



CONVENTION DE PARTENARIAT ET D'ENGAGEMENTS AU TITRE D'UN PROJET D'INTERET GENERAL

D'UNE PART,

La Communauté de Communes VIE et BOULOGNE, dont le siège est situé 24, rue des LANDES, 85170 LE POIRE SUR VIE, représentée par son Président en exercice, Monsieur Guy PLISSONNEAU, domiciliée en cette qualité au dit siège, dument habilité aux présentes par délibération du Conseil communautaire du 20 mars 2023 (*annexe 1*),

ci-après la CCVB,

D'AUTRE PART,

La Commune du POIRE SUR VIE, dont la Mairie est située 4, Place du MARCHE, 85170 LE POIRE SUR VIE, représentée par son Maire en exercice, Madame Sabine ROIRAND, domiciliée en cette qualité à la Mairie, dument habilitée aux présentes par délibération du Conseil municipal du 21 mars 2023 (*annexe 2*)

ci-après la Commune,

Ci-après ensemble, « le bloc communal »

D'AUTRE PART,

La société des CHARPENTES FOURNIER, SASU immatriculée au RCS de la ROCHE SUR YON sous le numéro B 547 141 747, dont le siège est situé 15 rue des Jardins, 85170 LE POIRE SUR VIE représentée par son Président, M. Stéphane KRATZEISEN, dument habilité aux présentes par décision d'associé unique en date du 30 décembre 2022 (*annexe 3*)

ci-après, la Société



IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE

La Société fabricant de charpentes spécialisée dans le bois lamellé-collé pour les bâtiments de loisirs, industriels et commerciaux est implantée sur le territoire de la Commune depuis 1968.

Le site d'exploitation de la Société (ci-après « le Site »), sis 15 rue des Jardins au Poiré sur Vie, et dont cette dernière est propriétaire, est situé au nord du centre urbain de la Commune.

En raison de l'évolution du paysage urbain, le site est aujourd'hui enclavé au sein d'un espace urbanisé à vocation principale d'habitat.

Le site ne permet plus de répondre aux ambitions industrielles de la Société, qui a rejoint en 2018 le Groupe SOPREMA. En effet, la Société souhaite déployer son implantation par l'installation d'une nouvelle ligne de fabrication de lamellé-collé nécessitant une emprise foncière d'une longueur d'au moins 600 mètres (*afin d'y aménager la nouvelle ligne de production nécessitant une longueur minimum de bâtiment de 450 mètres linéaires*) (ci-après « le Projet »). Ce déploiement et les investissements réalisés par le Groupe conduiront nécessairement à la création d'emploi sur le territoire à court, moyen et long terme,

Mener à bien ce Projet sur le site actuel s'avère impossible au regard de l'environnement urbain, de sa desserte et de l'absence de possibilités foncières.

Saisies par la Société, la CCVB, compétente en matière de développement économique et en matière de planification urbaine, et la Commune directement concernée par l'évolution du site actuel et le traitement des enjeux de tranquillité publique, ont immédiatement perçu l'intérêt général associé au projet de développement et de déplacement présenté.

C'est dans ce contexte que les parties se sont rapprochées afin d'identifier une emprise foncière disponible qui répondrait aux caractéristiques du projet susvisé et qui pourrait accueillir le projet industriel de la Société.

Les réflexions et échanges les ont amenés à rechercher le secteur susceptible d'accueillir le nouveau site de production de la Société et à acter un transfert de propriété du site actuel vers le bloc communal pour qu'il puisse en maîtriser l'évolution en termes d'aménagement urbain et traiter corrélativement les enjeux de tranquillité publique associée à sa future affectation.

Le déplacement de l'entreprise représente un réel potentiel en termes de projet urbain pour la Communauté de communes Vie et Boulogne et la commune du Poiré-sur-Vie. La Communauté de communes et la Commune ont d'ores et déjà sollicité l'EPF de la Vendée pour les accompagner dans la revalorisation de ce site. L'objectif est de réaliser une opération mixte pour de l'habitat, des équipements publics et des activités compatibles avec l'habitat telles que des activités de services. La reconversion du site permettra de renforcer l'offre de logements dans un secteur confronté à une pénurie de logements (*bassins d'emploi très importants*), créer de nouvelles entreprises et des équipements compatibles avec l'habitat. Dans le cadre d'une convention tripartite (CCVB / Commune /EPF), l'établissement foncier sera chargé de réaliser les études pour répondre à cet objectif.

La présente convention a pour finalité de formaliser l'accord qui a ainsi émergé entre les parties signataires et d'arrêter ensemble ses modalités de mise en œuvre.

ARTICLE PRELIMINAIRE :

I/ Désignation de « l'Opération »

Les parties s'accordent sur le fait que la cession du foncier du futur site par la Communauté de communes à la Société, le déplacement de l'entreprise du site actuel vers le futur site, la cession par la Société du site actuel au bloc communal et la mise en œuvre du projet urbain constituent un tout ci-après désigné comme étant « l'Opération ».

III/ Clause de substitutions

Pour la Société

Il est convenu entre les parties que la Société pourra se faire substituer aux fins d'exécution de l'acquisition du futur site, telle que décrite à l'article 2 du présent protocole toute société du Groupe SOPREMA auquel



elle appartient au sens de l'article 233-3 du Code de Commerce, ou toute personne morale de son choix ayant tous pouvoirs et toute capacité pour reprendre les engagements initialement pris par le substituant ou bénéficiaire de ceux pris par le « bloc communal ».

Sous réserve qu'il soit démontré par la société des CHARPENTES FOURNIER que la société présentée pour la substitution appartient bien au Groupe SOPREMA, la Communauté de communes et la Commune ne pourront pas s'opposer à la substitution.

Toute société substituée à la Société des CHARPENTES FOURNIER deviendra dès cette substitution conjointement et solidairement solidaire des obligations souscrites aux termes du présent protocole par cette dernière au bénéfice de la Communauté de communes et de la Commune.

Pour le bloc communal

La CCVB et la Commune, acquéreurs solidaires, conservent la possibilité de renoncer à cette qualité d'acquéreur dès lors que l'autre se porte acquéreur du tout ou encore de se faire substituer, l'une et/ou l'autre, au moment de la signature de l'acte de réitération, par tout personne de leur choix, organisme porteur par exemple, qu'elles désigneraient (EPF ou autre).

L'identité du ou des acquéreurs du site actuel sera précisé par la CCVB et Commune au moment de la signature du ou des actes de réitération.

III/ Conditions relatives à la faisabilité technique et économique des opérations que chacune des parties entend mener au titre de « l'Opération ».

Pour permettre à chacune des parties de s'assurer de la faisabilité technique et économique des opérations que chacune d'entre elle entend mener au titre de « l'Opération », chacune s'accorde sur le fait que l'autre puisse avoir accès, dès la signature de la présente convention, au site actuellement propriété de l'autre pour pouvoir y mener toutes éventuelles études de sol, de sous-sol, tout prélèvements et toutes analyses, qu'elle jugera nécessaires.

Chacune des parties reconnaît que l'autre est seule en capacité d'apprécier la faisabilité technique et économique des opérations que l'autre entend mener au titre de « l'Opération » et s'interdit de s'immiscer dans cette appréciation et de contester l'appréciation portée par l'autre.

Pour la Société

1- Les Parties conviennent que les résultats des éventuelles études de sol, de sous-sol, des éventuels prélèvements et/ou toutes analyses, réalisés ou à réaliser par la Société sur l'emprise du futur site ne devront pas remettre en cause la faisabilité technique et/ou économique des opérations de construction ou d'aménagement qu'elle entend mener sur le nouveau site.

Si la Société constate que ces résultats sont incompatibles sur les plans techniques et financiers avec la faisabilité technique et/ou économique des opérations de construction ou d'aménagement qu'elle entend mener sur le nouveau site par la Société, elle pourra renoncer à « l'Opération », sans recours du bloc communal à son encontre.

2- Les Parties conviennent que les résultats des éventuelles études de sol, de sous-sol, des prélèvements et de toutes analyses, réalisées ou à réaliser par la Société dans la perspective de la remise en état du site actuel, après la fin de son exploitation et avant sa cession au bloc communal, ne devront pas remettre en cause la faisabilité économique pour la Société de l'ensemble des opérations qu'elle entend mener au titre de « l'Opération ».

Si la Société constate que ces résultats sont incompatibles sur les plans techniques et financiers avec l'ensemble des opérations qu'elle entend mener au titre de "l'Opération", elle pourra renoncer à « l'Opération » sans recours du bloc communal à son encontre.

3- La Société fixera le bloc communal sur ces compatibilités dans un délai de 6 mois maximum courant à compter de la signature de la présente convention. A défaut d'information dûment notifiée dans ledit délai par la Société au bloc communal, la Société sera réputée avoir renoncé au bénéfice des présentes conditions

relatives à la faisabilité technique et économique des opérations qu'elle entend mener au titre de « l'Opération ».

4- En cas d'incompatibilité révélée et d'abandon de « l'Opération », la Société conservera à sa charge l'intégralité des frais d'études de toutes natures qu'elle aura menées et la remise en état initial du site, le bloc communal admettant, par avance et de façon ferme et définitive, les éventuelles conséquences esthétiques des reprises de sondages, prélèvements ou autres.

Pour le bloc communal

1- Les parties conviennent que les résultats des éventuelles études de sol, de sous-sol, des éventuels prélèvements et/ou toutes analyses, réalisés ou à réaliser par le bloc communal dans la perspective de la remise en état additionnelle du site pour lui permettre de mener à bien son projet sur le site actuel (*dont a priori habitat et accueil d'activités compatibles*) et allant au-delà de la remise en état par la Société en application de la présente convention (*remise en état permettant un usage futur du site comparable à celui de la dernière période d'exploitation de l'installation mise à l'arrêt outre le respect des éventuelles prescriptions additionnelles imposées par le Préfet*), ne devront pas remettre en cause la faisabilité technique et économique pour le bloc communal de l'ensemble des opérations qu'elle entend mener au titre de « l'Opération ».

Si le bloc communal constate que ces résultats sont incompatibles sur les plans techniques et financiers avec l'ensemble des opérations qu'elle entend mener au titre de "l'Opération", elle pourra renoncer à « l'Opération » sans recours de la Société à son encontre.

2- Le bloc communal fixera la Société sur cette compatibilité dans un délai de 6 mois maximum courant à compter de la signature de la présente convention. A défaut d'information dûment notifiée dans ledit délai par le bloc communal à la Société, le bloc communal sera réputé avoir renoncé au bénéfice de la présente condition relative à la faisabilité technique et économique des opérations qu'elle entend mener au titre de « l'Opération ».

3- En cas d'incompatibilité révélée et d'abandon de « l'Opération », le bloc communal conservera à sa charge l'intégralité des frais d'études de toutes natures qu'elle aura menées et la remise en état du site, la Société admettant par avance et de façon ferme et définitive, les éventuelles conséquences esthétiques des reprises de sondages, prélèvements ou autres.

ARTICLE 1- TRANSFERT DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE SUR LE SECTEUR DE LA ZAE LA CROIX DES CHAUMES II ET CESSION DU SITE ACTUEL AU BLOC COMMUNAL

Il est expressément convenu entre les parties signataires d'organiser foncièrement le transfert de l'activité de la Société depuis son site actuel vers la ZAE LA CROIX DES CHAUMES II, au POIRE SUR VIE. La présente convention vise à décrire les conditions et engagements pris par les Parties afin de rendre effectif ledit transfert et permettre corrélativement à chacune des Parties, en ce qui la concerne, de devenir propriétaire des sites visés aux articles 2 et 3.

Toutefois, et nonobstant le caractère synallagmatique de la présente convention, et par dérogation aux dispositions de l'article 1589 du Code civil, les Parties conviennent de reporter les transferts de propriété des Biens, objets des présentes, aux Acquéreurs respectifs, à la signature de chacun des actes notariés de vente constatant le paiement du prix, sans que le refus de recevoir ledit paiement par une des parties venderesses ne l'autorise à remettre en cause son engagement de cession au profit de l'autre.

Chacune des parties s'engage, en ce qui la concerne, à mobiliser ses moyens pour permettre, dans les conditions décrites aux termes de la présente convention, ce transfert effectif et la libération du site actuel.

ARTICLE 2- MAITRISE FONCIERE SUR LE SECTEUR DE LA ZAE DE LA CROIX DES CHAUMES II

La CCVB (ci-après le « Vendeur ») s'engage à céder à la Société les parcelles suivantes cadastrées sur la Commune du POIRE SUR VIE :

Références cadastrales :	Superficie parcelle :
YT 147	10 929 m ²
YT14	4 680 m ²
YT 12	1 200 m ²
YT13	7 960 m ²
YT15	1 840 m ²
YT43	2 974 m ²
YT 145	388 m ²
YS 459	1 564 m ²
YT88	838 m ²
YS 453	16 849 m ²
YT 149	12 347 m ²
YT44	6 086 m ²
YS 457	3 813 m ²
TOTAL	71 468 m²

Conditions financières :

Cette cession se fera au prix de 8 € /m² net vendeur, soit 571 744 euros Hors Taxes net vendeur.

Le prix de vente de ces parcelles intègre les éléments suivants pris en charge par la Communauté de communes : acquisition du foncier, indemnités d'évictions aux exploitants agricoles, relevé topographique du site, bornage périmétrique.

A contrario, les coûts liés au raccordement aux réseaux et de viabilisation, à l'étude de sol, seront à la charge exclusive de la Société.

Conditions Suspensives :

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives suivantes et sans préjudice du report de la date de transfert de propriété décrit à l'article 1, la Société accepte cette acquisition au prix sus-décrié.

- Établissement d'un bornage contradictoire ou transmission d'un certificat garantissant la superficie du terrain d'assiette du Bien, préalablement au dépôt de tout dossier de demande de permis,
- Modification du PLUi permettant la réalisation du Projet de la Société,
- Purge de tout droit de préemption ou de préférence,
- Fourniture par le Vendeur, des titres de propriété antérieurs, de l'origine de propriété trentenaire, de l'historique parcellaire, des états hypothécaires, des pièces d'urbanisme et de l'ensemble des pièces justifiant l'absence de servitudes, de charges grevant le Bien de nature à avoir un impact négatif financier, opérationnel, ou technique sur la pérennité, ou l'occupation du Bien, et/ou celle du Projet, et/ou sur le délai de réalisation du Projet
- Obtention de toutes autorisations nécessaires et adéquates pour construire et exploiter le Projet (PC, ICPE, loi sur l'eau, cas par cas...),
- Purge de tout recours contentieux de ces autorisations, la Société s'engageant à procéder aux publicités dont elle a légalement la charge pour faire courir les délais de recours des tiers dans le délai d'un mois suivant la délivrance de chacune de ces autorisations et à faire constater sans délai, par un Commissaire de Justice, la qualité et la continuité de ces publicités. Le défaut d'exécution par la Société, dans ledit délai, pour une ou plusieurs de ces autorisations, de ces mesures de publicité nécessaires pour déclencher le délai de recours des tiers emportera l'impossibilité pour la Société de se prévaloir du bénéfice de la présente condition suspensive au titre de la ou des autorisations pour lesquelles ces mesures n'auront pas été exécutées.
- Libération du terrain d'assiette du Projet de toute location ou occupation réquisition et/ ou de toutes charges réelles et débarrassé de tous objets ainsi que de tous encombrants/ déchets/ dépôts sauvages, préalablement au jour de la réalisation de la vente,
- Toute autre condition d'ordre public.

Ces conditions suspensives sont souscrites au seul bénéfice de la Société qui conserve, à tout moment, la possibilité de renoncer à l'une ou plusieurs d'entre elles pour permettre, nonobstant leur absence de levée la réalisation effective de la vente.

Conditions de cession par la CCVB et la Commune

Si l'ensemble de ces conditions suspensives, à l'exclusion de celle relative à la purge de tout recours contentieux des autorisations nécessaires, n'est pas levée ou abandonnée par l'acquéreur au troisième anniversaire de la signature de la présente convention et sauf meilleur accord des parties, la Société sera réputée avoir renoncé au bénéfice de la présente convention et à l'acquisition du foncier dédié au nouveau site.

La Communauté de Communes et la Commune acceptent chacune en ce qui la concerne cette cession, sous la condition substantielle sans laquelle elles n'auraient pas contracté liée à l'acquisition du site actuel dans les conditions décrites aux termes de la présente convention.

ARTICLE 3- MAITRISE FONCIERE DU SITE ACTUEL

En contrepartie de l'engagement de cession par la CCVB décrit à l'article 2, la Société s'engage à céder à la CCVB et à la Commune qui l'acceptent chacune pour son compte l'intégralité du site actuel, bâtis existants compris sur les parcelles suivantes cadastrées, sur la Commune du POIRE SUR VIE (ci-après « le Bien »):

Références cadastrales :	Superficie parcelle :
AC 88	120 m ²
AC 115	887 m ²
AI 35	1660 m ²
AI 33	340 m ²
AI 69	18 186 m ²
AI 15	13 059 m ²
AI 277	25 226 m ²
AI 276	285 m ²
AI 70	3 203 m ²
AI 6	8 202 m ²
AI 156	780 m ²
AI 157	6 411 m ²
AI 159	540 m ²
YR 234	8 512 m ²
TOTAL SUPERFICIE :	87 411 m²

La CCVB et la Commune déclarent :

- Parfaitement bien connaître le Bien pour l'avoir visité à plusieurs reprises,
- Prendre, sous réserve du respect des obligations souscrites par la Société aux termes de la présente convention (remise en état et entretien dans les conditions et limites exposées ci-après), le Bien dans l'état dans lequel il se trouvera au jour du transfert de propriété sans recours contre le vendeur pour quelque autre cause que ce soit que le non-respect de ces obligations.
- Jusqu'à son départ définitif du site, la Société s'engage à entretenir le Bien en bon père de famille et à le conserver dans un état général globalement comparable, hors usure normale et liée à l'enlèvement des outils de production, à celui dans lequel il est à la date de signature de la présente convention. Les parties conviennent de faire établir, de façon contradictoire et à frais partagés, dans le délai d'un mois courant après la signature de la présente convention un constat de Commissaire de Justice rapportant la teneur des bâtiments et leur état général de telle sorte qu'il puisse être, si nécessaire, procédé lors de son départ définitif du site, à toutes comparaisons utiles.

La Société notifiera au bloc communal son départ définitif du site deux semaines avant sa date effective. A compter de cette date, le bloc communal sera autorisé à accéder et à intervenir autant que nécessaire pour procéder à toutes mesures d'entretien et de sauvegarde des bâtiments. La Société s'engage à lui transmettre dès cette date l'ensemble des clés, codes et autres nécessaires à cet accès.

La Société continuera, jusqu'au transfert de propriété à assurer le Bien en sa qualité de propriétaire et dans la perspective de ce transfert de propriété et restera responsable de tous dommages occasionnés par tous préposés ou tous tiers qu'elle ferait intervenir sur le site, notamment, pour la « remise en état » du Bien et qui auraient pour effet de l'endommager au point qu'il ne soit plus dans un état général globalement comparable, hors usure normale et liée à l'enlèvement des outils de production, à celui dans lequel il est à la date de signature de la présente convention.

Conditions financières :

Les parties conviennent de façon ferme et définitive que cette cession se fera au prix de cinq millions d'euros net vendeur Hors Taxes (5 000 000 € net vendeur HT).

Date du transfert de propriété :

La CCVB et la Commune acceptent, conjointement et solidairement, cette acquisition au prix sus-décrié et dans les conditions fixées aux termes de la présente convention.

Le transfert de propriété étant conditionné au transfert de l'exploitation sur le nouveau site et à sa remise en état, la Société notifiera au bloc communal la date à laquelle elle considère, après la mise en exploitation du nouveau site et la Remise en état de l'ancien, que ce transfert peut être entrepris. Sous réserve de production par la Société de l'attestation décrite ci-après au titre de la Remise en état. L'acte notarié emportant transfert de propriété du Bien au bloc communal devra être signé dans un délai de deux mois maximum courant à compter de cette notification. Les parties conviennent que, sauf si cette signature est retardée par la Société, la garde du Bien sera, en tout état de cause, transférée au bloc communal à l'expiration de ce délai de deux mois.

Sans préjudice de la condition de report de la date de transfert de propriété décrit à l'article 1, le transfert de propriété interviendra au plus tard le **31 décembre 2028**.

Les parties conviennent que si l'acquisition par la Société de l'assiette du nouveau site a été retardée par la levée de la condition suspensive relative à la purge des autorisations nécessaires de tout recours au point qu'à cette date, et par le seul effet du défaut de levée de cette condition suspensive, l'exploitation sur le nouveau site ne soit pas opérationnelle et que la remise en état du site actuel ne soit pas aboutie, cette échéance puisse être repoussée d'une durée au maximum équivalente à celle mobilisée pour précisément procéder à cette purge. Les parties conviennent qu'en tout état de cause, au-delà de l'échéance du 31 décembre 2028, le transfert de propriété de l'assiette de l'ancien site à la CCVB et à la Commune devra intervenir dans un délai maximal de deux ans après le début de l'exploitation sur le nouveau site.

Conditions particulière relatives à la remise en état du site

L'acquisition du site par la CCVB et la Commune s'entend après remise en état du site, à la charge du vendeur dans les conditions décrites ci-dessous et, en tout état de cause, conformément aux obligations pesant sur l'exploitant, en telle matière, au terme de son exploitation.

La Société supportera, en amont du paiement du prix d'acquisition sus-décrits, les éventuels coûts de remise en état du site, conformément aux obligations légales (*en l'état, articles L 512-6-1 et suivants, et R 512-39 et suivants du Code de l'Environnement*) imposant au vendeur d'un site industriel de le remettre en état pour qu'il « permette un usage futur du site déterminé conjointement avec le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme ».

A ce titre, et au visa du second alinéa de l'article L512-6-1 du Code de l'environnement, il est convenu entre les parties que le site sera placé par l'exploitant et pour la vente « dans un état tel qu'il ne puisse porter atteinte aux intérêts mentionnés à l'article L. 511-1 et qu'il permette un usage futur du site comparable à celui de la dernière période d'exploitation de l'installation mise à l'arrêt », c'est-à-dire un usage industriel. Cet engagement contractuel ne peut pas et ne fait pas obstacle aux dispositions, notamment, de l'article L512-6-1 du Code de l'environnement relatives au pouvoir du Préfet en telle matière. L'exploitant fera attester, par

une entreprise certifiée dans le domaine des sites et sols pollués ou disposant de compétences équivalentes en matière de prestations de services dans ce domaine, de la mise en œuvre des mesures relatives à la mise en sécurité ainsi que de l'adéquation des mesures proposées pour la réhabilitation du site, puis de la mise en œuvre de ces dernières. Il transmettra au bloc communal la copie de cette attestation dans le mois suivant la fin des opérations de remise en état du site.

Les études de sol complémentaires permettant de déterminer les éventuels coûts de dépollution du site nécessaire au projet de la Communauté de communes ou de la Commune allant au-delà des obligations de remises en état le site pesant sur la Société telles que convenues aux termes du présent protocole et de celles éventuellement imposées par le Préfet de Vendée en application du 3^e alinéa de l'article L512-6-1 du Code de l'environnement, comme la réalisation de sondages zones humides seront réalisés par et à la charge de la CCVB, ou tout organisme porteur qu'elle désignera (EPF ou autre).

En cas de désaccord sur ces coûts, les parties conviennent qu'il pourra être fait appel à un expert désigné conjointement ou à défaut et à la requête de la partie la plus diligente par le Juge des référés du Tribunal judiciaire de LA ROCHE SUR YON.

La remise en état du site à la charge de la Société devra être entreprise sans délai par ou pour le compte de la Société venderesse pour permettre une prise de possession effective par les acquéreurs au plus le 31 décembre 2028, date la plus tardive pour le transfert de propriété.

Sans préjudice des dispositions relatives à l'éventuel report de cette échéance, il est convenu entre les parties qu'à défaut de réalisation effective de cette remise en état pour permettre un transfert de propriété au plus tard le 31 décembre 2028, la Société pourra y être contrainte sous astreinte et par simple ordonnance du Président du Tribunal judiciaire de la ROCHE SUR YON sur requête des acquéreurs.

La Société ne sera, en tout état de cause, pas tenue responsable vis-à-vis du bloc communal du retard des prestataires qu'elle aura mandatés pour procéder à la remise en état du site.

Conditions suspensives

- Fourniture des titres de propriété antérieurs, des états hypothécaires, des pièces d'urbanisme et l'ensemble des pièces du dossier justifiant l'absence de servitudes, et de charges grevant le bien,
- Que le Bien soit libre de toute location ou occupation réquisition et/ ou de toutes charges réelles et débarrassé de tous objets ainsi que de tous encombrants/ déchets/ dépôts sauvages, préalablement au jour de la réalisation de la vente,
- Remise en état du site par le vendeur dans les conditions et limites fixées aux termes de la présente convention.
- Toute autre condition d'ordre public.

Ces conditions suspensives sont souscrites au seul bénéfice des acquéreurs qui conservent, à tout moment, la possibilité de renoncer à l'une ou plusieurs d'entre elles pour permettre, nonobstant leur absence de levée la réalisation effective de la vente.

ARTICLE 4- EVOLUTION DE LA REGLEMENTATION LOCALE D'URBANISME SUR LE SECTEUR DE LA ZAE LA CROIX DES CHAUMES

Les parties rappellent que le zonage actuel du PLUiH ne permet pas, en l'état, la réalisation du projet puisque son assiette se situe sur plusieurs zones :

- la zone « 1AUe », zone à urbaniser dédiée à l'économie à court terme,
- la zone « 2AUe », zone à urbaniser dédiée à l'économie à long terme,
- la zone « A », zone agricole.

Les zones 2AUe et A ne peuvent pas accueillir actuellement d'activité économique de ce type.

Il est donc nécessaire de faire évoluer le zonage vers un unique secteur « 1AUe » et de modifier l'Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP) du PLUi-H associée au secteur de La Croix des Chaumes.



Au regard de l'intérêt général associé au projet de transfert de la société d'exploitation, la procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet a été engagée.

La zone « 1Aue » sera agrandie de 5,4 ha à la place de la zone « 2Aue » et « A ». Afin de ne pas générer de consommation d'espace agricole supplémentaire et de respecter l'enveloppe maximale dédiée à l'économie de 131 ha inscrite au PADD, une compensation de la surface sera réalisée dans le même secteur, c'est-à-dire que la zone « 2Aue » sera classée en zone agricole sur 5,4 ha.

Les pièces du document d'urbanisme à faire évoluer, dont le règlement graphique et les OAP, sont détaillées dans le dossier de mise en compatibilité.

S'il la CCVB indique que le traitement du zonage du site actuel sera entrepris ultérieurement, dans la perspective du transfert de propriété au bloc communal et en fonction de son affectation future, elle entend rappeler que la déclaration de projet pour la modification du zonage sur le nouveau site a été entreprise en tenant précisément compte de la future évolution du zonage du site actuel pour permettre au bloc communal de mener à bien ses projets (habitat, équipements publics et tertiaire).

ARTICLE 5- CALENDRIER PREVISIONNEL

La CCVB s'engage à mobiliser ses moyens pour mener le plus rapidement possible la procédure de mise en compatibilité du PLUiH d'ores et déjà engagée au moment de la formalisation de la présente convention.

De son côté, la Société s'engage à mener : (1) la mise en service du nouveau site, (2) la remise état du site dans les limites fixées aux termes de la présente convention, (3) la levée des conditions suspensives lui incombant relatives à la cession du site actuel, de telle sorte que la prise de possession de l'ancien site par les acquéreurs puisse être effective, au plus tard, à l'échéance précitée du 31 décembre 2028, sous réserve de toute prorogation des délais de purge, telle qu'indiqué à l'article 3

ARTICLE 6- CLAUSE DE RENDEZ-VOUS

Les parties s'obligent à s'informer régulièrement de l'évolution de la situation et de leurs éventuelles contraintes de toute ordre et de nature à retarder l'aboutissement du projet. Elles conviennent de se rencontrer autant que nécessaire pour poursuivre la levée de ces contraintes.

ARTICLE 7- PRISE D'EFFET ET MODALITES DE SIGNATURE

La Société signera la première la présente convention pour permettre la saisine du Conseil communautaire de la CCVB et le Conseil municipal de la Commune afin qu'ils autorisent, respectivement, le Président et le Maire à la signer.

Ces derniers signeront la présente convention au visa des délibérations exécutoires des organes délibérants sus décrits.

La présente convention n'entrera en vigueur qu'à sa signature par l'ensemble des parties, et au plus tard, le 30 avril 2023 Au-delà de cette date, si la signature du présent protocole par l'ensemble des parties n'a pas été régularisée, le protocole sera réputé caduc.

ARTICLE 8- EXONERATION DE RESPONSABILITE

La CCVB est totalement engagée dans ce projet et mobilise ses services et moyens pour le faire aboutir, au point d'avoir, notamment, poursuivi la maîtrise foncière du nouveau site et engagé la procédure d'adaptation de son PLUi avant même la formalisation effective de l'accord des parties via la signature de la présente convention.



Ceci précisé, la Communauté de communes et la Commune n'entendent pas assumer l'éventuel retard ou l'éventuel échec de l'opération ce qu'admet la Société qui accepte, par avance et de façon ferme et définitive, de renoncer à toutes réclamations de quelques natures que ce soit à l'encontre de la CCVB et/ou la Commune en cas de retard ou d'absence d'aboutissement du projet à l'origine de la signature de la présente convention.

De la même manière, la Communauté de communes et la Commune acceptent, par avance et de façon ferme et définitive, de renoncer à toutes réclamations de quelques natures que ce soit à l'encontre de la société en cas de retard ou du fait de l'éventuel abandon de son projet de transfert du site de production sur le site identifié aux termes de la présente convention.

En outre, en cas de refus du Conseil communautaire de la CCVB et/ou du Conseil municipal de la Commune d'autoriser le Président et/ou la Maire à signer la présente convention ou en cas d'annulation de la délibération autorisant le Président et/ou le Maire à signer la présente convention et sauf à ce que cette annulation intervienne pour un simple vice de forme susceptible d'être corrigé, la présente convention sera considérée comme nul et non avenu sans recours contre la CCVB et la Commune. La Société s'interdit et se déclare, en tout état de cause, irrecevable à contester ces délibérations.

ARTICLE 9 – LOI APPLICABLE ET ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les Parties s'efforceront de parvenir à un règlement amiable de tous différends auxquels la validité, la conclusion, l'interprétation et l'exécution de la présente convention pourraient donner lieu, ainsi que tout contentieux de nature extracontractuelle entre les Parties.

A cet effet, dès la survenance d'un différend, la Partie la plus diligente saisira par écrit l'autre Partie en exposant sa demande. Les Parties disposeront alors d'un délai de trente (30) jours, à compter de la réception de la demande pour parvenir à un accord amiable.

Toutefois, si les Parties ne parvenaient pas à un règlement amiable de leur différend, tous litiges découlant du présent Contrat seraient soumis au tribunal compétent du ressort du lieu d'exécution de la présente convention.

Le présent contrat est régi et soumis au droit français.

En 3 exemplaires
Fait à *St. sur Vie*
Le. *14/03/2023* et le.....

Pour la Communauté de Communes VIE et BOULOGNE,
Le Président,
Monsieur Guy PLISSONNEAU

Pour la Commune du POIRE SUR VIE,
Le Maire,
Madame Sabine ROIRAND

Pour la Société des CHARPENTES FOURNIER
Le Président,
Monsieur Stéphane KRATZEISEN

ANNEXES

1-Délibération du Conseil communautaire du 20 mars 2023

2-Délibération du Conseil municipal du 21 mars 2023

3-Décision d'habilitation de M. Stéphane KRATZEISEN, du 30 décembre 2022

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'M' or similar character.

Envoyé en préfecture le 21/03/2023

Reçu en préfecture le 21/03/2023

Publié le



ID : 085-200072882-20230320-2023D31-DE