droit de préférence en cas de cession des biens donnés à bail par la Communauté de Communes à la Société d'économie mixte Sud Développement, ou de toute autre société dans laquelle la Communauté de Communes ou la Société d'économie mixte Sud Développement détiendraient une participation supérieure à 10%.

Il est ici précisé que, au titre des présentes, la Société d'économie mixte Sud Développement est une société d'économie mixte au capital de 8 965 000 €, dont le siège social est 8, place Raymond Forni, à Delle, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Belfort sous le n° 752 504 670.

Conformément aux dispositions de l'article 1204 du code civil, la Communauté de Communes se porte fort de l'ensemble des engagements pris dans le cadre du présent protocole pour la personne qui viendrait à devenir propriétaire des biens donnés à bail et s'engage à obtenir son adhésion aux obligations prévues par les présentes par l'acte de cession.

### **3.10. Autres dispositions**

Pour les autres stipulations du bail, les Parties s'engagent à négocier de bonne foi dans le respect des dispositions du présent protocole.

## **ARTICLE 4 - PROGRAMME DE TRAVAUX**

La Communauté de Communes s'engage à procéder à la modernisation et à l'adaptation des locaux pris à bail par la société ISOLA afin d'adapter lesdits locaux au besoin de l'activité de cette dernière, selon les conditions et modalités qui suivent :

### **4.1. Définition du programme de travaux**

#### **4.1.1. Elaboration du programme de travaux**

Un programme de travaux sera élaboré, tenant compte à la fois des besoins de la société ISOLA et de la remise en bon état des biens loués.

Ce programme de travaux sera divisé en tranches fonctionnelles, qui seront mises en œuvre suivant un calendrier qui tiendra compte en particulier des capacités financières de la société ISOLA à acquitter les majorations de loyer prévues à l'article 3.4.3 ci-dessus.

Par dérogation à ce principe, les tranches de travaux comprendront par priorité ceux indispensables pour prévenir une dégradation substantielle du clos et du couvert.

Les différentes tranches de travaux seront mises en œuvre sur la base d'un calendrier prévisionnel établi d'un commun accord entre la société ISOLA et la Communauté de Communes.

Les Parties se fixent un délai maximum de SIX (6) mois pour l'élaboration complète de ce programme à compter de la régularisation du bail commercial mentionné à l'article 3 des présentes.

La société ISOLA pourra demander à tout moment une révision de ce calendrier, sauf en ce qui concerne les travaux reconnus comme urgents pour la pérennité du clos et du couvert.

Les Parties se réservent toute liberté pour définir amiablement le contenu du programme de travaux, assistées au besoin par toutes personnes de leur choix.

Les Parties formaliseront par écrit le contenu du programme de travaux en incluant toute documentation technique nécessaire à la parfaite définition et compréhension du projet.

Dès à présent, les Parties conviennent que les trois bâtiments situés en bordure du lit de l'Allaine en limite Ouest du périmètre des biens pris à bail seront détruits dans le cadre du programme de travaux afin de libérer une largeur supplémentaire d'au moins UN (1) mètre par rapport à leur positionnement actuel. La construction d'un ou plusieurs ouvrage(s) permettant le remplacement des trois bâtiments sera inclus dans le programme de travaux.

#### 4.1.2. Modification du programme de travaux

Il est expressément convenu entre les Parties que le programme de travaux pourra être affecté par la découverte d'éléments imprévus ou non constatés, liés en particulier à la situation du bâtiment.

Les Parties conviennent de se dispenser de la réalisation d'études complémentaires qui permettraient d'éviter de tels aléas notamment en raison du coût afférent à de telles études.

En cas de réalisation d'un tel aléa, la Communauté de Communes informera immédiatement la société ISOLA par tous moyens, et lui transmettra un ordre de grandeur des coûts supplémentaires pouvant en résulter.

Les Parties conviennent que les aléas liés à la réalisation du programme de travaux seront traités comme suit :

- Dans l'hypothèse où le coût supplémentaire résultant de cet aléa représenterait moins de 10% du coût de la tranche fonctionnelle hors taxes des travaux en cours, la dépense correspondante sera réputée acceptée par la société ISOLA.
- Dans l'hypothèse où le coût supplémentaire résultant de cet aléa représenterait plus de 10% du coût de la tranche fonctionnelle hors taxes des travaux en cours, les Parties conviendront, dans les meilleurs délais, des suites à donner à la tranche de travaux correspondante, et modifieront en conséquence le programme des travaux. En l'absence de prise de position de la société ISOLA dans un délai de dix jours, les ordres de service seront donnés pour arrêter le chantier.

#### 4.2. Mise en œuvre du programme de travaux

##### 4.2.1. Cadre général de réalisation du programme de travaux

Le programme de travaux sera mis en œuvre par la Communauté de Communes en qualité de maître de l'ouvrage au sens des articles 1792 et suivants du code civil.

La Communauté de communes conservera toute liberté pour désigner un ou plusieurs maître(s) d'œuvre.

La société ISOLA pourra directement ou par l'intermédiaire de toute personne qu'elle choisirait de mandater, collaborer à la mise en œuvre du programme en lien direct avec la Communauté de Communes et/ou le maître d'œuvre conformément aux dispositions de l'article 4.2.2 ci-dessous.

La société ISOLA pourra toutefois, si elle le souhaite, mettre en œuvre directement, sous sa responsabilité et à sa charge, une ou plusieurs tranches du programme de travaux, ainsi que des travaux complémentaires, en remboursant alors à la Communauté de Communes l'ensemble des frais d'études qu'elle aura supportés directement liés à cette ou ces tranches de travaux, ainsi qu'une part des frais d'études générales, au prorata du poids financier de ces travaux sur le poids financier du programme total.

Les travaux réalisés directement par la société ISOLA seront, avant réalisation, soumis à la Communauté de Communes qui ne pourra s'opposer à leur réalisation que dans l'un des deux cas suivants :

- minoration substantielle de la valeur du bien ;
- travaux pouvant générer des risques pour les biens pris à bail, auquel cas les adaptations nécessaires seront demandées.

Les travaux pris ainsi en charge par la société ISOLA seront sans impact sur le montant du loyer versé à la Communauté de communes.

Les améliorations ainsi réalisées tomberont au profit ou à la perte de la Communauté de communes en cas de résolution du bail.

#### 4.2.2. Suivi du programme de travaux

Pour assurer le suivi du programme de travaux, les Parties conviennent de la création d'un « comité de suivi des travaux » (**ci-après « le Comité »**) composé de la Communauté de communes, de la Société ISOLA ainsi que de toutes personnes mandatées et/ou désignées par celles-ci.

Le Comité a notamment pour mission de :

- S'assurer de la conformité des travaux avec le programme défini en application de l'article 4.1.1. des présentes ;
- Suivre l'avancement des travaux ;
- Arrêter et valider les tranches fonctionnelles définies en application de l'article 4.1.1. des présentes ;
- Evoquer toute problématique entourant la réalisation du programme de travaux ;
- Prendre toute mesures utiles à la bonne réalisation du programme de travaux ;
- Et, plus généralement, toutes prérogatives que les Parties souhaiteraient lui confier.

Les décisions du Comité sont prises à l'unanimité, chacune des Parties disposant d'une voix.

Les Parties s'engagent à exécuter les décisions du Comité sans délai.

Le Comité se réunira une fois par mois au moins et autant que de besoin à compter de la finalisation du programme de travaux initial mentionné à l'article 4.1.1. ci-dessus

A l'issue de chaque réunion, les échanges et décisions prises par le Comité seront retranscrites au sein d'un procès-verbal accompagné de toute documentation jugée utile par les membres du comité.

#### **4.3. Achèvement du programme de travaux**

Les Parties conviennent expressément que le programme de travaux devra être entièrement achevé dans un délai de TROIS (3) ans à compter de la finalisation du programme de travaux initial mentionné à l'article 4.1.1. ci-dessus.

Ce délai pourra être prorogé dans les hypothèses suivantes :

- Demande expresse de la Société ISOLA ;
- Modification du programme de travaux au sens de l'article 4.1.2 ;
- Contrainte technique non identifiée lors de l'élaboration du programme de travaux au sens de l'article 4.1.1. ci-dessus.

Les Parties conviennent que la prorogation du délai d'achèvement des travaux ne saurait excéder UNE (1) année.

#### **ARTICLE 5 – PROMESSE UNILATERALE DE VENTE DES BIENS DONNES A BAIL**

Les Parties s'engagent à régulariser une promesse unilatérale de vente des biens données à bail selon les conditions et modalités définies ci-dessous :

##### **5.1. Objet de la promesse**

La Communauté de Communes prendra l'engagement de céder à la société ISOLA, sous les conditions ordinaires et de droit, solidairement avec tout copropriétaire indivis s'il y a lieu, et sous les conditions suspensives et réserves ci-après stipulées mais sans autres restrictions, les biens et droits immobiliers désignés à l'article 5.2 ci-dessous.

Concernant les immeubles objet des présentes, la Communauté de Communes s'interdira, à compter de ce jour et jusqu'à l'expiration de la promesse ou l'entrée en jouissance de la société ISOLA consécutive à la signature de l'acte authentique de vente :

- de consentir toute forme d'aliénation, tout privilège, hypothèque ou autre garantie au profit d'un tiers, à l'exception des garanties que la Communauté de communes pourrait être amenée à donner afin de mobiliser les emprunts nécessaires à la réalisation du programme de travaux prévu à l'article 4 ci-dessus, les dispositions de l'article 5.4. conduisant à ce que le montant ainsi garanti soit inférieur à la valeur de rachat ;
- d'y apporter quelque changement de fait ou de droit, le tout si ce n'est avec l'accord préalable de la société ISOLA.

##### **5.2. Biens et droits objets de la promesse**

Les biens et droits objets de la promesse sont l'ensemble des biens donnés à bail à la société ISOLA en application de l'article 3 des présentes, s'y ajoutant l'ensemble des constructions, aménagements, et autres réalisations prévues le cadre du programme de travaux visé à l'article 4 ci-dessus.

Tels que lesdits biens existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et faculté quelconque, sans exception ni réserve.

La Communauté de Communes s'engagera à délivrer les biens au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

### **5.3. Transfert de propriété /entrée en jouissance**

#### **5.3.1. Transfert de propriété**

D'un commun accord entre les Parties, le transfert de propriété n'aura lieu qu'au jour de la signature de l'acte authentique de vente ou de la décision judiciaire définitive constatant la vente intervenue, sans rétroactivité, quand bien même l'échange des consentements et la réalisation des conditions suspensives seraient antérieurs.

#### **5.3.2. Entrée en jouissance des lieux**

La société ISOLA aura la jouissance des biens vendus à compter de la signature de l'acte authentique de vente ou de la décision judiciaire définitive constatant la vente intervenue.

Au moment de la réalisation de la promesse, l'immeuble sera loué à la société ISOLA, suivant bail commercial, la société ISOLA aura la jouissance des lieux par confusion de ses qualités de locataire et de propriétaire.

Les Parties s'engageront à procéder, à cette date ou dès que possible, à l'apurement des comptes relatifs à la location en cours.

Les Parties établiront directement entre elles tout compte de prorata des loyers en cours au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et la Communauté de Communes indiquera le montant des charges déjà reçues du locataire au titre de l'année en cours.

Aux termes des stipulations du bail commercial, la taxe foncière est récupérable sur le locataire. S'agissant de la taxe foncière exigible l'année de la vente de l'immeuble, la société ISOLA prendra l'engagement à procéder au remboursement de celle-ci au profit du de la Communauté de commune dans l'hypothèse où l'administration fiscale lui en exigerait le paiement.

### **5.4. Prix de vente**

Le prix de vente sera égal au montant le plus élevé des deux suivants :

- 1) À la valeur nette comptable du bien vendu dans les livres de la Communauté de Communes, majoré des éléments suivants :
  - La valeur nette de l'ensemble des montants en cours d'immobilisation, correspondant aux seuls travaux réalisés ou en cours de réalisation qui n'ont pas encore été passés en immobilisation, valeur à laquelle sera appliqué un coefficient de 1,225 ;
  - Le coût des études réalisées par la Communauté de Communes pour des tranches de travaux non encore mises en œuvre ; ce montant sera établi sur la base des factures acquittées par la Communauté de Communes et des dépenses engagées par celle-ci et qu'elle conservera à sa charge ; la propriété de ces études et les contrats correspondants seront transférés à la société ISOLA ;

Au montant résultant de l'addition des deux paragraphes précédents sera appliqué un coefficient de 1,2 ; le montant résultant de ce dernier calcul correspondra au prix de cession en ce cas.

- 2) À la somme du capital restant dû des emprunts effectués pour les besoins de l'opération et des financements apportés en fonds propres par la Communauté de Communes, majorée d'un coefficient de 1,2. Les montants seront déterminés à partir du budget annexe spécialement dédié à cette opération par la Communauté de Communes.

Il est précisé que l'introduction de ce deuxième mode de calcul est opérée uniquement en raison de la franchise d'une année de loyer accordée, qui peut dans certains cas de figure conduire, en fonction de la date retenue pour la cession, à un amortissement financier moins rapide que l'amortissement comptable.

La Communauté de Communes s'engage, en cas de cession à un tiers du bien donné à bail, à ce que les obligations prévues au présent article s'imposent également à l'acquéreur.

Ce prix sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente, au moyen d'un virement interbancaire, d'un chèque de banque ou d'un chèque émanant d'un autre notaire.

#### **5.5. Durée**

La promesse sera consentie à compter le jour de la signature de l'acte de vente mentionné à l'article 1<sup>er</sup> des présentes et expirera le 31 décembre 2036 inclus.

A cette date, si la société ISOLA n'a pas notifié à la Communauté de Communes, dans les formes indiquées ci-dessous, sa volonté d'acquérir les biens, la promesse sera, de plein droit, nulle et non avenue sans nécessité d'une quelconque mise en demeure par le promettant. Le promettant sera alors dégagé de tout engagement.

L'offre ne peut être rétractée par le promettant avant l'expiration du délai fixé par au présent article, à défaut celui-ci engagera sa responsabilité extracontractuelle.

#### **5.6. Levée d'option**

La société ISOLA pourra lever l'option d'achat qui lui sera accordée dans le cadre de la promesse à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026.

Pour être valable, la levée d'option devra exclusivement reprendre les conditions exposées dans la promesse. Toute modification de condition, non agréée préalablement par la Communauté de Communes, rendra caduque la levée d'option.

La vente sera considérée comme parfaite après signature d'un acte authentique et paiement du prix convenu.

#### **5.7. Sinistre pendant la durée de validité de la promesse**

Si pendant la durée de validité de la promesse de vente, un sinistre affectait l'immeuble en faisant l'objet, notamment par incendie, dégât des eaux ou acte de vandalisme, et le rendant impropre à sa destination, la société ISOLA aura la possibilité de renoncer purement et simplement au bénéfice de ladite promesse.

La société ISOLA pourra néanmoins préférer se prévaloir du bénéfice des présentes qui seraient alors étendues tant à l'immeuble sinistré qu'aux Indemnités susceptibles d'être allouées par toutes compagnies d'assurance sans limitation de sommes, fussent-elle même, en cas de destruction totale desdits biens, supérieures au prix convenu dans la présente promesse de vente, la société ISOLA étant alors purement et simplement subrogée dans les droits et actions de la Communauté de Communes à l'égard desdites compagnies d'assurances.

#### **5.8. Régularisation de la promesse par acte authentique**

Conformément aux dispositions de l'article L.290-1 du code de la construction et de l'habitation, la promesse, d'une durée supérieure à 18 mois, sera régularisée entre les Parties par acte authentique.

Les Parties s'engagent dès à présent à mandater un ou plusieurs notaires afin d'établir la promesse objet des présentes.

Pour toutes les dispositions de la promesse qui n'auraient pas été évoquées dans le cadre des présentes, les Parties s'engagent à négocier de bonne foi dans le respect des stipulations du présent protocole.

#### **5.9. Dispositions particulières en cas d'absence de réalisation du programme de travaux**

Dans l'hypothèse où le programme de travaux mentionné à l'article 4 ne serait pas réalisé par la Communauté de Communes quelle qu'en soit la raison, les conditions et modalités de la promesse prévue par les articles 5.4 et 5.6 seront de plein droit remplacées par les dispositions qui suivent.

Pour l'exécution du présent article, l'absence de réalisation du programme de travaux sera caractérisée par le défaut de commencement des premiers travaux avant le 1<sup>er</sup> janvier 2025.

##### **5.9.1. Prix de vente dérogatoire**

A défaut de réalisation du programme de travaux, la Communauté de Communes s'engagera à céder les biens objet de la promesse moyennant le prix de **CENT SOIXANTE DIX NEUF MILLE EUROS (179 000 €)** net vendeur.

##### **5.9.2. Levée d'option dérogatoire**

A défaut de réalisation du programme de travaux, la société ISOLA pourra lever l'option d'achat qui lui sera accordée dans le cadre de la promesse à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

#### **5.10. Signature de l'acte authentique de vente**

L'acte authentique de vente sera établi dans un délai de six (6) mois suivant la levée d'option définie à l'article 5.6 ci-dessus sous réserve de l'obtention préalable par le notaire rédacteur de l'ensemble des pièces nécessaires à la perfection de l'acte.

### **ARTICLE 6 - FACULTE DE SUBSTITUTION**

La Communauté de Communes pourra se substituer librement, dans l'application des présentes, la Société d'économie mixte Sud Développement, ou toute autre société ou organisme dans lequel la Communauté de Communes ou la Société d'économie mixte Sud Développement détiendrait une participation de plus de 10%.

Toute autre substitution à la Communauté de Communes sera soumise à l'accord préalable de la société ISOLA.

Toute personne qui viendrait substituer la Communauté de commune devra adhérer à l'ensemble des obligations prévues par les présentes par voie d'avenant, la substitution prenant effet au jour de la signature dudit avenant.

La société ISOLA ne pourra se substituer, par vente, cession ou quelque forme de transaction que ce soit, aucune autre société, personne physique ou morale ou, généralement, aucun tiers aux présentes sans l'accord préalable de la Communauté de Communes, donné par lettre recommandée avec avis de réception.

Il est précisé que cette restriction à la liberté de disposition de ses droits par la société ISOLA est liée au fait que l'engagement de la Communauté de Communes, au titre des présentes, est motivé par la défense de l'emploi, et que la Communauté de Communes ne pourra s'opposer à une cession que si celle-ci lui paraît représenter une menace à ce titre.

#### **ARTICLE 7 - INDIVISIBILITE DES ACCORDS**

Il est expressément convenu entre les Parties que l'ensemble des obligations faisant l'objet du présent protocole, ainsi que les opérations qui en résultent sont indissociables, et qu'aucune exécution partielle ou résolution partielle ne saurait avoir lieu.

#### **ARTICLE 8 - CONFIDENTIALITE**

Les Parties conviennent de conserver un caractère confidentiel sur l'ensemble des informations de nature commerciale et industrielle afférente à l'activité de la société ISOLA qui pourrait être communiquées à la Communauté de Communes pour les besoins du programme de travaux prévu à l'article 4 ci-dessus.

#### **ARTICLE 9 - DISPOSITIONS DIVERSES**

Si l'une quelconque des dispositions du présent protocole devait être considérée comme nulle, illicite ou non exécutoire en raison d'une disposition législative ou réglementaire ou d'une décision arbitrale ou de justice devenue définitive, la validité, la légalité et la mise en œuvre des dispositions restantes n'en seraient en aucun cas affectées ou affaiblies.

Le fait pour l'une des Parties de ne pas se prévaloir de l'un quelconque de ses droits en vertu des présentes, ne pourra pas être interprété, quelle que soit la durée, l'importance ou la fréquence de cette tolérance, comme un abandon de son droit à faire observer ultérieurement, à tout moment, chacune des clauses et conditions des présentes.

L'exposé et les annexes des présentes font partie intégrante de l'accord des Parties.

#### **ARTICLE 10 – EXECUTION**

Le présent protocole demeurera valable jusqu'à l'achèvement du programme de travaux prévu à l'article 4 des présentes.

Les Parties s'engagent à régulariser l'acte de vente et le bail prévus aux articles 2 et 3 dans un délai maximum de dix-huit (18) mois suivant la signature du présent protocole, à défaut celui-ci sera nul de plein droit, sauf réaffirmation par l'ensemble des Parties.

#### **ARTICLE 11 - BONNE FOI**

Les Parties conviennent de mettre tout en œuvre pour exécuter le présent protocole de bonne foi et s'engagent à échanger sur la base de ce principe en cas d'événement ou difficulté qui n'auraient pas été anticipés par les présentes.

#### **ARTICLE 12 - MODIFICATION DU PROTOCOLE**

Toute modification au présent protocole sera faite par avenant écrit approuvé et signé par l'ensemble des Parties.

#### **ARTICLE 13 - DROIT APPLICABLE**

Le présent contrat est soumis au droit français.

#### **ARTICLE 14 - JURIDICTION**

Tous les litiges relatifs à l'interprétation ou à l'exécution du présent protocole seront de la compétence des juridictions territorialement compétentes.

#### **ARTICLE 15 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de tous les actes qui en seront la suite ou la conséquence, chaque Partie fait élection de domicile en sa demeure sus indiquée.

Fait à DELLE (90),  
En deux (2) exemplaires originaux,  
Le (...)

Pour la Communauté de Communes  
du Sud Territoire  
Monsieur Christian RAYOT

Pour la société ISOLA COMPOSITE FRANCE  
Madame Cécile ALLEMANN

Envoyé en préfecture le 25/10/2021  
Reçu en préfecture le 25/10/2021  
Affiché le   
ID : 090-249000241-20211021-2021\_07\_15-DE

## ANNEXE

---

1. Plan de divisions parcellaires vente du site / biens données à bail