

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mil vingt-trois, le 29 juin à 18h15, le Conseil Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni à la Salle de Spectacle de GRANDVILLARS, sous la présidence de Monsieur Christian RAYOT, Président.

Étaient présents : Monsieur Christian RAYOT, Président, et Mesdames et Messieurs, Jacques ALEXANDRE, Anissa BRIKH, Bernard CERF, Roland DAMOTTE, Monique DINET, Patrice DUMORTIER, Jean-Jacques DUPREZ, Daniel FRERY, Jean-Louis HOTTLET, Fatima KHELIFI, Sandrine LARCHER, Jean LOCATELLI, Claude MONNIER, Gilles PERRIN, Fabrice PETITJEAN, Florence PFHURTER, Sophie PHILIPPE, Annick PRENAT, Jean RACINE, Lionel ROY, Françoise THOMAS, Dominique TRÉLA, Pierre VALLAT et Bernard VIATTE **membres titulaires**, Bernadette BAUMGARTNER et Gisèle LAMARE **membres suppléants**.

Étaient excusés : Mesdames et Messieurs, Lounès ABDOUN-SONTOT, Martine BENJAMAA, Chantal BEQUILLARD, Thomas BIETRY Anne Catherine BOBILLIER, Daniel BOUR, Philippe CHEVALIER, Catherine CLAYEUX Gilles COURGEY, Catherine CREPIN, Gérard FESSELET, Vincent FREARD, Christian GAILLARD, Sophie GUYON, Hamid HAMLIL, Michel HOUDELAT, Thierry MARCJAN, Imann EL MOUSSAFER, Anaïs MONNIER, Robert NATALE, Emmanuelle PALMA-GERARD Nicolas PETERLINI, Virginie REY, Frédéric ROUSSE et Jean-Michel TALON.

Avaient donné pouvoir : Martine BENJAMAA à Jacques ALEXANDRE, Anne-Catherine BOBILLIER à Annick PRENAT, Daniel BOUR à Sandrine LARCHER, Catherine CREPIN à Anissa BRIKH, Gérard FESSELET à Bernadette BAUMGARTNER, Vincent FREARD à Gisèle LAMARE, Robert NATALE à Lionel ROY et Emmanuelle PALMA-GERARD à Fatima KHELIFI.

Date de convocation	Date d'affichage	Nombre de conseillers	
Le 16 juin 2023	Le 16 juin 2023	En exercice	50
		Présents	27
		Votants	32

Le Président, à l'ouverture de la séance, procède à l'appel des conseillers, vérifie l'existence du quorum et proclame la validité de la séance si celui-ci est atteint. Il cite les pouvoirs reçus.

Le secrétaire de séance est désigné parmi les membres titulaires présents, Jean-Louis HOTTLET est désigné.

Le Président fait approuver le procès-verbal de la séance précédente et fait prendre note des éventuelles rectifications par le secrétaire de séance.

Le Président sollicite l'assemblée afin de savoir si le Conseil communautaire approuve à l'unanimité l'adjonction de ce point à l'ordre du jour. Le conseil communautaire approuve à l'unanimité.

2023-04-30- Restructuration du site d'Isola Composite France

Rapporteur : Christian RAYOT



Le Conseil communautaire a déjà été appelé à plusieurs reprises à se prononcer sur le principe d'une prise en charge par la Communauté de communes de la restructuration du site d'Isola Composite France, faubourg de Belfort à Delle. Ce site d'un peu plus de trois hectares, créé avant la Grande Guerre, est l'un des plus anciens sites usiniers dellois, spécialisé depuis un siècle dans la production d'isolants, sous forme de plaques ou de produits complexes.

A l'origine connu sous le nom des Usines diélectriques de Delle, l'entreprise a fusionné avec le Fil isolé moderne pour former UDD-FIM, qui a connu son apogée dans les années 1950-1970. Le déclin a ensuite été continu, généré par la disparition d'un ancrage local et le rattachement à un groupe avant tout préoccupé par les enjeux financiers de court terme. Le transfert vers d'autres sites des productions les plus rentables, la suppression de fonctions indispensables à la concentration de la valeur ajoutée, ont eu pour conséquence la mise en redressement judiciaire.

Pour autant, les fondamentaux, et avant tout la gamme de produits et les technologies employées, restaient présents, ce qui a permis une reprise qui, favorisant le développement commercial, la conquête et la satisfaction de nouveaux marchés, ont permis un redressement beaucoup plus rapide qu'escompté initialement. D'une quarantaine de salariés lors de la reprise, le site en compte aujourd'hui près d'une centaine et connaît un beau développement de la production, qui répond aux attentes du marché.

Ce sont ces facteurs, éminemment positifs, qui ont, paradoxalement, retardé la mise en œuvre de la restructuration du site. Le projet initial, qui visait à réorganiser la production sur un petit nombre de bâtiments, sur la base des principes du lean, s'est vite révélé trop étriqué, et à mesure que les commandes ont été engrangées, il s'est avéré que non seulement, dans son ensemble, le parc de machines était à conserver, mais que de nouveaux investissements productifs devaient être réalisés ou programmés à court et moyen terme. Naturellement, le projet architectural a évolué au même rythme.

Le projet est maintenant abouti, avec une visibilité de moyen terme qui permet d'engager la restructuration du site et de passer les actes nécessaires, qui sont au nombre de trois.

Le premier porte sur l'acquisition du site par la Communauté de communes, préalable nécessaire à l'engagement de tous travaux, pour le montant initialement prévu de 179 000 €. Cette acquisition porte sur l'ensemble du site, hormis l'ancien siège social et le bâtiment qui accueille actuellement le comité d'entreprise, emprises qui ne sont pas nécessaires à la restructuration telle que définie.

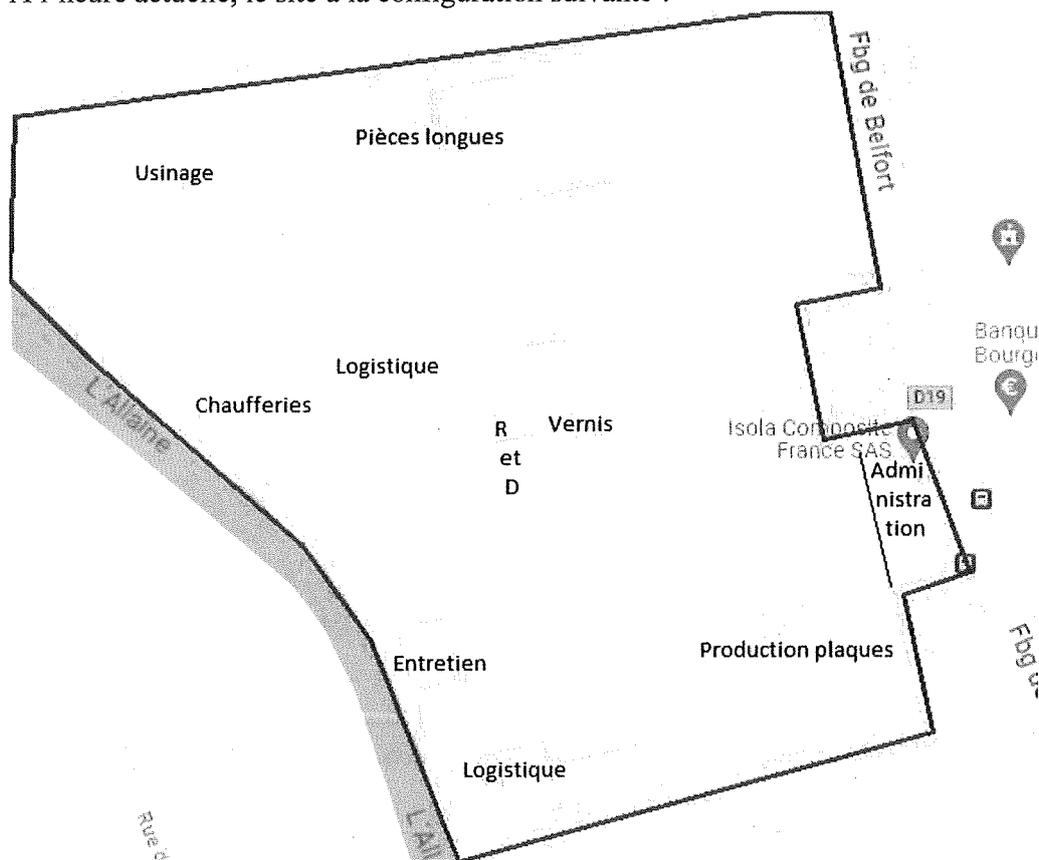
Le second porte sur les conditions de rachat par l'entreprise, sous forme d'une promesse unilatérale de vente par la Communauté de communes à Isola Composite France, si l'entreprise souhaite rentrer en propriété de son tènement immobilier une fois restructuré. La Communauté de communes n'a pas vocation à faire durablement du portage immobilier, donc ou bien l'entreprise procèdera au rachat, en fonction de sa stratégie d'investissement, ou bien le site sera cédé à la SEM Sud Développement si elle souhaite rester sous forme locative.

Le troisième est un bail, qui prévoit la réalisation de l'ensemble des travaux nécessaires à la pérennisation et au développement de l'entreprise. Il est complété par un programme de travaux qui a été établi en concertation étroite avec l'entreprise et répond à ses besoins à moyen terme, et permettra la restructuration complète du site.

Ce programme s'appuie naturellement sur l'existant, en particulier en raison du coût très élevé que représenterait le transfert des principales machines. Il vise à regrouper les activités en quatre pôles :

- un pôle de préparation matière, où sont assemblés les différents vernis servant à la fabrication des isolants, en position centrale, comprenant également les fonctions de recherche-développement, mais aussi de traitement des déchets et de nettoyage des contenants, dans des conditions sécurisées ;
- un pôle de production des plaques d'isolants, accompagné des locaux logistiques généraux ;
- un pôle de production des pièces longues, complété par l'usinage permettant de répondre aux besoins précis des clients sur des pièces spéciales, fonction que Von Roll avait abandonné alors qu'elle permet une forte augmentation de la valeur ajoutée et de prendre place comme fournisseur de premier rang ;
- un pôle administratif.

Ces quatre pôles resteront positionnés dans leurs locaux actuels, qui seront requalifiés en termes de clos et de couvert, dans un triple souci de confort des salariés, de sécurisation de la production et d'efficacité énergétique. Pour partie, certains de ces bâtiments, ne répondant plus aux fonctionnalités attendues, seront abattus et reconstruits, et des extensions viendront permettre l'accueil des investissements nouveaux programmés par l'entreprise pour accompagner l'essor de la production. A l'heure actuelle, le site a la configuration suivante :

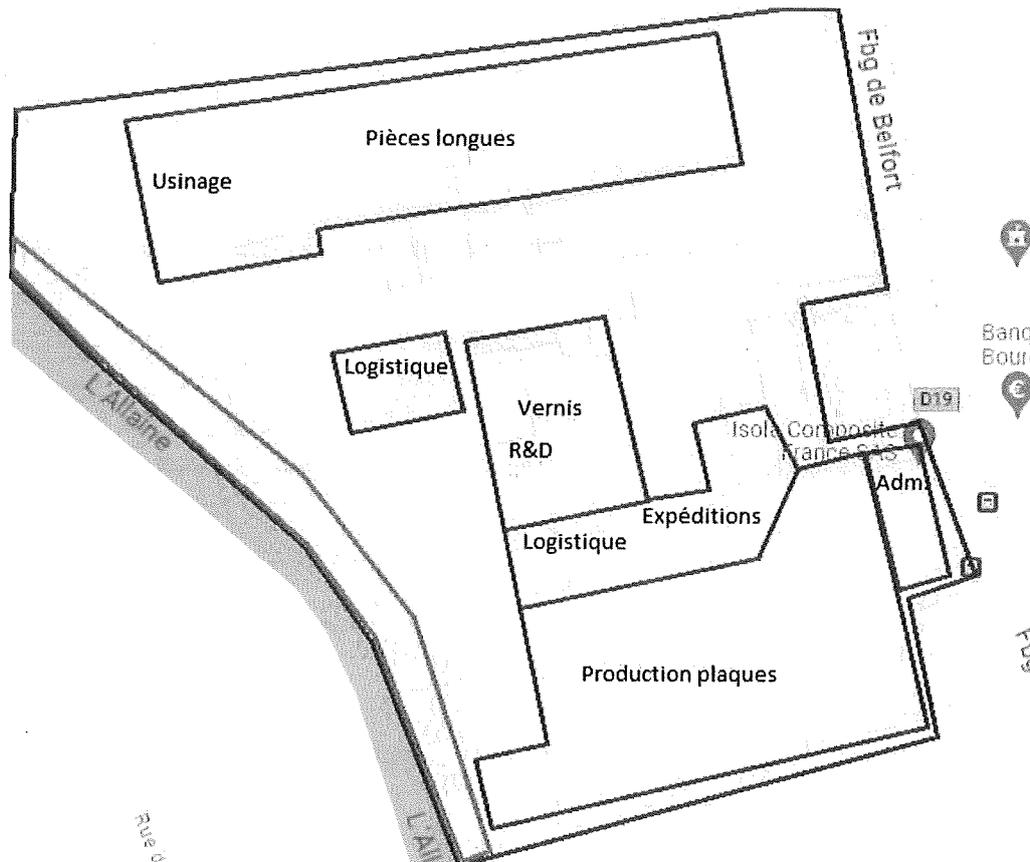


Le regroupement des différentes fonctions autour de ces pôles permettra la déconstruction de bâtiments aujourd'hui inoccupés et hors d'âge, ce qui permettra de restructurer totalement les circulations et le stationnement sur le site, et de lui rendre sa lisibilité. Les accès depuis le faubourg de Belfort seront réorganisés, afin d'éviter en particulier tout stationnement de poids-lourds sur la voirie.



Il est à souligner que le programme prévoit la libération d'une bande de terrain en rive droite de l'Allaine, ce qui permettra de démonter les remblais sur lesquels ont été édifiés certains bâtiments qui, à l'issue du chantier, n'auront plus d'utilité, et ainsi de compléter par une extension du lit moyen de la rivière les travaux de restauration morphologique qui ont été d'ores et déjà réalisés par la collectivité dans le cadre de la GEMAPI et de résorber un goulet d'étranglement.

A l'issue du programme de travaux, la configuration du site devrait être, globalement, la suivante :



Les trois actes susmentionnés sont joints au présent rapport pour approbation et dès concrétisation de ces actes, il importera d'engager la phase des travaux. Il est proposé, pour ce faire, de retenir la procédure dite de conception-réalisation.

De façon générale, la loi MOP impose une séparation stricte entre la maîtrise d'œuvre et les entreprises en charge des travaux, mais le Code prévoit des exceptions, en particulier :

- l'article L.2412-2 du Code de la commande publique permet de déroger à ce principe dans le cas « *d'ouvrages de bâtiment ou d'infrastructure destinés à une activité industrielle dont la conception est déterminée par le processus d'exploitation* ». Le dossier ISOLA remplit d'évidence parfaitement ce critère ;
- l'article L.2171-2 du même Code, qui est spécifique aux marchés de conception-réalisation semble limiter le recours à de telles procédures aux dossiers dans lequel se pose une problématique énergétique forte :

« Les acheteurs soumis aux dispositions du livre IV [dont font partie les collectivités locales] ne peuvent conclure un marché de conception-réalisation, quel qu'en soit le montant, que si des motifs d'ordre technique ou un engagement contractuel portant sur l'amélioration de l'efficacité énergétique ou la construction d'un bâtiment neuf dépassant la réglementation thermique en vigueur rendent nécessaire l'association de l'entrepreneur aux études de l'ouvrage. Un tel marché est confié à un groupement d'opérateurs économiques. Il peut toutefois être confié à un seul opérateur économique pour les ouvrages d'infrastructures. »

Les « motifs d'ordre technique » ne sont pas détaillés, mais on peut présumer que ceux prévus à l'article L.2412-2 en font partie.

Mais, en tout état de cause, le dossier comprend une partie très importante liée à l'amélioration de l'efficacité énergétique, que ce soit pour le chauffage des bâtiments ou pour l'alimentation des machines en eau surchauffée. Il paraît donc clair que la procédure peut être retenue dans le cas présent, en retenant simplement qu'il sera nécessaire de prendre en considération, parmi les critères de jugement des offres, le niveau de l'engagement pris par les candidats en matière d'amélioration de l'efficacité énergétique. C'est, au demeurant, un point particulièrement important pour ISOLA, puisque cette amélioration énergétique est à même, à elle seule, de générer des économies de fonctionnement permettant de couvrir une part importante des coûts de loyer qui résulteront de l'ensemble de l'opération.

Les conditions prévues par le Code étant remplies, il est proposé de retenir la procédure de conception-réalisation, qui permet entre autres avantages de contractualiser sur un prix fixé à l'avance, et un déroulement harmonieux de la phase travaux dans des environnements complexes.

Une telle procédure se déroule en plusieurs temps. Dans un premier sont sélectionnés les candidats admis à concourir, sur la base de références. Les candidats ainsi sélectionnés disposent d'un délai pour présenter leur dossier, qui doit répondre aux différents éléments du cahier des charges qui leur est imposé, et qui comprend entre autres une décomposition détaillée du prix global et forfaitaire sur lequel ils s'engagent, et qui permet ensuite de gérer les aléas inévitables d'un tel chantier.

Suit une phase dite de dialogue compétitif, lors de laquelle les dossiers des différents candidats sont mis au point, afin de leur permettre de répondre pleinement aux attentes ; cette phase ne permet naturellement pas de modifier substantiellement les offres, mais de les préciser, voire de les adapter s'il s'avère que les prix proposés sont excessifs et supposent une réduction du projet par suppression de certains éléments ; il va de soi que cette procédure est menée dans la transparence, et que les mêmes questions et informations sont transmises aux différents candidats à mesure du déroulement des négociations.

A l'issue de cette phase, les différents candidats remettent leurs offres définitives, sur la base desquelles est désigné le lauréat qui mettra ensuite en œuvre son projet.

Le projet de règlement de la consultation est joint en annexe à la délibération.

Il importe également de fixer la composition du jury qui sera amené à se prononcer, d'une part quant au choix des entreprises admises à concourir, d'autre part pour le choix du candidat définitivement retenu, qui est différent de la commission d'appel d'offres habituelle de la collectivité. Le projet de règlement prévoit la composition suivante :



- avec voix délibérative :
 - o Communauté de communes du Sud Territoire : quatre membres, dont le président du Conseil communautaire ou son représentant ; dans la mesure où il est probable que le Président aura à participer aux différentes phases du dialogue compétitif et que les textes imposent que toute personne ayant participé à ce dialogue ne puisse siéger dans ce jury, le Président sera donc représenté par la première vice-présidente ; il convient donc de bien désigner trois autres représentants ;
 - o Un représentant de l'ordre des architectes ;
 - o Une personne ayant suivi une opération de même nature, à sa désignation ;

- avec voix consultative :
 - o Deux représentants de la Société Isola Composite France, qui devront ne pas avoir également participé au dialogue compétitif ;
 - o Le directeur de la DIRECCTE ou son représentant ;
 - o Le directeur départemental des finances publiques ou son représentant.

Pour rappel, pour cette opération, un budget annexe a été ouvert et permettra d'isoler et d'identifier clairement l'ensemble des dépenses et recettes liées à cette opération importante. Il sera proposé en Conseil de doter des crédits complémentaires nécessaires une fois le marché mis au point.

La réalisation de ce programme se déroulera bien évidemment sans interrompre la marche de l'entreprise, d'où une double co-activité, entre celle-ci et le chantier d'une part, entre les différentes entreprises qui interviendront pour les travaux. Cette co-activité devra être d'autant mieux gérée qu'ISOLA utilise des produits chimiques potentiellement dangereux.

Il conviendra donc de lancer les consultations nécessaires afin de sélectionner un cabinet qui sera en charge de la gestion de cette co-activité et aura la responsabilité de la bonne tenue du chantier, et sera en charge de la coordination sécurité et protection de la santé (CSPS). Il est important que ce coordinateur soit recruté dans un calendrier lui permettant de participer à l'étude des différentes offres afin d'apporter les conseils nécessaires dès ce stade et éviter ainsi des complications ultérieures.

Enfin, après plus d'un siècle de production industrielle, le site est affecté par différents pollutions, liées en particulier aux anciennes soutes de stockage de produits chimiques, auparavant reliées au bâtiment des vernis par des réseaux enterrés. L'ensemble a fait l'objet d'un diagnostic, et des mesures de gestion ont été mises en place, sous l'autorité des services de l'Etat compétents en la matière.

Pour l'essentiel, ces pollutions sont présentes dans les remblais sur lesquels le site a été construit, et sa totale imperméabilisation limite les circulations d'eaux dans ces remblais. Il n'en reste pas moins que ces pollutions ne peuvent que migrer, et que la proximité de l'Allaine et de sa nappe d'accompagnement représente un risque qui ne doit pas être minoré, même si aucune trace de pollution issue du site n'a jamais été détectée dans l'Allaine à ce jour.

Le programme de travaux doit être l'occasion d'opérer le traitement de ces pollutions dans de bonnes conditions. Sa mise au point définitive permettra de connaître avec précision les surfaces qui resteront non couvertes, et où il sera donc possible d'intervenir pour résorber ces taches de pollutions.

Afin de déterminer les objectifs à atteindre, les moyens à employer, les coûts potentiels, et d'établir les dossiers nécessaires à l'obtention des différentes autorisations administratives nécessaires, le recours à un bureau d'études spécialisé est indispensable.

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

- **de donner pouvoir au Président pour signer la promesse unilatérale de vente, l'acte de vente et le bail au nom et pour le compte de la Communauté de communes ;**
- **d'approuver le recours à un marché de conception-réalisation, les conditions juridiques étant ici pleinement remplies ;**
- **de retenir le nombre de trois entreprises ou groupements autorisés à concourir ;**
- **de fixer à 30 000 € l'indemnité qui sera versée aux deux candidats qui ne seront pas retenus ;**
- **de fixer la composition du jury telle que présentée ci-dessus, et de désigner quatre membres pour la CCST :**
 - o **Sandrine LARCHER**
 - o **Roland DAMOTTE**
 - o **Jean LOCATELLI**
 - o **Jean-Jacques DUPREZ**
- **d'autoriser le Président à lancer les consultations nécessaires afin de sélectionner un cabinet qui sera en charge de la gestion de cette co-activité,**
- **d'autoriser le Président le moment venu et prévisionnellement dans les derniers mois de l'exercice, à opérer l'appel d'offres nécessaire pour le recrutement d'un bureau d'études spécialisé, le choix final relevant naturellement d'une délibération de l'assemblée sur proposition de la commission d'appel d'offres,**
- **d'autoriser le Président à effectuer la publication du présent marché, et plus généralement de prendre toutes dispositions utiles à la bonne marche de la procédure.**

Annexes :

- *Annexe 1 : Acte d'acquisition*
- *Annexe 2 : Promesse unilatérale de vente*
- *Annexe 3 : Bail*
- *Annexe 4 : Règlement de consultation*

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 090-249000241-20230629-2023_04_30-DE

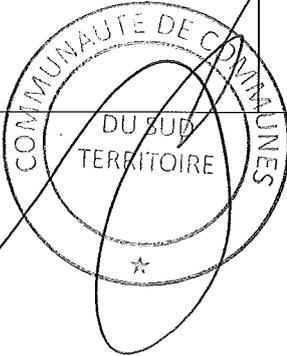
Le Président soussigné, certifie que la convocation du Conseil Communautaire et le compte rendu de la présente délibération ont été affichés conformément à la législation en vigueur.

Et publication ou notification le

JEUDI 06 JUIL. 2023

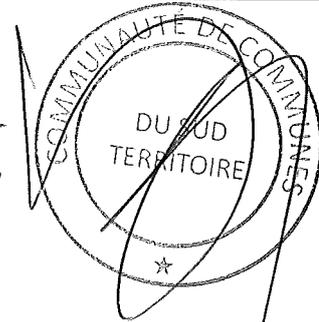
Le Président,

Le Président
Christian RAYOT



Le Président,

Le Président
Christian RAYOT



2G
509616



Envoyé en préfecture le 06/07/2023
Reçu en préfecture le 06/07/2023
Publié le 
ID : 090-249000241-20230629-2023_04_30-DE

50961601

2G/2G/

N° répertoire :

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,

LE

A DELLE (90100) 21 bis avenue du Général de Gaulle, dans les bureaux de l'Office Notarial ci-après dénommé,

Maître Sophie GUICHARD, Notaire soussigné, Membre d'une Société Civile Professionnelle dénommée «Florence RIGOLLET, Christophe MULLER, Eric GUICHARD, Sophie GUICHARD, Grégory NOEL, David ZURCHER», titulaire d'un Office Notarial à BELFORT, 1 rue de Morimont,

Avec la participation de Maître Edouard BOHL-KUHN, notaire à RONCHAMP, assistant LE VENDEUR.

Ici présent

A RECU LA PRESENTE VENTE à la requête des parties ci-après identifiées.

Cet acte comprend deux parties pour répondre aux exigences de la publicité foncière, néanmoins l'ensemble de l'acte et de ses annexes forme un contrat indissociable et unique.

La première partie dite "partie normalisée" constitue le document hypothécaire normalisé et contient toutes les énonciations nécessaires tant à la publication au fichier immobilier qu'à la détermination de l'assiette et au contrôle du calcul de tous impôts, droits et taxes.

La seconde partie dite "partie développée" comporte des informations, dispositions et conventions sans incidence sur le fichier immobilier.

PARTIE NORMALISEE

IDENTIFICATION DES PARTIES

- VENDEUR -

La Société dénommée **ISOLA COMPOSITE FRANCE**, Société par actions simplifiée au capital de 560000 €, dont le siège est à DELLE (90100), 27 Faubourg de

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 090-249000241-20230629-2023_04_30-DE

Belfort, identifiée au SIREN sous le numéro 536620040 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BELFORT.

- ACQUEREUR -

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE**, Etablissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, dont le siège est à DELLE (90100), 8 Place Raymond Forni, identifiée au SIREN sous le numéro 249000241.

QUOTITES ACQUISES

La COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE acquiert la pleine propriété.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée ISOLA COMPOSITE FRANCE est représentée à l'acte par Madame ALLEMANN Cécile née SANS, Directrice Général de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Par jugement en date du 23 février 2021 le Tribunal de Commerce de BELFORT a homologué le plan de redressement et d'apurement de la société ISOLA COMPOSITE FRANCE et a désigné en qualité de commissaire du plan la SARL AJRS représenté par Me Philippe JEANNEROT à BESANCON.

Par jugement du Tribunal de Commerce en date du 10 décembre 2021 dont une copie demeurera annexée aux présentes après mention, il a été prononcé la levée d'inaliénabilité sur les biens objets des présentes.

ETANT ICI PRECISE que la société venderesse soit s'engager à justifier au Tribunal de Commerce et au commissaire du Plan l'affectation des fonds perçus des produits de la vente.

- La Société dénommée COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE est représentée à l'acte par Monsieur Christian RAYOT son Président ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Communautaire ci-après visée.

EXPOSE

ECONOMIE DE L'OPERATION

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.

Le 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 l'optimisation de la productivité.

Une restructuration et un réaménagement général du site sont nécessaires mais la société ISOLA ne dispose pas de 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.

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

Un accord-cadre définissant les modalités de cette restructuration a été signé entre la société VENDERESSE et la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE le 9 novembre 2021, ayant pour objectif :

- de définir les grandes lignes du projet d'aménagement, de définir les engagements de chacun des partenaires,
- de fixer les conditions de cession du tènement immobilier, de sa restructuration, de la location d'une partie du site,

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le



ID : 090-249000241-20230629-2023_04_30-DE

- de convenir de la passation d'un bail commercial propre à assurer les conditions d'exploitation nécessaires au maintien et au développement de l'activité future, qui sera signé concomitamment aux présentes,
- de permettre au VENDEUR d'acquérir les locaux ainsi pris à bail dans lesquels il exploite son activité, à des charges, conditions et prix déterminés aux termes d'une promesse unilatérale de vente, signée concomitamment aux présentes.

Une copie de cet accord-cadre demeurera annexée aux présentes après mention.

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE

Le **VENDEUR** déclare avoir la pleine capacité pour contracter aux présentes, n'étant soumis ni susceptible d'être soumis à aucune mesure pouvant porter atteinte à celle-ci.

En outre, il déclare que les mentions le concernant relatives ci-dessus sont exactes et complètes.

De son côté, le représentant de l'**ACQUEREUR** déclare avoir pleine capacité pour contracter selon les termes et conditions des présentes ainsi qu'il en a justifié au notaire soussigné par la production des pièces sus-indiquées, et atteste de l'inscription des crédits nécessaires au budget de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations du **VENDEUR** sur sa capacité :

Concernant la société ISOLA COMPOSITE FRANCE

- Extrait K bis.
- Extrait BODACC de Madame Cécile ALLEMANN en date du 5 septembre 2022.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement à la signature des présentes.

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Le représentant de la communauté de communes est spécialement autorisé à réaliser la présente opération aux termes d'une délibération motivée de son conseil communautaire en date du 21 octobre 2021 visée par la Préfecture du Territoire de BELFORT le 25 octobre 2021 dont une ampliation est annexée.

Il déclare :

- que la délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit,
- que le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code général des collectivités territoriales s'est écoulé sans qu'il y ait eu notification d'un recours devant le tribunal administratif pour acte contraire à la légalité.

Autre délibération

TERMINOLOGIE

Le vocable employé au présent acte est le suivant :

- Le mot "**VENDEUR**" désigne le ou les vendeurs, présents ou représentés. En cas de pluralité de vendeurs, ils contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.
- Le mot "**ACQUEREUR**" désigne la communauté de communes.
- Les mots "**LES PARTIES**" désignent ensemble le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**.
- Les mots "**BIEN**" ou "**BIENS**" ou "**IMMEUBLE**" désigneront indifféremment les biens de nature immobilière objet des présentes.
- Les mots "**biens mobiliers**" ou "**mobilier**", désigneront indifféremment, s'il en existe, les meubles et objets mobiliers se trouvant dans le ou les biens de nature immobilière et transmis avec ceux-ci.
- Le mot "annexe" désigne tout document annexé. Les annexes forment un tout indissociable avec l'acte et disposent du même caractère authentique.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS IMMOBILIERS

Le **VENDEUR** vend pour sa totalité en pleine propriété à l'**ACQUEREUR**, qui accepte, le **BIEN** dont la désignation suit.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

A DELLE (TERRITOIRE DE BELFORT) 90100 21 Faubourg de Belfort,
Un ensemble industriel comprenant:
Divers bâtiments à usage d'usine, bureaux, stockage,
Parkings
Terrains attenants
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BK	99	Chenevières d'en bas	00 ha 00 a 11 ca
BK	100	Chenevières d'en bas	00 ha 00 a 45 ca
BK	101	Chenevières d'en bas	00 ha 00 a 03 ca
BK	102	Chenevières d'en bas	00 ha 18 a 71 ca
BK	369	21 Faubourg de Belfort	02 ha 96 a 07 ca
BK	104	Chenevières d'en Bas	00 ha 04 a 27 ca
BK	377	1 faubourg de Belfort	00 ha 12 a 99 ca
BD	122	Chenevières d'en bas	00 ha 07 a 21 ca

Total surface : 03 ha 39 a 84 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Division cadastrale

1/La parcelle originellement cadastrée section BK numéro 103 lieudit 21 Faubourg de Belfort pour une contenance de (03ha 09a 31ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section BK numéro 369
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

Belfort
Levrouil

ID : 090-249000241-20230629-2023_04_30-DE

- La parcelle désormais cadastrée section BK numéro 370 lieudit 21 Faubourg de Belfort pour une contenance de 6a 70ca.
- La parcelle désormais cadastrée section BK numéro 371 lieudit 21 Faubourg de Belfort pour une contenance de 06a 11ca
- La parcelle désormais cadastrée section BK numéro 372 lieudit 21 faubourg de Belfort pour une contenance de 0a 39ca.
- La parcelle désormais cadastrée section BK numéro 373 lieudit 21 Faubourg de Belfort pour une contenance de 00a 04ca.

2/La parcelle originellement cadastrée section BK numéro 105 lieudit 1 Faubourg de Belfort pour une contenance de 12 a 99ca a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section BK numéro 377
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
 - La parcelle désormais cadastrée section BK numéro 374 lieudit 1 Faubourg de Belfort pour une contenance de 03a 04ca.
 - La parcelle désormais cadastrée section BK numéro 375 lieudit 1 faubourg de Belfort pour une contenance de 0a 06ca.
 - La parcelle désormais cadastrée section BK numéro 376 lieudit 1 Faubourg de Belfort pour une contenance de 0a 08ca.

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire numérique dressé par Monsieur Jean-Baptiste ROLLIN géomètre expert à BELFORT, sous le numéro 21.3301 DMPC BK 103-107TXT.

Une copie de ce document est annexée.

Ce document est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatives sur l'extrait de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

3/La parcelle originellement cadastrée section BD numéro 82 lieudit Chenevières d'en bas pour une contenance de 99a 97ca a fait l'objet d'une division en deux parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La parcelle vendue cadastrée section BD numéro 122
- Le **VENDEUR** conserve la propriété de :
 - La parcelle désormais cadastrée section BD numéro 121 lieudit Chenevière d'en haut pour une contenance de 92a 76ca.

Cette division résulte d'un document modificatif du parcellaire numérique dressé par Monsieur Jean-Baptiste ROLLIN géomètre expert à BELFORT, le 7 février 2023 sous le numéro

Une copie de ce document est annexée.

Ce document est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication de l'ensemble des divisions parcellaires relatives sur l'extrait de plan, y compris celles éventuellement non visées par l'opération immobilière objet des présentes, auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 090-249000241-20230629-2023_04_30-DE



RAPPEL DE REFERENCES CADASTRALES ANTERIEURES

Suite au remaniement cadastral en date du 9 décembre 2002 publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 23 décembre 2002 volume 2002P N° 4188.

La parcelle AE n° 312 est devenue BK N° 99
La parcelle AE N° 313 est devenue BK N° 100
La parcelle AE N° 314 est devenue BK N° 101
La parcelle AE N° 288 est devenue BK N° 102
Les parcelles AE N°s 284,285 et 315 sont devenues BK N° 103
La parcelle AE N° 392 est devenue BK N° 104
Les parcelles AE N°s 167 et 168 sont devenues BK N° 105.
La parcelle BD N° 82 provient de la division de la parcelle BD N° 76.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

EFFET RELATIF

1/Concernant la parcelle BK 102 (Ex AE N° 288)

Acquisition du chef de GFI INDUSTRIE suivant acte reçu par Maître Eric GUICHARD notaire à BELFORT le 21 décembre 2000, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 29 mars 2001, volume 2001P, numéro 778.

2/Concernant la parcelle BK N° 104 (Ex AE N° 392)

Acquisition du chef de Mr REICHARD suivant acte reçu par Maître Claude GUICHARD notaire à BELFORT le 5 septembre 1973, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 21 septembre 1973, volume 2221, numéro 9.

3/Concernant la parcelle BK N° 377 (provenant de la division de la BK N°105) (Ex AE N° 167 et 168)

Acquisition du chef de Mr TURHAN suivant acte reçu par Maître Eric GUICHARD notaire à BELFORT le 31 mars 2000, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 3 mai 2000, volume 2000P, numéro 1737.

4/Concernant les parcelles BK N° 99, 100, 101 (EX AE N° 312, 313, 314) et 103 (EX AE N° 284,285, et 315) et dont est issue la parcelle BK N° 369

Apport fusion par les sociétés usines dielectriques et Le FIL ISOLE MODERNE au profit de la société ANONYME DES USINES DIELECTRIQUES DE DELLE ET FIL ISOLE MODERNE UDDD-FIM suivant acte reçu par Maître Henri RIGOLLET notaire à BELFORT le 08031966, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 16031966, volume 1775, numéro 7.

4/Concernant la parcelle BD 56 divisée en BD 82 divisée elle-même en BD 122

Acquisition du chef de la SA COMPAGNIE INDUSTRIELLE DE DELLE suivant acte reçu par Maître Eric GUICHARD notaire à BELFORT le 22122000, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 21022001, volume 2001P, numéro 777.

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le



ID : 090-249000241-20230629-2023_04_30-DE

CONSTITUTION DE SERVITUDE

NATURE DE LA SERVITUDE

Servitude de passage

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules.

DESIGNATIONS DES BIENS

Fonds dominant

Propriétaire :

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE

Désignation :

A DELLE (TERRITOIRE DE BELFORT) 90100),

Terrain

Figurant ainsi au cadastre :

- Section BK, numéro 104, lieudit Chenevières d'En bas, pour une contenance de 4a 27ca.

- Section BK, numéro 377, lieudit 1 Faubourg de Belfort, pour une contenance de 12a 99ca.

- Section BK, numéro 369, lieudit 21 Faubourg de Belfort, pour une contenance de 2ha 96a 07ca.

Effet relatif

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

Fonds servant

Propriétaire :

ISOLA COMPOSITE FRANCE

Désignation :

A DELLE (TERRITOIRE DE BELFORT) 21 Faubourg de Belfort,

Une maison d'habitation

Figurant ainsi au cadastre :

- Section BK, numéro 371 lieudit 21 Faubourg de Belfort, pour une contenance de 6a 11ca.

Effet relatif

Apport fusion par les sociétés usines dielectriques et Le FIL ISOLE MODERNE au profit de la société ANONYME DES USINES DIELECTRIQUES DE DELLE ET FIL ISOLE MODERNE UDDD-FIM suivant acte reçu par Maître Henri RIGOLLET notaire à BELFORT le 08031966, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 16031966, volume 1775, numéro 7.

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leurs familles, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels, et en particulier pour l'entretien des bâtiments et terrains du fonds dominant ou pour la livraison de matériels ou équipements dédiés à ceux-ci.

Ce droit de passage s'exercera prioritairement sur une bande hachurée en violet figurant sur le plan annexé aux présentes après mention. Son emprise est

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le



ID : 090-249000241-20230629-2023_04_30-DE

figurée au plan annexé approuvé par les parties. Ce passage part du faubourg de Belfort pour aboutir aux parcelles objets de la présente vente.

Ce passage est en nature de chemin.

Dans l'hypothèse où la bande ainsi hachurée ne serait pas suffisante pour le passage des engins et véhicules nécessaires à l'usage de la servitude, le propriétaire du fonds servant ne s'opposera pas à l'utilisation d'une bande plus large, tous frais éventuels générés par cette tolérance étant alors à la charge du propriétaire du fonds dominant, qui s'y engage.

Ce passage devra être libéré par le propriétaire du fonds servant, qui s'y oblige, sur préavis donné par le propriétaire du fonds dominant par tout moyen approprié au-moins un mois à l'avance, hors cas d'urgence résultant d'un sinistre.

Le propriétaire du fonds servant entretiendra ce passage dans son état actuel, de telle sorte qu'il soit normalement carrossable par un véhicule. S'il souhaite en changer l'aménagement actuel, il soumettra son projet au propriétaire du fonds dominant, et les parties prendront alors toutes dispositions utiles.

Dans l'hypothèse où l'utilisation de ce passage par le propriétaire du fonds dominant viendrait à causer des dommages au fonds servant, la réparation de ces dommages sera à la charge du propriétaire du fonds dominant, qui s'y engage.

PUBLICITE FONCIERE

Cette servitude conventionnelle sera obligatoirement publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 28 1° a).

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

EVALUATION

La présente convention d'exercice d'une servitude légale est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR).

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

Cette convention notariée relative à l'exercice d'une servitude légale sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 article 37 1 2°).

Elle sera soumise à l'imposition fixe de 125 euros prévue à l'article 679 4° du Code général des impôts.

Toutefois, il sera fait application de l'article 672 du Code général des impôts, cet acte comportant plusieurs dispositions indépendantes donnant ouverture les unes à une imposition proportionnelle, les autres à une imposition fixe, il n'est rien perçu sur ces dernières dispositions, sauf application de l'imposition fixe la plus élevée comme minimum de perception, si le montant de l'imposition proportionnelle exigible est inférieur.

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

La contribution de sécurité immobilière sera perçue au taux de 0,10 % avec un minimum de perception de 15 euros (articles 881 K et 881 M b du Code général des impôts).

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 090-249000241-20230629-2023_04_30-DE



CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, pour les locaux libres, ou par la perception des loyers pour les locaux objets du bail commercial conclu ce jour concomitamment aux présentes.

Concernant l'exécution des travaux et les évolutions des modalités de jouissance du site par le Preneur, les parties déclarent s'en remettre aux stipulations du protocole d'accord cadre et dudit bail commercial.

Ce bail commercial portera sur les locaux suivants :

Sur les parcelles situées à DELLE (90100) 27 et 21 Faubourg de Belfort, et 1 Faubourg de Belfort, les bâtiments à usage de bureaux, usine et stockage 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 248m²

.Atelier presse d'une superficie de 3587m²

.Logistique stockage d'une superficie de 1927m²

.Centrale HP d'une superficie de 212m²

-au premier étage :

.Locaux sociaux d'une superficie de 220m²

.Bâtiment administratif/presse d'une superficie globale de 248m²

-Trois bâtiment contigus :

. un bâtiment à usage de stockage déchets d'une superficie de 132m²

. un bâtiment à usage de lavage cuve d'une superficie de 148m²

. un bâtiment à usage de stockage divers d'une superficie de 121m²

-L'ensemble des bâtiments SECO, usinage, vernis et estampage CDM et terrains attenants ;

-Les surfaces au sol des parcelles concernées ;

-Et un espace de stationnement de trente (30) places réservées au Preneur contigu des locaux loués, dont la jouissance interviendra après renégociation du bail et réalisation des travaux nécessaires à la création dudit espace par le Preneur.

L'ensemble formant un tout d'une superficie globale d'environ 2ha 91a 90ca figurant sous teinte jaune sur le plan de cession et de délimitation établi par Monsieur Jean-Baptiste ROLLIN Géomètre Expert à BELFORT en février 2023 qui demeurera annexé aux présentes après mention.

Il sera consenti pour une durée de douze ans ferme sans faculté de donner congés par l'un ou par l'autre avant l'expiration de cette durée.

Il prendra effet le jour de la signature du présent acte.

Le loyer annuel initial sera d'un montant de TREIZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE QUINZE EUROS (13.875,00€) hors taxes déterminé conformément au protocole d'accord : (prix de vente + frais d'acquisition) x 0,075.

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 090-249000241-20230629-2023_04_30-DE



Il sera payable mensuellement.
Il sera majoré en fonction des programmes de travaux mis en œuvre sur les locaux objets dudit bail et en conformité avec les dispositions du protocole d'accord.

PRIX

La vente est conclue moyennant le prix de **CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE EUROS (179 000,00 EUR)**,

Le paiement de ce prix aura lieu de la manière indiquée ci-après.

PAIEMENT DU PRIX - MODALITES

Le paiement doit intervenir, conformément aux dispositions de l'annexe I de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

Toutefois, le **VENDEUR**, conformément aux dispositions de l'article L 2241-3 du Code général des collectivités territoriales, requiert l'**ACQUEREUR** de faire effectuer le paiement du prix entre les mains du notaire soussigné, qui accepte, à charge par celui-ci, s'il y a lieu, de procéder sous sa responsabilité à la purge de tous privilèges, hypothèques ou saisies pouvant grever l'immeuble.

Le comptable public étant déchargé de toute responsabilité par ce mode de paiement, l'**ACQUEREUR** s'oblige à faire émettre le mandat administratif nécessaire pour que celui-ci ait lieu entre les mains du notaire soussigné dans les plus brefs délais.

A cet effet, le notaire remettra à Monsieur le Président de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE qui devra en faire communication au comptable public, avec copie de la délibération autorisant la vente :

- une copie simple des présentes avec les annexes sans mention d'inscription au fichier immobilier,
- le décompte des sommes dues par l'**ACQUEREUR**,
- un certificat par lequel il atteste, sous sa responsabilité, qu'il n'existe pas, à sa connaissance, de vente ou de promesse de vente antérieure.

Le règlement ainsi effectué libérera entièrement l'**ACQUEREUR**.

En raison de ce que la remise des fonds sera ainsi effectuée au notaire soussigné, la présentation au comptable public d'un état des inscriptions hypothécaires délivré sur formalités ne sera pas nécessaire.

ABSENCE DE CONVENTION DE SEQUESTRE

Les parties conviennent, directement entre elles et après avoir reçu toutes les informations en la matière de la part du rédacteur des présentes, de ne séquestrer aucune somme à la sûreté des engagements pris dans l'acte.

PUBLICATION

L'acte sera publié au service de la publicité foncière de BELFORT.

DECLARATIONS FISCALES

IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **VENDEUR** :
1/Concernant la parcelle BK 102 (Ex AE N° 288)

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 090-249000241-20230629-2023_04_30-DE



Acquisition du chef de GFI INDUSTRIE suivant acte reçu par Maître Eric GUICHARD notaire à BELFORT le 21 décembre 2000, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 29 mars 2001, volume 2001P, numéro 778.

2/Concernant la parcelle BK N° 104 (Ex AE N° 392)

Acquisition du chef de Mr REICHARD suivant acte reçu par Maître Claude GUICHARD notaire à BELFORT le 5 septembre 1973, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 21 septembre 1973, volume 2221, numéro 9.

3/Concernant la parcelle BK N° 377 issue de la parcelle BK N°105 (Ex AE N° 167 et 168)

Acquisition du chef de Mr TURHAN suivant acte reçu par Maître Eric GUICHARD notaire à BELFORT le 31 mars 2000, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 3 mai 2000, volume 2000P, numéro 1737.

4/Concernant les parcelles BK N° 99, 100, 101 et 369 (issue de 103) :

Apport fusion par les sociétés usines dielectriques et Le FIL ISOLE MODERNE au profit de la société ANONYME DES USINES DIELECTRIQUES DE DELLE ET FIL ISOLE MODERNE UDDD-FIM suivant acte reçu par Maître Henri RIGOLLET notaire à BELFORT le 08031966, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 16031966, volume 1775, numéro 7.

4/Concernant la parcelle BD 56 divisée en BD 82 divisée elle-même en BD 122

Acquisition du chef de la SA COMPAGNIE INDUSTRIELLE DE DELLE suivant acte reçu par Maître Eric GUICHARD notaire à BELFORT le 22122000, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 21022001, volume 2001P, numéro 777.

Compte tenu de l'activité du **VENDEUR**, la mutation entre dans le champ d'application des plus-values professionnelles. A ce sujet, le représentant de la société déclare sous sa responsabilité :

- que celle-ci a son siège social à l'adresse indiquée en tête des présentes,
- que son régime fiscal est IMPOT SOCIETE,
- qu'elle dépend pour ses déclarations de résultat du centre des finances publiques de : BELFORT où elle est identifiée sous le numéro

Par suite, la plus-value est considérée comme un résultat de l'exercice social en cours.

DISPENSE D'AVIS DE L'AUTORITE COMPETENTE DE L'ETAT

Les présentes n'ont pas à être précédées de l'avis de l'autorité compétente prévu par l'article L 1211-1 du Code général de la propriété des personnes publiques comme étant d'un montant inférieur au seuil fixé par l'autorité compétente de l'Etat dans la mesure où la vente ne s'inscrit pas dans une opération d'ensemble d'un montant égal ou supérieur à ce seuil.

Le seuil actuel est de 180.000 euros tel que fixé par l'arrêté du 5 décembre 2016 au visa de l'article L 1311-10 du Code général des collectivités territoriales.

IMPOT SUR LA MUTATION

L'**ACQUEREUR**, assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256-A du Code général des impôts, est fondé à se prévaloir de cette qualité dans le cadre de la présente opération.

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 090-249000241-20230629-2023_04_30-DE



La vente est exonérée de taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 1042 du Code général des impôts

L'assiette des droits est de CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE EUROS (179 000,00 EUR).

DROITS

			<u>Mt à payer</u>
<i>Taxe départementale</i> 179 000,00	x 0,00 %	=	0,00
<i>Frais d'assiette</i> 0,00	x 0,00 %	=	0,00
TOTAL			0,00

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Les dispositions du présent acte à publier au fichier immobilier sont exonérées de la contribution de sécurité immobilière en application des dispositions du II de l'article 879 du Code général des impôts.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

PROJET

PARTIE DEVELOPPEE

EXPOSE

Comme exposé en première partie des présentes, un protocole d'accord portant sur la restructuration immobilière du BIEN a été établi sous seing privé en date du 9 novembre 2021 entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR.

Ce protocole prévoit la passation de trois actes qui forment un ensemble indissociable et seront signés simultanément :

- l'acte de vente objet des présentes ;
- un bail commercial;
- une promesse unilatérale de vente permettant au VENDEUR d'acquérir le site objet du bail commercial.

L'objet de l'opération est ainsi de permettre la prise en charge, par l'ACQUEREUR, de la restructuration du site au mieux des besoins du VENDEUR, permettant à celui-ci de se concentrer sur ses opérations de conception, de production et de commercialisation de ses produits et d'atteindre pleinement les objectifs du plan de redressement, dans des conditions lui permettant, en cas de réussite, de retrouver la pleine propriété du tènement immobilier objet du bail commercial susvisé.

L'équilibre contractuel de l'opération s'établit ainsi entre ces trois actes indissociables qui ont été établis afin d'atteindre les objectifs énoncés par le protocole cadre.

A ce titre, il existe un lien indissociable entre :

- le prix de cession retenu aux présentes ;
- l'engagement pris par l'ACQUEREUR d'actionner la procédure du tiers intéressé afin que le VENDEUR ne puisse à aucun moment être inquiété pour l'avenir au titre des pollutions pouvant affecter à ce jour le bien.
- et les modalités de rachat éventuel du site objet du bail commercial susvisé conclu ce jour, par le VENDEUR, après restructuration.

COMMUNE INTENTION DES PARTIES A L'ACTE CONCERNANT LE PRIX

De convention expresse essentielle et déterminante de l'engagement du VENDEUR selon les termes et conditions des présentes, ce dernier consent à céder moyennant le prix ci-dessus le BIEN uniquement en considération du fait que l'ACQUEREUR accepte de prendre le BIEN en l'état et en mettant en œuvre la procédure dite du tiers intéressé ci-dessous visée tant pour les parties du site qui vont être prochainement désaffectées que pour l'intégralité du site si toute ou partie de l'activité devait ultérieurement s'arrêter pour quelque cause que ce soit - l'ACQUEREUR s'obligeant alors à solliciter à nouveau le préfet pour mettre en œuvre cette procédure sur les parties du site qui n'en seraient pas l'objet à ce jour ; de sorte qu'à compter de ce jour l'ACQUEREUR ne puisse jamais être inquiété du coût et des diligences afférentes à un quelconque passif environnemental du BIEN.

Ainsi, l'écart de valeur pouvant exister entre le prix exprimé dans le présent acte et la valeur vénale du même site exempt de toute pollution doit être regardé comme un plafond de garantie environnementale consentie immédiatement et de manière forfaitaire et définitive par le VENDEUR à l'ACQUEREUR comme telle insusceptible de remise en cause quelle que soit l'ampleur de la pollution finale qui n'est à ce jour ni quantifiée ni chiffrée de manière précise et qui ne peut d'ailleurs pas techniquement l'être en l'état actuel d'activité du site (en l'absence de cessation d'activité).



Inversement, s'il s'avérait que le coût final de dépollution soit inférieur audit écart, cet avantage resterait définitivement acquis à l'ACQUEREUR comme représentant le coût de l'aléa tenant au risque pris par lui en s'engageant selon les termes et conditions des présentes.

Cet engagement reflète exactement l'équilibre contractuel souhaité par chacune des parties à l'acte dans le cadre des présentes et de l'accord global résultant du protocole cadre dans lequel elles s'inscrivent.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le **VENDEUR** garantit l'**ACQUEREUR** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **VENDEUR** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que l'**ACQUEREUR** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger l'**ACQUEREUR** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **VENDEUR** déclare :

Que le **BIEN** est actuellement occupé par le **VENDEUR**, comme indiqué précédemment.

- N'avoir, jusqu'à ce jour, fait l'objet d'aucune réclamation de la part de l'administration ou de tiers pour le **BIEN** loué, notamment à raison de l'hygiène, de la sécurité ou de la salubrité.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **VENDEUR** s'oblige, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions, et à en justifier auprès de l'**ACQUEREUR**.

Un état hypothécaire délivré le 21 février 2023 et certifié à la date du 16 février 2023 et renouvelé ne révèle aucune inscription ni prénotation.

Cet état est en cours de renouvellement.

Le **VENDEUR** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

SERVITUDES

L'**ACQUEREUR** profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

SERVITUDE DITE DE PERE DE FAMILLE

Le notaire rédacteur des présentes rappelle les dispositions des articles 692 et suivants du code civil sont ci-dessous littéralement rapporté :

Article 692 : « La destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes continues et apparentes. »

Article 693 : « Il n'y a destination du père de famille que lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude. »

Article 694 : « Si le propriétaire de deux héritages entre lesquels il existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné »

Le notaire rédacteur des présentes rappelle que sauf dans le cas où le ou les titres matérialisant la ou les divisions contiendraient des stipulations contraires, tous les ouvrages existants sur le fonds originaire avant sa division, dans la mesure où ils seraient apparents et où leur usage serait continu, seraient susceptibles de bénéficier des dispositions ci-dessus rappelées et de bénéficier d'une servitude par destination du père de famille.

Dans un tel cas, tout débord de toit, tout écoulement des eaux de toiture, toute vue, tout jour, ou plantation ne respectant la réglementation en vigueur à ce jour seraient conservés et tous passages de canalisations et réseaux déjà existants seraient maintenus, même si aucun titre constitutif de servitude n'a été dressé.

Le représentant de la sociétés venderesse es qualité, précise que l'immeuble faisant l'objet de la présente vente dépend d'un ensemble immobilier de plus grande importance constituant le site industriel de DELLE leur appartenant en totalité et faisant l'objet de la présente division.

A ce titre, les servitudes quelles qu'elles soient, notamment réseaux d'alimentation divers (eaux pluviales, eaux usées, gaz, EDF, téléphone...), égouts, et vues subsisteront, sous les charges habituelles et de droit en pareille matière.

L'ACQUEREUR déclare en avoir pris parfaite connaissance.

ETAT DU BIEN

L'ACQUEREUR prend le **BIEN** dans l'état où il se trouve au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le **VENDEUR** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **VENDEUR** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si l'**ACQUEREUR** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par l'**ACQUEREUR**, dans les délais légaux, que les vices cachés étaient en réalité connus du **VENDEUR**, étant ici précisé comme énoncé ci-après dans le volet environnemental du présent acte, que l'acquéreur déclare bien connaître et se satisfaire de l'état actuel de pollution du site, compte-tenu des informations données par le **VENDEUR** au cours

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 090-249000241-20230629-2023_04_30-DE



des pourparlers et des investigations complémentaires que l'ACQUEREUR a pu réaliser.

Les parties rappelle que l'ACQUEREUR a, en l'espèce, la qualité de professionnel de l'immobilier de sorte que le VENDEUR est bien valablement exonéré et ne pourra être tenu de la garantie des vices cachés.

SITE POLLUE - VENTE EN L'ETAT

L'ACQUEREUR déclare avoir pris acte dès avant ce jour de l'état de pollution du site au moyen des investigations et études qui ont été menées et qui lui ont été communiquées dès l'entrée en pourparlers avec le VENDEUR, et qu'il a par ailleurs été en mesure de faire réaliser toute étude de son choix et de s'entourer de tous conseils depuis cette même période, ce qu'il reconnaît, et vouloir ainsi faire de l'état du site et de cette situation son affaire strictement personnelle et de s'interdire de ce chef tout recours contre le VENDEUR.

Dès lors, il est expressément rappelé et convenu que le VENDEUR n'a pris et ne prend aux présentes à l'égard de l'ACQUEREUR aucun engagement quant au fait de devoir dépolluer et/ou supporter le coût de toute mesure corrective qui serait éventuellement ultérieurement prescrite et dont l'ACQUEREUR fera, en tout état de cause, son affaire strictement personnelle sans recours contre le VENDEUR, conformément au principe de la vente en l'état rappelé ci-dessus.

L'ACQUEREUR fera également son affaire strictement personnelle sans recours contre le VENDEUR de toute mise en demeure, injonction, procédures administratives... émanant ou en lien avec les autorités compétentes en matière d'installations classées pour la protection de l'environnement et de pollution des sols, de sorte que le VENDEUR ne soit jamais recherché ni inquiété de ce chef.

Conséquemment, le VENDEUR déclare subroger purement et simplement l'ACQUEREUR, ses ayant-droit et ayant-cause, dans l'exercice de tous les droits et actions d'origine contractuelle ou délictuelle dont il bénéficie ou pourrait bénéficier à l'encontre de l'ancien exploitant et/ou de son auteur, ainsi que dans l'exercice des actions en responsabilité contractuelle dont il bénéficie à l'encontre de tous les professionnels qui ont pu être missionnés par lui ou son auteur aux fins de réaliser tout audit, étude ou travaux quelconques relatifs à la pollution de l'immeuble objet des présentes.

CONTENANCE

Le VENDEUR ne confère aucune garantie de contenance du terrain ni de superficie des constructions.

IMPOTS ET TAXES

Le VENDEUR déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

L'ACQUEREUR est redevable à compter de ce jour des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, sont réparties entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR prorata temporis en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de cette année.

L'ACQUEREUR règlera à première demande au VENDEUR, directement et en dehors de la comptabilité de l'Office notarial, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur la base de l'avis d'imposition de l'année en cours.



CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

Simultanément aux présentes, étant passé entre les parties un bail commercial par lequel le VENDEUR deviendra locataire de l'ACQUEREUR pour l'ensemble du BIEN concerné par des contrats de distribution et de fournitures, ces contrats seront conservés par le VENDEUR, en qualité de locataire, sans que l'ACQUEREUR puisse être, en quoi que ce soit, inquiété au titre de ces contrats.

ASSURANCE

Pour les mêmes raisons, le VENDEUR fera son affaire d'assurer le BIEN, en tant que locataire et pour les responsabilités et aux conditions contenues audit bail en l'état futur d'achèvement.

Eu égard aux formalités à respecter en termes de contrats publics, le VENDEUR continuera à assurer le BIEN en ce qui concerne les obligations incombant au propriétaire par ledit bail, pendant une durée de trois mois à compter de la passation des présentes.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le VENDEUR déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 6 avril 2022, sous le numéro CU09000332210030.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables :
- Zone N : zone Naturelle et forestière
- Zone UE : réservé aux activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales.
- Les servitudes d'utilité publique :
- Monuments historiques périmètre de protection des monuments historiques AC1
- Conservation des eaux terrains riverains des cours d'eaux -servitudes relatives au passage des engins mécaniques d'entretien A4.
- Transport de distribution d'Energie Electrique : réseau haute tension A (HTA) Tension inférieure à 50kv Réseau basse tension (BT) Tension inférieure à 1000V alternatif 14B
- Plan de Prévention des Risques inondations (PPRI du BASSIN DE L'ALLAINE) approuvé le 12 juillet 2004 -PM1
- Protection des centres radio électriques d'émission et de réception contre les obstacles PT2

- Le droit de préemption : au profit de la commune.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les parties :

- s'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;
- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PREEMPTION

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L 213-2 du Code de l'urbanisme a été notifiée à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble le 9 mars 2022.

Par mention en date du 10 mars 2022 portée en marge d'un exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner souscrite, le bénéficiaire du droit de préemption a fait connaître sa décision de ne pas l'exercer.

L'exemplaire de la déclaration d'intention d'aliéner est annexé.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

ABSENCE D'OPERATION DE CONSTRUCTION OU DE RENOVATION DEPUIS DIX ANS

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance :

- aucune construction ou rénovation n'a été effectuée dans les dix dernières années,
- aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé dans ce délai.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Plomb

Le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** n'est pas affecté à l'habitation, en conséquence il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles L 1334-5 et suivants du Code de la santé publique relatifs à la lutte contre la présence de plomb.

Amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au **VENDEUR** de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Il a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait.

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Un état établi par la société EXIM le 7 décembre 2021, accompagné de la certification de compétence, est annexé.

I/Concernant le bâtiment 'CDM ESTAMPAGE » (ancienne expédition)

La conclusion est la suivante :

Dans le cadre de la mission décrite en tête du rapport il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante jugement de l'opérateur du repérage :

EXTERIEUR couverture N° 2 : toiture en amiante ciment liste B (matériaux non dégradés).

Recommandation au propriétaire :

Evaluation périodique .

Dans le cadre de la mission décrite en tête du rapport il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante pour lesquels des sondages et prélèvements doivent être effectués :

Toiture terrasse système d'étanchéité sur la couverture N° 1.(prélèvement destructif)

Recommandation au propriétaire :

Prévoir un diagnostic avant travaux si réfection de la toiture.

II/Concernant le bâtiment « IMPREGNATION VERTICALE » Magasin général

La conclusion est la suivante :

Dans le cadre de la mission décrite en tête du rapport il a été représenté des matériaux et produits contenant de l'amiante jugement de l'opérateur du repérage :

ARCHIVES 1^{er} étage dalles de sol liste B (matériaux non dégradés).

Recommandation au propriétaire :

Evaluation périodique .

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 090-249000241-20230629-2023_04_30-DE



Dans le cadre de la mission décrite en tête du rapport il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante pour lesquels des sondages et prélèvements doivent être effectués :

Toiture terrasse système d'étanchéité sur la toiture terrasse .(prélèvement destructif)

Recommandation au propriétaire :

Prévoir un diagnostic avant travaux si réfection de la toiture.

III/Concernant le bâtiment « PRESSES »

La conclusion est la suivante :

Dans le cadre de la mission décrite en tête du rapport il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante jugement de l'opérateur du repérage :

Couloir 2 et 3 : dalles de sols liste B

Extérieur (couverture toiture) :amiante ciment liste B

Matériaux non dégradés.

Recommandation au propriétaire :

Evaluation périodique .

Dans le cadre de la mission décrite en tête du rapport il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante Après analyse ils ne contiennent pas d'amiante.

Dalles de faux-plafond dans le bureau tout au fond.

IV/Concernant le bâtiment usinage SECO-MAINTENANCE :

La conclusion est la suivante :

Dans le cadre de la mission décrite en tête du rapport il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Liste A et B : dalles de sol et plafond plaque de type PANOCELL

Extérieur : couverture en amiante ciment.

Concernant le plafond plaque de type PANOCELL dans l'atelier 1.

Obligations du propriétaire :

Les propriétaires soumis à une obligation de travaux doivent transmettre au préfet de leur département dans un délai de deux mois suivant leur prise connaissance de l'obligation de ces travaux l'objet des mesures conservatoires mises en œuvre dans l'attente de ces travaux, et dans un délai de douze mois un calendrier de ces travaux obligatoires et l'objet des travaux à réaliser.

V/Concernant le bâtiment VERNIS

La conclusion est la suivante :

Dans le cadre de la mission décrite en tête du rapport il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

LISTE B :

Laboratoire : conduit de fluide en amiante ciment

Grenier : conduit de fluide en amiante ciment

Extérieur : couverture toiture en mainte ciment.

Matériaux non dégradés.

Recommandation au propriétaire :

Evaluation périodique .

VI/Concernant le bâtiment LAVAGES CUVES

La conclusion est la suivante :

Dans le cadre de la mission décrite en tête du rapport il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante après analyses :

LISTE A et B :

Lavage cuves : dalles de fonds plafonds : produits en bon état.

Couverture extérieur en amiante ciment : matériaux non dégradés.

Recommandation au propriétaire :

Evaluation périodique : pour la couverture extérieure.

Concernant les dalles de faux plafonds : Les propriétaires soumis à une obligation de travaux doivent transmettre au préfet de leur département dans un délai de deux mois suivant leur prise connaissance de l'obligation de ces travaux l'objet des mesures conservatoires mises en œuvre dans l'attente de ces travaux, et dans un délai de douze mois un calendrier de ces travaux obligatoires et l'objet des travaux à réaliser

VII/Concernant le bâtiment « Soute chaufferie »

La conclusion est la suivante :

Dans le cadre de la mission décrite en tête du rapport il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

LISTE B :

Soute 51 : conduit de fluide en amiante ciment.

Soute AP : conduit de fluide en amiante ciment.

Soute 26 : conduit de fluide en amiante ciment.

Matériaux non dégradés.

Recommandation au propriétaire :

Evaluation périodique.

Dans le cadre de la mission décrite en tête du rapport il a été repéré des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante pour lesquels des sondages et prélèvements doivent être effectués :

Toiture système d'étanchéité.(prélèvement destructif)

Recommandation au propriétaire :

Prévoir un diagnostic avant travaux si réfection de la toiture.

L'ensemble de ces diagnostics demeureront annexés aux présentes après mention.

L'ACQUEREUR déclare :

- être informé de la réglementation en vigueur ainsi que des sanctions attachées à son non respect,
- avoir été averti qu'il devra transmettre ce résultat à tout occupant ou locataire éventuel ainsi qu'à toutes personnes devant effectuer des travaux sur les lieux.
- Faire son affaire personnelle de la conclusion de ces diagnostics sans recours contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit.

Termites

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Mérules

Les parties ont été informées des dégâts pouvant être occasionnés par la présence de mérules dans un bâtiment, la mérule étant un champignon qui se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide.

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Contrôle de l'installation de gaz

Conformément aux dispositions de l'article L 134-9 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une

installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de celle-ci.

L'immeuble n'est pas concerné par cette réglementation.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
- Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
- La valeur isolante du bien immobilier.
- La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de "A" (BIEN économe) à "G" (BIEN énergivore).

En outre, aux termes des dispositions de l'article L 126-28.1 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque sont proposés à la vente des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation ou mixtes qui comprennent un seul logement ou comportent plusieurs logements ne relevant pas de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et qui appartiennent aux classes F ou G au sens de l'article L 173-1-1 dudit Code, un audit énergétique doit être réalisé par un professionnel répondant à des conditions de qualification définies par décret et est communiqué dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L 271-4 et L 271-5 du même Code. L'audit doit notamment formuler un parcours de travaux dont la première étape permet d'atteindre au 1er janvier 2028 au minimum la classe E, une étape intermédiaire permettant d'atteindre la classe C et une étape finale permettant d'atteindre la classe B lorsque les caractéristiques du bâtiment ou le coût des travaux ne fait pas obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance.

En l'état de la réglementation actuelle, et ce à compter du 1er janvier 2025, la location des logements avec un DPE de classe G sera interdite. En 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F.

L'attention de l'**ACQUEREUR** est attirée sur le fait :

- Qu'à compter du 1er janvier 2022, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, l'acte de vente ou le contrat de location devra mentionner l'obligation de réaliser des travaux permettant de rendre cette consommation énergétique primaire inférieure ou égale à 330 kilowattheures par mètre carré et par an avant le 1er janvier 2028 ;

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le



ID : 090-249000241-20230629-2023_04_30-DE

- Puis, à compter du 1er janvier 2028, dans ces mêmes actes, sera mentionné, le cas échéant, le non-respect par le vendeur ou le bailleur de l'obligation de réaliser ces travaux ;
- Qu'à compter du 1er janvier 2025, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 450 kilowattheures par mètre carré et par an (étiquette G), le **BIEN** sera interdit à la location ;
- Qu'à compter du 1er janvier 2028, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 330 kilowattheures par mètre carré (étiquette F) et par an, le **BIEN** sera interdit à la location.
- Qu'à compter du 1er janvier 2034, si la consommation énergétique primaire du **BIEN** est supérieure à 230 kilowattheures par mètre carré (étiquette E) et par an, le **BIEN** sera interdit à la location.

Plusieurs diagnostics établis par la société EXIM le 8 décembre 2021, sont annexés.

Vendeur et Acquéreur émettent toute réserve quant à leurs conclusions.

Il sera établi de nouveaux diagnostics au fur et à mesure de l'avancement du programme de travaux, dans la mesure où ces diagnostics seront obligatoires.

Assainissement

Cette installation n'a pas donné lieu à un contrôle.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune ou de la communauté de communes, qui peut procéder, sous astreinte et aux frais du propriétaire, aux travaux indispensables à ces effets.

Ces travaux sont à la charge du propriétaire de l'immeuble. Le service public compétent en matière d'assainissement collectif peut astreindre le propriétaire au versement d'une participation pour le financement de cet assainissement collectif (L 1331-7 du Code de la santé publique). Ce paiement a pour but de tenir compte de l'économie réalisée par eux en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle réglementaire ou la mise aux normes d'une telle installation.

Il est ici précisé que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif nécessite préalablement une autorisation de la mairie ou du service compétent. À compter de quatre mois après la date de réception de cette demande d'autorisation, l'absence de réponse vaut refus. Toute acceptation de ce déversement peut être subordonnée à une participation à la charge de l'auteur du déversement (L 1331-10 du Code de la santé publique).

L'ACQUEREUR déclare prendre les lieux en l'état et ne pas faire d'un contrôle une condition suspensive de son engagement d'acquiescer quel que soit le résultat de ce contrôle et ce sans aucun recours contre le VENDEUR pour quelque cause que ce soit.

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions délivré par MEDIAIMMO le 14 mars 2022 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexés :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé en date du 1er mars 2002.

Les risques pris en compte sont : INONDATIONS.

Aucuns travaux prescrits.

Plan de prévention des risques miniers

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

Plan de prévention des risques technologiques

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

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 4.

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3, mais dans une commune de potentiel radon de classe 1 (zone faible).

Aléa – Retrait gonflement des argiles

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone d'Aléa faible.

Une copie de la cartographie est annexée.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) :
- Présence d'anciens sites industriels ou activités de service dans un rayon de 500mètres : Oui
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL) :
- Localisation exposée à des sites pollués ou potentiellement pollués dans un rayon de 500mètres : Non
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Une copie de ces consultations est annexée.

L'immeuble objet des présentes est impacté par 4 installations industrielles classées à moins de 500 mètres

Et 8 à moins de 1000mètres

9 installations industrielles rejetant des polluants sont répertoriés dans un rayon de 5km.

L'immeuble se trouve dans un rayon de 500mètres d'une canalisation de matières dangereuses : transport de gaz naturel.

RAPPEL DES CONDITIONS DE L'ACCORD CADRE

Il est ici rappelé l'article 2-4 du protocole cadre susvisé :

« 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 au 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'autosurveillances 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 publique, agriculture, protection de l'environnement conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments de 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 au mois au moins avant celle-ci (article R 512.66.1 du Code de l'Environnement) et à six mois pour les installations de stockage de déchets notamment.

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 090-249000241-20230629-2023_04_30-DE



Conformément aux dispositions de l'article L 512-21 du Code de l'Environnement la COMMUNAUTE 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 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 le coût afférent à la réhabilitation de la partie du site concernée par l'arrêt définitif d'activité seront à la charge et sous la responsabilité exclusive de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE.

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

La COMMUNAUTE 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. »

RAPPEL DE SITUATION ENVIRONNEMENTALE ACTUELLE SUR TOUT LE SITE

CONSULTATION DE LA PREFECTURE

Conformément aux dispositions de l'article R 124-1 du Code de l'environnement, les services de l'autorité publique ont été consultés par courrier en date du 17 février 2022, annexés.

Installation classée protection de l'environnement en cours d'exploitation

Le **VENDEUR** précise que l'activité de Conception, fabrication et distribution de produits d'isolation et de composites industriels divers et plus généralement de tous produits matériels et équipement relatifs à l'isolation électrique, thermique et à des applications industrielles diverses en particulier planches basses et hautes pression, de pièces usinées, moulée ou formées et sous forme liquide vernis et résines associés, etc.. , relevant du régime des installations classées protection de l'environnement est en cours d'exploitation.

Cette activité a fait l'objet d'une autorisation suivant arrêté de la PREFECTURE DU TERRITOIRE DE BELFORT en date du 5 décembre 1988.

Elle a fait l'objet d'une demande pour l'autorisation d'étendre son atelier « Presses Basse Pression » accordée aux termes de l'arrêté préfectoral du 21 juin 1993 qui demeurera annexé aux présentes après mention.

Un arrêté préfectoral rendu le 4 août 2005 autorisant l'installation d'une tour aéroréfrigérante sur le site demeurera également annexé aux présentes après mention.

Demeurera également annexée aux présentes après mention le récépissé de déclaration d'une installation classée pour la protection de l'environnement concernant l'exploitation d'un centre d'activité de tir sur l'installation de DELLE 27 Faubourg de Belfort : produits explosifs (fabrication, chargement, encartouchage études et recherches essais, montage, assemblage, mise en liaison électrique ou pyrotechnique de et travail mécanique sur).

Il était précisé dans le récépissé de cette déclaration que l'installation relevant de la rubrique 1310-2c de la nomenclature des installations classées est soumise en outre à l'obligation de contrôle périodique prévu à l'article L 512-11, R 512-55 à R 512-66 du Code de l'environnement, l'exploitant dit faire procéder dans un délai de six mois après la mise en service de l'installation au premier contrôle auprès d'un organisme agréé par me Ministère de l'Ecologie du Développement durable et de l'Energie.

DECLARATIONS DU VENDEUR QUANT A L'ENVIRONNEMENT

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'Environnement, dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

Article L514-20

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 173

Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

A toutes fins utiles, les parties sont également informées des dispositions des articles L125-7 et L 511-1 du Code de l'environnement ci-après littéralement reproduits :

Article L125-7

Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 173

Sans préjudice de L 514-20 et de L. 125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article.

Article L511-1

Modifié par Ordonnance n°2011-91 du 20 janvier 2011 - art. 6

Sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou éteintes par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Les dispositions du présent titre sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles L. 100-2 et L. 311-1 du code minier.

Il est en outre rappelé que les terres excavées deviennent des meubles et, si elles sont polluées, elles seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (articles L. 5411 à L. 542-14 du Code de l'environnement).

Déclarations du vendeur

Le vendeur déclare avoir exploité les installations soumises à autorisation au

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 090-249000241-20230629-2023_04_30-DE



sens de la réglementation sur les ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement), sur les lieux objets des présentes ci-après désignées.

RAPPEL DES DIAGNOSTICS ETABLIS ET FOURNIS A L'ACQUEREUR DES AVANT CE JOUR:

Un Bilan environnemental a été établi par la société SEMACO ENVIRONNEMENT le 7 janvier 2021, dans le cadre du redressement judiciaire de VON ROLL ISOLA France à la demande de l'administrateur judiciaire la société AJRS.

Les préconisations suite à ce bilan environnemental sont les suivantes :

Au vu des éléments mis en évidence dans l'étude, il est préconisé :

.Une mise en conformité réglementaire du site (ICPE, mise à jour de l'arrêté préfectoral)

Concernant la gestion des déchets il a été préconisé :

De généraliser la mise en place de rétentions individuelles pour les produits dangereux utilisés dans les bâtiments d'exploitation.

D'éviter autant que possible le stockage de déchets dangereux ou contenants souillés sur des zones non adaptées (revêtements dégradés et ou proche de l'Allaine) ;

De vérifier voire d'optimiser la ventilation de certaines zones du site où les odeurs de solvants sont perceptibles et où des dépassements de COV ont été constatés par le passé.

Concernant la gestion des rejets et des réseaux, il est préconisé :

D'effectuer des entretiens réguliers de ses séparateurs à hydrocarbures situés avant chacun des 5 exutoires vers la rivière, bien que ceux -ci n'apparaissent pas en mauvais état lors des observations sur le site ;

De réaliser des prélèvements et analyses réglementaires sur les eaux de la TAR avant rejet de l'Allaine, lors de la prochaine vidange de celle-ci ;

Concernant les investigations environnementales :

De poursuivre le suivi de la qualité des eaux souterraines sur l'ensemble du réseau piézométrique du site (a minima un suivi biennal ou quadriennal à adapter ensuite) et de surveiller la migration du panache de contamination ;

De réaliser une analyse de risque sanitaire et un plan de gestion permettant de définir les modalités de gestion des milieux impactés

Au vu du panache de contamination dans les eaux souterraines au droit des anciennes soutes à vernis et du début de la migration de celui-ci vers l'aval hors site, un traitement de la nappe est à prévoir. Celui-ci devra être étudié dans le cadre du plan de gestion.

Concernant l'impact des eaux souterraines avec présence d'un cours d'eau à proximité :

La source de contamination semble localisée et migrer lentement vers le cours d'eau.

Compte-tenu de l'activité et de la conformation du site la mise en place d'un traitement in situ peut être envisagé.

Il est donc préconisé de réaliser des essais de traçabilité lors de la prochaine campagne de prélèvement afin de pouvoir estimer précisément les coûts d'une éventuelle dépollution.

Cet impact touchant les eaux souterraines, des demandes de subvention auprès de l'agence de bassin sont envisageables.

Une copie du rapport demeurera annexée aux présentes après mention.

Il/Un rapport du suivi des eaux souterraines et superficielles sur le site de DELLE a été établi par le cabinet OPOIBI le 10 janvier 2022 :

Il résulte de ce rapport qui demeurera annexé aux présentes après mention ce qui suit :

Conformément aux demandes de la DREAL trois nouveaux piézomètres ont été implantés en amont et en aval des soutes à cuves. Les piézomètres ont été réalisés du 19 au 21 décembre 2017 entre 5,3 mètres et 6,2 mètres de profondeur par la société MENTZLER. En complément 5 piézomètres pz A bis, Pz B à Pz E ont été réalisés du 1^{er} au 31 décembre 2020 par la société FORGEO.

Les caractéristiques de ces ouvrages figurent dans ledit rapport, ainsi qu'un plan de leur implantation.

Il résulte également de ce rapport qu'une campagne de prélèvement des eaux souterraines et superficielles a été réalisée le 8 décembre 2021.

Les résultats de ces analyses et les bordereaux d'analyses figurent audit rapport.

Hydrocarbures :

Ils révèlent la présence d'hydrocarbures au droit des 3 piézomètres Pz1 à Pz 3 à des concentrations supérieures à la limite de qualité pour les eaux brutes.

BTEX étendus :

Des dépassements des valeurs de référence pour l'eau potable sont observés pour le benzène, l'éthylbenzène et les xylènes au droit des 3 piézomètres Pz 1 à Pz3.

Aucun BTEX n'a été quantifié dans les eaux superficielles de la rivière de l'Allaine.

COHV

Le cis 1,2 dichloroéthylène avait été détecté entre janvier 2018 et décembre 2020 à une concentration dépassant les valeurs de références au droit de Pz 1 à Pz 3. Pour la première fois depuis le début du suivi les concentrations en CIS dichloroéthylène sont inférieures à la valeur de référence de tous les ouvrages lors de la présente campagne.

Il est à noter également la présence de chlorure de vinyle en teneurs supérieures aux valeurs de références au droit des piézomètres Pz1 à Pz3 et PzD.

Il est à noter également la présence d'une source de PCE ou de TCE en amont du piézomètre pPzA. Cette pollution n'est cependant pas localisable à ce stade.

Phénols et crésols

Des traces de phénols et crésols ont été mesurées au droit des trois ouvrages Pz1 à Pz 3. Les concentrations sont les plus élevées dans le piézomètre Pz1 puis dans le Pz2.

HAP

Des HAP ont été quantifiés dans les ouvrages Pz1 à Pz3 avec un dépassement de la valeur de référence au droit de Pz1.

Eléments traces métalliques (ETM)

Seuls de l'arsenic du chrome et du nickel ont été quantifiés lors de la campagne de décembre 2021. Les teneurs en arsenic au droit de Pz1 à Pz3 et PzD dépassent la valeur de référence pour l'eau potable mais sont inférieurs à la valeur de référence pour les eaux brutes. Les autres composés (chrome et nickel) mesurés localement dans les seaux souterraines sont du même ordre de grandeur que la limite de quantification analytique et respectent les valeurs de référence.

PRECONISATION

Compte tenu de la présence suspectée de sources de pollutions en amont hydraulique du piézomètre Pz1 voire du site dans son ensemble (amont du Pz B) le rapport recommande de poursuivre le suivi afin de vérifier ces hypothèses à des périodes hydrogéologiques différentes.

Une fréquence du suivi trimestrielle sera nécessaire pour mieux préciser et expliquer les fluctuations des concentrations.

Sont annexés audit rapport :

Les coupes lithologiques et techniques des piézomètres.

Les fiches d'échantillonnages des eaux.

Les résultats des campagnes antérieures

Les bordereaux d'analyses des eaux

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaitement connaissance du contenu de ce rapport qui lui a été remis avant la signature du protocole d'accord.

En outre l'ACQUEREUR reconnaît que dès avant ce jour La société VENDERESSE lui a remis l'ensemble de la documentation prévue par la réglementation sur les ICPE (arrêtés préfectoraux, bilans d'autosurveillances périodiques, ETC....)

L'ACQUEREUR déclare avoir eu connaissance de l'ensemble de ces documents et faire son affaire personnelle lors de la réhabilitation des mesures de gestion préconisées.

Le Notaire soussigné rappelle de manière générale aux parties:

qu'à défaut d'avoir indiqué à l'ACQUEREUR par écrit l'existence des installations classées soumises à la procédure de l'autorisation ou enregistrement (et même celles n'ayant pas fait l'objet d'une déclaration d'exploitation régulière) ayant été exploitées sur les biens vendus, et à défaut d'avoir procédé aux déclarations prévues par l'article L514-20 du Code de l'environnement, il s'expose, si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, à la résolution du contrat, ou à une diminution du prix de vente. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.

Déclarations de l'acquéreur

L'acquéreur déclare aux vues des déclarations du VENDEUR et des documents relatés et annexés aux présentes dont il a eu connaissance dès avant ce jour

- avoir été parfaitement informé par le vendeur de l'existence sur le site de toutes installations, cuves, machines ou équipements pouvant entraîner ou entraînant une pollution, ;

- avoir été parfaitement informé de la situation environnementale et des

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le



ID : 090-249000241-20230629-2023_04_30-DE

risques de pollution des biens vendus, des dangers et inconvénients résultant de la précédente exploitation,

- avoir été parfaitement informé de la réglementation sur la protection de l'environnement en vigueur, et des obligations pouvant en résulter,

- et, plus généralement, avoir dès avant les présentes pris tous renseignements sur les obligations qui restent à sa charge et lui sont imposées par la réglementation sur les ICPE.

Changement et transformation Procédure dite du tiers intéressé

Les parties sont informées qu'en cas de transfert de cette installation, une nouvelle demande d'autorisation doit être effectuée.

Par ailleurs, toute modification du mode d'exploitation ou du voisinage, entraînant un changement notable des éléments du dossier de demande initial d'autorisation, doit être portée, avant sa réalisation, à la connaissance du préfet, qui peut inviter l'exploitant à effectuer une nouvelle demande d'autorisation lorsqu'il estime qu'elle est substantielle (article R 512-33 du Code de l'environnement).

Lorsque l'installation est exploitée par une nouvelle personne, cette dernière doit en faire la déclaration dans le mois qui suit sa prise en charge (article R 512-68 du Code de l'environnement) ou en demander l'autorisation pour les cas prévus, et sous le respect des conditions fixées à l'article R 516-1 du Code de l'environnement.

Concernant la partie du site qui ne fera pas l'objet du bail ni de la promesse de vente au profit du VENDEUR et qui devra faire l'objet d'une cessation d'activité:

Aux termes d'un courrier en date du 31 mai 2022 conformément aux dispositions des articles L 512-21 (**procédure dite du tiers intéressé**) et R 512-76 du Code de l'Environnement la société ISOLA COMPOSITE en qualité d'exploitant a demandé à ce que la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE prenne à sa charge la responsabilité et le coût de la dépollution du site qui n'est pas conservé par la société ISOLA, ladite partie faisant l'objet d'un arrêté d'activité après déménagement dans les locaux pris à bail.

Aux termes du même courrier la société ISOLA COMPOSITES a confirmé son accord pour que la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE se substitue à la société ISOLA COMPOSITES pour réaliser les travaux de réhabilitation.

Ce courrier demeurera annexé aux présentes après mention.

Un courrier émanant de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE en date du 9 juin 2022 a été adressé à DIRECTION REGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT DE L' AMENAGEMENT ET DU LOGEMENT DE BOURGOGNE FRANCHE COMTE demandant l'application de la procédure de tiers demandeur et contenant :

.l'accord écrit du dernier exploitant sur les types d'usage futurs envisagés et l'étendue du transfert des obligations de réhabilitation ;

.la proposition de deux types d'usage futur :

.usage résidentiel avec création/reconversion le long du faubourg de Belfort,

.usage industriel (ou assimilé) comprenant des parkings et des bâtiments dédiés à l'accueil d'entreprises exerçant une activité industrielle et/ou tertiaire,

.l'accord de Madame le Maire de la commune de DELLE

Par un courrier en date du 30 juin 2022, émanant de la DIRECTION REGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT DE L' AMENAGEMENT ET DU LOGEMENT DE BOURGOGNE FRANCHE COMTE et adressé à la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE, qui demeurera annexé aux présentes après mention, il a été stipulé ce qui suit ci-après littéralement rapporté :

« Au vu des éléments fournis je vous informe que j'accepte les usages résidentiels et industriels (ou assimilés) définis dans votre projet de reconversion d'une partie du foncier actuel de la société ISOLA COMPOSITES France.

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le



ID : 090-249000241-20230629-2023_04_30-DE

Comme prévu par les dispositions de l'article R 512-76 du Code de l'environnement, la société ISOLA COMPOSITE France et Madame le Maire de DELLE sont rendues destinataires de cette décision.

Ceci étant l'accord délivré doit normalement intervenir après la réalisation de la phase de mise en sécurité.

En effet la cessation d'activité telle que définie à l'article R 512-75-1 du Code de l'environnement se compose de la succession des opérations suivantes :

- .la mise à l'arrêt définitif ;
- .la mise en sécurité ;
- .la détermination de l'usage futur (selon les modalités prévues aux articles R 512-39-2) ;
- .la réhabilitation avec possibilité de mise en œuvre de la procédure tiers-demandeur.

Aussi j'attire votre attention sur les éléments suivants :

1/La procédure tiers demandeur ne peut pas intégrer la mise en sécurité, telle que prescrite à l'article R 512-39-1 du Code de l'Environnement. Ces obligations réglementaires peuvent cependant faire l'objet d'un contrat de droit privé mais ISOLA COMPOSITES France restera le seul interlocuteur de l'inspection des installations classées.

Pour mémoire l'article R 512-75-1 définit la mise en sécurité comme la réalisation des 4 actions suivantes :

- .l'évacuation des produits dangereux et des déchets ;
- .les limitations d'accès au site ;
- .la suppression des risques d'incendie et d'explosion,
- .la surveillance des effets de l'installation sur son environnement, tenant compte d'un diagnostic proportionné aux enjeux.

2/Depuis le 1^{er} juin 2022 l'effectivité des mesures de mise en sécurité et de réhabilitation sont vérifiées par un bureau d'études spécialisé qui remettra une attestation visée à l'article R 512.6.1 du Code de l'Environnement à l'issue du contrôle effectué :

- .au moment de la mise en sécurité,
- .sur l'adéquation des mesures proposées dans le mémoire de réhabilitation au regard des usages envisagés,
- .et sur la réalisation des travaux de dépollution.

A ce stade d'avancement du projet les phases de mise à l'arrêt définitif et de mise en sécurité restent donc à réaliser avant d'engager celle de la réhabilitation. »

Il est précisé en tant que de besoin que cette substitution n'emporte pas une exonération définitive de l'ancien exploitant qui demeure responsable subsidiairement de la remise en état du site en cas de défaillance du tiers substituant.

Concernant la partie du site qui fera l'objet du bail et de la promesse de vente au profit du VENDEUR et qui pourra tôt ou tard faire l'objet d'une cessation d'activité

De convention expresse essentielle et déterminante de l'engagement du VENDEUR selon les termes et conditions des présentes, il est rappelé comme ci-dessus au paragraphe « COMMUNE INTENTION DES PARTIES A L'ACTE » que ce dernier ne consent à céder moyennant le prix ci-dessus le BIEN qu'en considération du fait que l'ACQUEREUR accepte de prendre le BIEN en l'état, d'en supporter intégralement la charge de dépollution, en mettant en œuvre la procédure dite du tiers intéressé ci-dessus visée tant pour les parties du site qui vont être prochainement désaffectées que pour l'intégralité du site si toute ou partie de l'activité devait ultérieurement s'arrêter pour quelque cause que ce soit -l'ACQUEREUR s'obligeant alors à solliciter à nouveau le préfet pour mettre en œuvre cette procédure sur les parties du site qui n'en seraient pas l'objet à ce jour- de sorte qu'à compter de ce jour

l'ACQUEREUR ne puisse jamais être inquiété du coût et des diligences afférentes à un quelconque passif environnemental du BIEN.

Le fait que l'ACQUEREUR s'oblige à mettre en œuvre et solliciter à cet effet le préfet quant à la mise en place de la procédure dite du tiers intéressé sur l'intégralité du site vendu en cas de cessation ou changement d'activité totale ou partielle survenant à l'avenir est donc l'une des causes impulsives et déterminantes de l'engagement de l'ACQUEREUR aux présentes afin que ce dernier ne puisse jamais être inquiété par l'autorité administrative des conséquences de ces événements au-delà des obligations légales demeurant les siennes et dont il ne peut s'exonérer (dépôt du dossier de cessation d'activité, mise en sécurité du site) mais dont le coût serait néanmoins supporté ou refacturé à l'ACQUEREUR conformément à l'accord cadre intervenu.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **VENDEUR** est devenu propriétaire de la façon suivante :

1/Concernant la parcelle BK 102 (Ex AE N° 288)

Acquisition du chef de GFI INDUSTRIE suivant acte reçu par Maître Eric GUICHARD notaire à BELFORT le 21 décembre 2000, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 29 mars 2001, volume 2001P, numéro 778.

2/Concernant la parcelle BK N° 104 (Ex AE N° 392)

Acquisition du chef de Mr REICHARD suivant acte reçu par Maître Claude GUICHARD notaire à BELFORT le 5 septembre 1973, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 21 septembre 1973, volume 2221, numéro 9.

3/Concernant la parcelle BK N° 377 issue de la parcelle BK N°105 (Ex AE N° 167 et 168)

Acquisition du chef de Mr TURHAN suivant acte reçu par Maître Eric GUICHARD notaire à BELFORT le 31 mars 2000, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 3 mai 2000, volume 2000P, numéro 1737.

4/Concernant les parcelles BK N° 99, 100, 101 et 369 (ISSUE DE 103) :

Apport fusion par les sociétés usines dielectriques et Le FIL ISOLE MODERNE au profit de la société ANONYME DES USINES DIELECTRIQUES DE DELLE ET FIL ISOLE MODERNE UDD-FIM suivant acte reçu par Maître Henri RIGOLLET notaire à BELFORT le 08/03/1966, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 16/03/1966, volume 1775, numéro 7.

4/Concernant la parcelle BD 56 divisée en BD 82 divisée elle-même en BD 122

Acquisition du chef de la SA COMPAGNIE INDUSTRIELLE DE DELLE suivant acte reçu par Maître Eric GUICHARD notaire à BELFORT le 22/12/2000, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 21/02/2001, volume 2001P, numéro 777.

NEGOCIATION DIRECTE ENTRE LES PARTIES

Les parties déclarent que les conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette déclaration se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge des auteurs de la déclaration inexacte.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.



DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **VENDEUR** déclare avoir porté à la connaissance de l'**ACQUEREUR** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **VENDEUR** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement de l'**ACQUEREUR**.

Pareillement, l'**ACQUEREUR** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **VENDEUR** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les parties.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties élisent domicile :

- en leur demeure ou siège respectif pour l'exécution des présentes et de leurs suites,
- en l'office notarial pour la publicité foncière, l'envoi des pièces et la correspondance s'y rapportant.

TITRES - CORRESPONDANCE ET RENVOI DES PIECES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à l'**ACQUEREUR** qui pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** à ce sujet.

En suite des présentes, la correspondance et le renvoi des pièces à l'**ACQUEREUR** devront s'effectuer à l'adresse suivante : en son siège..

La correspondance auprès du **VENDEUR** s'effectuera à : en son siège.

Chacune des parties s'oblige à communiquer au notaire tout changement de domicile ou siège et ce par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière ou réparer une erreur matérielle telle que l'omission d'une pièce annexe dont le contenu est relaté aux présentes, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre lettre contenant augmentation du prix.

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le



ID : 090-249000241-20230629-2023_04_30-DE

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : office90011.belfort@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

Recevoir
Levraut

ID : 090-249000241-20230629-2023_04_30-DE

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sur trente-six pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

PROJET

2G
511315



51131501
2G/2G/
N° répertoire :

Envoyé en préfecture le 06/07/2023
Reçu en préfecture le 06/07/2023
Publié le 
ID : 090-249000241-20230629-2023_04_30-DE

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
LE
A DELLE 21 bis avenue du Général de Gaulle, dans les bureaux de
l'Office Notarial ci-après dénommé,
Maître Sophie GUICHARD, Notaire soussigné, Membre d'une Société
Civile Professionnelle dénommée «Florence RIGOLLET, Christophe MULLER,
Eric GUICHARD, Sophie GUICHARD, Grégory NOEL, David ZURCHER», titulaire
d'un Office Notarial à BELFORT, 1 rue de Morimont,

Avec la participation de Maître Edouard BOHL KUHN, notaire à LURE,
assistant L'ACQUEREUR.

A REÇU le présent acte contenant PROMESSE UNILATERALE DE
VENTE.

DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

Dans un but de simplification, au cours des présentes, certains termes auront
une acception spéciale :

- Le "**PROMETTANT**" désignera le ou les promettants, qui, en cas de
pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux,
sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Le "**BENEFICIAIRE**" désignera le ou les bénéficiaires qui, en cas de
pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux
sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Le "**BIEN**" désignera l'immeuble objet des présentes.

TITRE PREMIER - ELEMENTS DESCRIPTIFS

IDENTIFICATION DES PARTIES

"PROMETTANT"

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE**, Etablissement
public de coopération intercommunale à fiscalité propre, dont le siège est à DELLE
(90100), 8 Place Raymond Forni, identifiée au SIREN sous le numéro 249000241 et
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BELFORT.

"BENEFICIAIRE"

La Société dénommée **ISOLA COMPOSITE FRANCE**, Société par actions
simplifiée au capital de 560000 €, dont le siège est à DELLE (90100), 27 Faubourg de
Belfort, identifiée au SIREN sous le numéro 536620040 et immatriculée au Registre
du Commerce et des Sociétés de BELFORT.

QUOTITES ACQUISES

La société dénommée **ISOLA COMPOSITE FRANCE** acquiert la pleine
propriété.

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

Reper
Levraut

ID : 090-249000241-20230629-2023_04_30-DE

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou dissolution,
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus les concernant tels que : capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

Le **BENEFICIAIRE** déclare ne pas être, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations du **BENEFICIAIRE** sur sa capacité :

Concernant la société ISOLA COMPOSITE FRANCE

- Extrait K bis.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE est représentée à l'acte par Monsieur Christian RAYOT, son président en exercice ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de la délibération du Conseil Communautaire en date du 21 octobre 2021 dont une copie demeurera annexée aux présentes après mention approuvant l'accord cadre ci-après visé et d'une délibération en date du

- La Société dénommée ISOLA COMPOSITE FRANCE est représentée à l'acte par Madame Cécile ALLEMANN, Directrice Générale, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

EXPOSE

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

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

Une restructuration et un réaménagement général du site sont nécessaires mais la société ISOLA ne dispose pas de 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.

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

Un accord-cadre définissant les modalités de cette restructuration a été signé entre la société VENDERESSE et la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE le 9 novembre 2021, ayant pour objectif de mettre en place le projet d'aménagement, de définir les engagements de chacun des partenaires et de fixer les conditions de cession de l'ensemble immobilier, d'aménagement du terrain, de

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le



ID : 090-249000241-20230629-2023_04_30-DE

construction et de réhabilitation d'une partie du site et de location, et de convenir d'un bail en l'état futur d'achèvement propre à assurer les conditions d'exploitation nécessaires au maintien et au développement de l'activité future, et permettre au preneur d'acquérir les locaux dans lesquels il exploite son activité, à des charges, conditions et prix déterminés aux termes de promesse de vente sous seings privés signée concomitamment aux présentes et conformes à l'Accord Cadre.

Une copie de l'accord cadre demeurera annexée aux présentes après mention.

En conséquence de cet accord cadre aux termes d'un acte reçu préalablement aux présentes par les notaires soussignés le PROMETTANT a acquis du chef du Bénéficiaire l'ensemble industriel.

Concomitamment à cette acquisition un nouveau bail commercial sous seing privé a été régularisé par le PROMETTANT au profit du BENEFCIAIRE portant sur la partie du site qui continue à être exploitée par le BENEFCIAIRE, à des modalités, conditions et loyer établis conformément aux dispositions de l'ACCORD-CADRE.

Afin d'assurer au BENEFCIAIRE une pérennisation de son activité sur le site, par la maîtrise du foncier il convient de lui consentir une promesse de vente des biens immobiliers faisant l'objet du bail commercial, le tout conformément aux engagements pris par chacune des parties dans l'ACCORD-CADRE.

Compte-tenu des liens déjà existants entre le PROMETTANT et le BENEFCIAIRE et ce aux termes des différents actes régularisés conformément à l'ACCORD CADRE et dans le respect de la politique et l'économie de l'opération, la présente promesse est consentie sans condition suspensive et sans stipulation d'indemnité d'immobilisation.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **PROMETTANT** déclare avoir porté à la connaissance du **BENEFCIAIRE** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Le **PROMETTANT** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du **BENEFCIAIRE**.

Pareillement, le **BENEFCIAIRE** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **PROMETTANT** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les informations déterminantes données et reçues sont rapportées aux présentes, ainsi attesté par les parties.

DESIGNATION

COMMUNE DE DELLE (TERRITOIRE DE BELFORT)

Dans un ensemble immobilier sis à DELLE (90100) 27 Faubourg de Belfort, faisant l'objet de la vente passée simultanément aux présentes,

I/ Hypothèse selon laquelle le programme de travaux prévu par le protocole cadre n'est pas réalisé :

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 090-249000241-20230629-2023_04_30-DE



La présente promesse porte alors sur :
Les bâtiments à usage de bureaux, usine et stockage, terrains attenants, objets de la vente conclue ce jour entre les parties.

II/ Hypothèse selon laquelle le programme de travaux prévu par le protocole cadre est réalisé:

La présente promesse porte alors sur :
Les bâtiments à usage de bureaux, usine et stockage, terrains attenants, faisant l'objet du bail commercial, en leur futur état de construction rénovation tel que celui-ci sera au besoin contradictoirement constaté au jour de la levée d'option.

III/ Hypothèse selon laquelle le programme de travaux prévu par le protocole cadre est partiellement réalisé:

La présente promesse porte alors sur :
Les bâtiments à usage de bureaux, usine et stockage, terrains attenants, faisant l'objet du bail commercial, en leur futur état de construction rénovation et les parcelles et bâtiment nécessaires à l'exercice de l'activité au jour de la levée d'option et ceux nécessaires à l'achèvement du programme des travaux tel qu'il a été initialement contractualisé par les parties demeuré annexé aux présentes pour mémoire.

PROMESSE DE VENTE

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, si bon lui semble, le **BIEN** ci-dessus identifié, tel que le **BIEN** est désigné ci-dessus avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre.

Le **BENEFICIAIRE** accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation suivant qu'il lui conviendra.

Il est convenu que toutes conditions suspensives étant réalisées, et faute par le **BENEFICIAIRE** d'avoir signé l'acte d'acquisition, dans les formes et délais ci-après fixés, il sera déchu du droit d'exiger la réalisation de la présente promesse, celle-ci étant alors considérée comme caduque sauf, s'il y a lieu, les effets de la clause "indemnité d'immobilisation" ci-après éventuellement convenue, le **PROMETTANT** recouvrant par la seule échéance du terme, non suivie de la réalisation par le **BENEFICIAIRE**, son entière liberté sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité.

CARACTERISTIQUES

Les parties conviennent entre elles d'établir les présentes sous la forme d'une promesse unilatérale dans les termes du second alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci obéira aux dispositions qui suivent.

DELAI

La promesse est consentie pour un délai expirant le 31 août 2035, à 0 heures.

Le **BENEFICIAIRE** pourra demander la réalisation de la **PROMESSE**, savoir :

I/ Hypothèse selon laquelle le programme de travaux prévu par le protocole cadre n'a pas démarré (Justificatif du dépôt de la déclaration réglementaire d'ouverture de chantier (DROC)) au 31 décembre 2025 :

Le **BENEFICIAIRE** pourra alors lever l'option à compter du 1^{er} janvier 2026.

II/ Hypothèse selon laquelle le programme de travaux prévu par le protocole cadre a démarré et est entièrement ou partiellement réalisé:

Le **BENEFICIAIRE** pourra alors lever l'option à compter du 1^{er} janvier 2027.

ETANT ICI PRECISE que le **PROMETTANT** fera ses meilleurs efforts pour achever le programme de travaux au plus tard le 31 décembre 2026.

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le



ID : 090-249000241-20230629-2023_04_30-DE

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du paiement du prix et du versement des frais par virement dans le délai ci-dessus. La signature de l'acte authentique aura lieu dans un délai de quatre mois à compter de la réception par le PROMETTANT de la demande de réalisation de la promesse par le BENEFICIAIRE.

L'attention du **BENEFICIAIRE** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- l'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier;
- il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

Cet acte sera reçu par Maître Edouard BOHL-KUHN Notaire à LURE avec la participation de Maître Sophie GUICHARD, Notaire soussigné.

CARENCE

Au cas où la vente ne serait pas réalisée par acte authentique dans l'un ou l'autre cas et délais ci-dessus, avec paiement du prix et des frais comme indiqué, et à défaut pour le BENEFICIAIRE d'avoir notifié au PROMETTANT, dans les formes indiquées ci-dessus son intention d'acquiescer au PROMETTANT, le **BENEFICIAIRE** sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse auxdites dates sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT** qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toutes manifestations ultérieures de la volonté d'acquiescer qu'aurait exprimées le **BENEFICIAIRE**.

FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par le **BENEFICIAIRE** de la promesse faite par le **PROMETTANT**, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel.

Il en résulte notamment que :

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes si ce dernier lève son option. Le **PROMETTANT** ne peut, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN**, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**, ni détérioration au **BIEN**.
- Toute rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** pendant le temps laissé au **BENEFICIAIRE** pour opter sera de plein droit inefficace et ne pourra produire aucun effet sans l'accord exprès de ce dernier. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.

En cas de refus par le **PROMETTANT** de réaliser la vente par acte authentique, le **BENEFICIAIRE** pourra poursuivre l'exécution forcée de la vente par

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le



ID : 090-249000241-20230629-2023_04_30-DE

voie judiciaire ou demander réparation des conséquences de l'inexécution, nonobstant, dans les deux hypothèses, tous dommages-intérêts.

PROPRIETE JOUISSANCE

1/Transfert de propriété

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique, ou de la décision judiciaire définitive constatant le transfert de propriété, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur à la vente.

2/Entrée en jouissance des lieux

Le **BENEFICIAIRE** aura la jouissance des BIENS VENDUS à compter de la signature de l'acte authentique ou de la décision judiciaire définitive constatant la vente intervenue.

Au jour de la réalisation de la promesse, le Bien sera loué à la société ISOLA COMPOSITES France, suivant bail commercial, le BENEFICIAIRE aura dans ce cas la jouissance des lieux par confusion de ses qualités de locataire et de propriétaire.(sauf application de la clause de substitution ci-après énoncée auquel cas le transfert de jouissance aura lieu par la perception des loyers)

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 tous comptes de prorata de loyers en cours au jour de la signature de l'acte de vente et le PROMETTANT indiquera le montant des charges déjà reçues du locataire au titre de l'année en cours.

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant un prix principal déterminé de la manière suivante conformément aux dispositions de l'article 5.4 de l'accord cadre :

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

1)La valeur nette comptable du bien vendu dans les livres de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE, 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 immobilisations, valeur à laquelle sera appliqué un coefficient de 1,225 ;

.Le coût des études réalisées par la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE pour des tranches de travaux non encore mises en œuvre ;ce montant sera établi sur la base des factures acquittées par la COMMUNAUTE 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 COMPOSITES France.

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)La somme en capital restant dû des emprunts effectués pour les besoins de l'opération et des financements apportés en fonds propres par la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE, majorée d'un coefficient de 1,2. Les montants seront déterminés à partir du budget annexe spécialement dédié à cette opération par la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE.

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 090-249000241-20230629-2023_04_30-DE



Il est ici 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 certain cas de figure conduire, en fonction de la date retenue pour la vente, à un amortissement financier moins rapide que l'amortissement comptable.

La COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE 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 par virement le jour de la réalisation des présentes.

DISPOSITIONS PARTICULIERES EN CAS D'ABSENCE DE REALISATION DU PROGRAMME DES TRAVAUX

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

Il est ici précisé que l'absence de réalisation du programmes de travaux sera caractérisée par le défaut de commencement des premiers travaux avant le 1^{er} janvier 2025.

A défaut de réalisation du programme de travaux la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE s'engage à céder les biens objets des présentes au BENEFICIAIRE moyennant le prix de CENT SOIXANTE DIX NEUF MILLE EUROS (179.000,00€) et le BENEFICIAIRE pourra en conséquence lever l'option à compter du 1^{er} janvier 2026.

Dans l'hypothèse où la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE perdrait la capacité réglementaire ou financière de poursuivre le programme des travaux, le BENEFICIAIRE pourrait alors racheter le bien au prix d'acquisition soit CENT SOIXANTE DIX NEUF MILLE EUROS (179.000,00€), au jour de la décision actant cette perte de capacité.

CONDITIONS DE LA VENTE EN CAS DE REALISATION

A -A la charge du PROMETTANT

Le PROMETTANT :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le BIEN et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.
- Réglera au moyen du prix de la vente, l'intégralité des sommes restant dues aux créanciers inscrits, dans le délai de dix jours de la délivrance de l'état hypothécaire sur formalité et rapportera, à ses frais, les mainlevées et certificats de radiation de toutes ces inscriptions, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ci-après élu.
- Indemniser le BENEFICIAIRE de tous frais extraordinaires de purge. Le tout de manière que le BIEN soit libre de toute inscription hypothécaire, mention ou saisie.
- Fera son affaire personnelle du paiement de la totalité de la taxe foncière en ce compris celle exigible pour l'année au cours de laquelle aura lieu l'entrée en jouissance du BENEFICIAIRE en cas de réalisation, le BENEFICIAIRE devant toutefois rembourser au PROMETTANT le prorata de cette taxe pour la période courue du jour de l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant, sauf si le BENEFICIAIRE l'a déjà remboursé au PROMETTANT conformément aux dispositions du bail commercial.

B -A la charge du BENEFICIAIRE

Le BENEFICIAIRE :

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le



ID : 090-249000241-20230629-2023_04_30-DE

- Prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans garanties de la part du **PROMETTANT**
- Supportera l'existence des seules servitudes grevant le BIEN et constituées aux termes de l'acte de vente signée simultanément aux présentes ci-après littéralement rapportées.
- Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels le **BIEN** peut et pourra être assujéti.
- Paiera tous les frais, droits et émoluments de l'acte authentique de vente, leurs suites et leurs conséquences.

RAPPEL DE SERVITUDES

Aux termes de l'acte de vente par la société ISOLA COMPOSITE France au profit de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE reçu concomitamment aux présentes, il a été constitué et constaté les servitudes suivantes :

« CONSTITUTION DE SERVITUDE

NATURE DE LA SERVITUDE

Servitude de passage

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, un droit de passage en tout temps et heures et avec tous véhicules.

DESIGNATIONS DES BIENS

Fonds dominant

Propriétaire :

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE

Désignation :

A DELLE (TERRITOIRE DE BELFORT) 90100),
Terrain

Figurant ainsi au cadastre :

- Section BK, numéro 104, lieudit Chenevières d'En bas, pour une contenance de 4a 27ca.

- Section BK, numéro 377, lieudit 1 Faubourg de Belfort, pour une contenance de 12a 99ca.

- Section BK, numéro 369, lieudit 21 Faubourg de Belfort, pour une contenance de 2ha 96a 07ca.

Effet relatif

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

Fonds servant

Propriétaire :

ISOLA COMPOSITES FRANCE

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 090-249000241-20230629-2023_04_30-DE



Désignation :

A DELLE (TERRITOIRE DE BELFORT) 21 Faubourg de Belfort,

Une maison d'habitation

Figurant ainsi au cadastre :

- Section BK, numéro 371 lieudit 21 Faubourg de Belfort, pour une contenance de 6a 11ca.

Effet relatif

Apport fusion par les sociétés usines dielectriques et Le FIL ISOLE MODERNE au profit de la société ANONYME DES USINES DIELECTRIQUES DE DELLE ET FIL ISOLE MODERNE UDDD-FIM suivant acte reçu par Maître Henri RIGOLLET notaire à BELFORT le 08031966, publié au service de la publicité foncière de BELFORT le 16031966, volume 1775, numéro 7.

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande hachurée en violet figurant sur le plan annexé aux présentes après mention.

Son emprise est figurée au plan annexé approuvé par les parties. Ce passage part du Faubourg de Montbéliard pour aboutir aux parcelles objets de la présente vente.

Ce passage est en nature de chemin.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Les frais de réalisation de ce passage seront à la charge de l'ACQUEREUR.

Le propriétaire du fonds dominant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de ce passage.

PUBLICITE FONCIERE

Cette servitude conventionnelle sera obligatoirement publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 28 1° a).

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

EVALUATION

La présente convention d'exercice d'une servitude légale est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR).

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

Cette convention notariée relative à l'exercice d'une servitude légale sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 article 37 1 2°).

Elle sera soumise à l'imposition fixe de 125 euros prévue à l'article 679 4° du Code général des impôts.

Toutefois, il sera fait application de l'article 672 du Code général des impôts, cet acte comportant plusieurs dispositions indépendantes donnant ouverture les unes à une imposition proportionnelle, les autres à une imposition fixe, il n'est rien perçu sur ces dernières dispositions, sauf application de l'imposition fixe la plus élevée comme minimum de perception, si le montant de l'imposition proportionnelle exigible est inférieur.

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

La contribution de sécurité immobilière sera perçue au taux de 0,10 % avec un minimum de perception de 15 euros (articles 881 K et 881 M b du Code général des impôts). »

“SERVITUDE DITE DE PERE DE FAMILLE

Le notaire rédacteur des présentes rappelle les dispositions des articles 692 et suivants du code civil sont ci-dessous littéralement rapporté :

Article 692 : « La destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes continues et apparentes. »

Article 693 : « Il n'y a destination du père de famille que lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude. »

Article 694 : « Si le propriétaire de deux héritages entre lesquels il existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné »

Le notaire rédacteur des présentes rappelle que sauf dans le cas où le ou les titres matérialisant la ou les divisions contiendraient des stipulations contraires, tous les ouvrages existants sur le fonds originaire avant sa division, dans la mesure où ils seraient apparents et où leur usage serait continu, seraient susceptibles de bénéficier des dispositions ci-dessus rappelées et de bénéficier d'une servitude par destination du père de famille.

Dans un tel cas, tout débord de toit, tout écoulement des eaux de toiture, toute vue, tout jour, ou plantation ne respectant la réglementation en vigueur à ce jour seraient conservés et tous passages de canalisations et réseaux déjà existants seraient maintenus, même si aucun titre constitutif de servitude n'a été dressé.

Le représentant de la sociétés venderesse es qualité, précise que l'immeuble faisant l'objet de la présente vente dépend d'un ensemble immobilier de plus grande importance constituant le site industriel de DELLE leur appartenant en totalité et faisant l'objet de la présente division.

A ce titre, les servitudes quelles qu'elles soient, notamment réseaux d'alimentation divers (eaux pluviales, eaux usées, gaz, EDF, téléphone...), égouts, et vues subsisteront, sous les charges habituelles et de droit en pareille matière.

L'ACQUEREUR déclare en avoir pris parfaite connaissance.”

DECLARATIONS SUR LA CAPACITE DES PARTIES

Le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE déclarent :

Que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts.

Qu'elles ont leur siège social en France, à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

Bureau
Levée

ID : 090-249000241-20230629-2023_04_30-DE

Qu'elles n'ont fait l'objet d'aucune demande en nullité ni en dissolution anticipée.

Qu'elles sont à jour dans leurs paiements vis-à-vis des administrations fiscales et des caisses de Sécurité Sociale et d'Allocations Familiales.

DIAGNOSTICS

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Suite aux travaux de rénovation les nouveaux diagnostics nécessaires à la vente seront effectués à la charge du PROMETTANT et ce dans la mesure où ils seraient obligatoires .

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

LE BENEFICIAIRE déclare être bien au courant de la situation environnementale du site qu'il exploite.

De même que le PROMETTANT qui a pris connaissance **de cette situation environnementale conformément aux dispositions de l'article 2-4 de l'accord cadre**

« 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 au 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'auto-surveillances 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. »

En outre aux termes de l'acte de vente de l'ensemble du site reçu ce jour par les notaires soussignés il a été détaillé la totalité de la problématique environnementale et il a été stipulé aux termes dudit acte ce qui suit :

« SITE POLLUE - VENTE EN L'ETAT

L'ACQUEREUR déclare avoir pris acte dès avant ce jour de l'état de pollution du site au moyen des investigations et études qui ont été menées et qui lui ont été communiquées dès l'entrée en pourparlers avec le VENDEUR, et qu'il a par ailleurs été en mesure de faire réaliser toute étude de son choix et de s'entourer de tous conseils depuis cette même période, ce qu'il reconnaît, et vouloir ainsi faire de l'att du site et de cette situation son affaire strictement personnelle et de s'interdire de ce chef tout recours contre le VENDEUR.

Dès lors, il est expressément rappelé et convenu que le VENDEUR n'a pris et ne prend aux présentes à l'égard de l'ACQUEREUR aucun engagement quant au fait de devoir dépolluer et/ou supporter le coût de toute mesure corrective qui serait éventuellement ultérieurement prescrite et dont l'ACQUEREUR fera, en tout état de cause, son affaire strictement personnelle sans recours contre le VENDEUR, conformément au principe de la vente en l'état rappelé ci-dessus.

L'ACQUEREUR fera également son affaire strictement personnelle sans recours contre le VENDEUR de toute mise en demeure, injonction, procédures administratives... émanant ou en lien avec les autorités compétentes en matière d'installations classées pour la protection de l'environnement et de pollution des sols, de sorte que le VENDEUR ne soit jamais recherché ni inquiété de ce chef.

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 090-249000241-20230629-2023_04_30-DE



Conséquemment, le VENDEUR déclare subroger purement et simplement l'ACQUEREUR, ses ayant-droit et ayant-cause, dans l'exercice de tous les droits et actions d'origine contractuelle ou délictuelle dont il bénéficie ou pourrait bénéficier à l'encontre de l'ancien exploitant et/ou de son auteur, ainsi que dans l'exercice des actions en responsabilité contractuelle dont il bénéficie à l'encontre de tous les professionnels qui ont pu être missionnés par lui ou son auteur aux fins de réaliser tout audit, étude ou travaux quelconques relatifs à la pollution de l'immeuble objet des présentes. »

Il a été annexé audit acte les différents diagnostics environnementaux, les documents fournis par DIRECTION REGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT DE L'AMENAGEMENT ET DU LOGEMENT DE BOURGOGNE FRANCHE COMTE, et l'engagement pour le PROMETTANT pour les parties du site loué qui pourrait faire l'objet par la suite d'une cessation d'activité de recourir la procédure dite du tiers intéressé conformément aux dispositions des articles L 512-21 et R 512-76 du Code de l'Environnement.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** n'est grevé d'aucun privilège ou hypothèque.

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE

Si un sinistre quelconque frappait le **BIEN** durant la durée de validité des présentes, les parties conviennent que le **BENEFICIAIRE** aura la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant.
- Soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard des dites compagnies d'assurances.

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait alors être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le **BIEN** impropre à son exploitation.

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier les présentes au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

ELECTION DE DOMICILE

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

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 090-249000241-20230629-2023_04_30-DE



En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du **BIEN**.

Election attributive de juridiction est donc faite auprès de ce tribunal.

FACULTE DE SUBSTITUTION

I/Concernant LE PROMETTANT

La COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE pourra se substituer librement, dans l'application des présentes, la société d'économie mixte SEM SUD DEVELOPPEMENT, ou toute autre société ou organisme dans lequel la COMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE ou LA SEM SUD DEVELOPPEMENT détiendrait une participation de plus de DIX POUR CENT (10%).

Toute autre substitution à la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE sera soumise à l'accord préalable du BENEFICIAIRE.

Le présent avant-contrat obligera le **PROMETTANT** et la personne substituée dans tous ses termes.

Tout personne qui viendrait substituer la COMMUNAUTE DE COMMUNE DU SUD TERRITOIRE devra adhérer à l'ensemble des obligations prévues au par les présentes par voie d'avenant, la substitution prenant effet au jour de la signature dudit avenant.

II/Concernant LE BENEFICIAIRE

La société ISOLA COMPOSITES France ne pourra se substituer dans l'application des présentes par vente, cession, apport, fusion quelque forme de transaction que ce soit, aucune autre société, personne physique ou morale ou généralement aucun tiers aux présentes sans l'accord préalable du PROMETTANT donné par lettre recommandé avec avis de réception.

COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

Chaque **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du **BENEFICIAIRE**.

En cas de non-réalisation de la vente, le coût et les émoluments relatifs aux demandes de toutes pièces telles que notamment pièces d'urbanisme, état civil, état hypothécaire, ainsi que les honoraires de l'intervention du rédacteur estimés conformément aux dispositions de l'article annexe 4-9 du décret numéro 2016-230 du 26 février 2016 à la somme toutes taxes comprises de , seront supportés :

- par le **PROMETTANT** si les droits réels révélés sur le bien empêchaient la réalisation de la vente ;
- par le **BENEFICIAIRE** dans tous les autres cas. Ce dernier requérant le notaire de constituer dès à présent le dossier d'usage sans attendre la réalisation de son financement.

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le



ID : 090-249000241-20230629-2023_04_30-DE

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le



ID : 090-249000241-20230629-2023_04_30-DE

autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire en concours a apposé sa signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

PROJET

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le



ID : 090-249000241-20230629-2023_04_30-DE

BAIL COMMERCIAL SOUMIS AU STATUTS

ARTICLES L. 145-1 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE

ENTRE :

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE

ET :

LA SOCIETE ISOLA COMPOSITE FRANCE

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 090-249000241-20230629-2023_04_30-DE



BAIL COMMERCIAL SOUMIS AU STATUTS

ARTICLES L. 145-1 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La **COMMUNAUTE 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 21 octobre 2021 s'agissant de la signature du protocole cadre du 9 novembre 2021 et par une délibération du _____ s'agissant de la signature des actes subséquents, annexées aux présentes,

**Ci-après dénommée « le Bailleur » ou « la Communauté de Communes »
D'une part,**

ET :

La société **ISOLA COMPOSITE FRANCE**, société par actions simplifiée 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**, Directrice Générale, dument habilitée à l'effet des présentes en vertu des statuts de ladite société,

**Ci-après dénommée « le Preneur »,
D'autre part,**

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



IL EST PREALABLEMENT EXPOSE DE QUI SUIT :

Par jugement du 28 Mai 2020, le Tribunal de Commerce de Belfort a ordonné l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire à l'encontre de la société ISOLA COMPOSITE FRANCE (anciennement dénommée VON ROLL ISOLA FRANCE).

Par jugement du 23 Février 2021, le Tribunal de Commerce de BELFORT a homologué le plan de continuation de la société ISOLA COMPOSITE FRANCE portant règlement des créanciers de la procédure collective en 10 annuités progressives.

Le jugement du 23 février 2021 a également ordonné l'inaliénabilité des actifs mobiliers et immobiliers de la société ISOLA COMPOSITE FRANCE.

Par acte sous seing privé du 9 novembre 2021 (**ci-après dénommé « le Protocole »**), les Parties ont régularisé un contrat cadre ayant pour objet de définir des obligations réciproques dans le cadre de la réalisation d'un projet de restructuration, réaménagement et d'amélioration de l'ensemble immobilier propriété de la société ISOLA COMPOSITE FRANCE dans lequel cette dernière exploite une activité industrielle de conception, fabrication et distribution de produits d'isolation et de composites industriels divers.

La société ISOLA COMPOSITE FRANCE est propriétaire d'un ensemble immobilier situé 27 Faubourg de Belfort, à DELLE (90100) dans lequel cette dernière exploite son activité, situé lieudit « CHENEVIÈRES D'EN BAS », sur les parcelles cadastrées section BK 86, 92, 98, 99, 100, 102, 103, 104, 105, 107 et BD 52, 81, 82, 83, 84, 120 et BC 130.

L'accord cadre peut-être résumé comme suit :

- La société ISOLA COMPOSITE FRANCE s'est engagée à céder, moyennant le prix net vendeur de 179 000 euros, les biens immobiliers situés 27 Faubourg de Belfort, à DELLE (90100), lieudit CHENEVIÈRES D'EN BAS, 1 FAUBOURG DE BELFORT et 21 FAUBOURG DE BELFORT dont les désignations parcellaires étaient les suivantes :
 - o La parcelle cadastrée section BK n°99 ;
 - o La parcelle cadastrée section BK n°100 ;
 - o La parcelle cadastrée section BK n°101 ;
 - o La parcelle cadastrée section BK n°102 à usage de parking ;
 - o 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 :
 - du bâtiment à usage de bureaux et parking attenant situé en bordure de route à l'est du Site (services administratifs) ;
 - du bâtiment à usage de bureau situé en bordure de route au sud-est du Site (locaux du comité social et économique).
 - o La parcelle cadastrée section BK n°104 sur laquelle est édifiée une partie d'un bâtiment à usage d'usine ;
 - o La parcelle cadastrée section BK n°105 à l'exception de la maison édifiée sur ladite parcelle (dite maison Thurán) et d'une partie d'un terrain attenant à celle-ci.

Il est précisé que pour permettre la bonne réalisation du Protocole, une modification de la division parcellaire du site de la société ISOLA COMPOSITE FRANCE a été réalisée.

La vente du site industriel de la société ISOLA COMPOSITE FRANCE au profit de la Communauté de Communes porte, après modification, sur les parcelles référencées :

Section	N°	Lieudit	Surface
BK	99	Chenevières d'en bas	00 ha 00 a 11 ca
BK	100	Chenevières d'en bas	00 ha 00 a 45 ca
BK	101	Chenevières d'en bas	00 ha 00 a 03 ca
BK	102	Chenevières d'en bas	00 ha 18 a 71 ca
BK	369	21 Faubourg de Belfort	02 ha 96 a 07 ca
BK	104	Chenevières d'en Bas	00 ha 04 a 27 ca
BK	377	1 faubourg de Belfort	00 ha 12 a 99 ca
BD	122	Chenevières d'en bas	00 ha 07 a 21 ca

Total surface : 03 ha 39 a 84 ca

- La Communauté de Communes consent concomitamment à la société ISOLA COMPOSITE FRANCE un bail commercial sur une partie des bâtiments et parcelles correspondant à ses besoins ;
- La Communauté de Communes finance un programme de travaux pour l'agrandissement et la réhabilitation des biens donnés à bail à la société ISOLA COMPOSITE FRANCE avec répercussion du coût des travaux sur le loyer ;
- La Communauté de Communes consent une promesse de vente des biens pris à bail afin de permettre à la société ISOLA COMPOSITE FRANCE d'acquérir son immobilier d'exploitation après réalisation du programme de travaux.

Il est précisé que le prix de vente des biens immobiliers décrit ci-dessus a été fixé en considération du fait que :

- le Bailleur accepte de prendre lesdits biens en l'état nonobstant le risque environnemental et de pollution et de mettre en œuvre la procédure dite du tiers intéressé au sens de articles L.512-21 et R.512-76 du Code de l'Environnement tant pour les parties du site qui vont être prochainement désaffectées que pour l'intégralité du site si toute ou partie de l'activité devait ultérieurement s'arrêter pour quelque cause que ce soit ;
- le Bailleur réalise le programme de travaux prévu par les stipulations de l'article 4 du Protocole.

Ainsi, la Communauté de communes prendra à sa charge la responsabilité et coût de la dépollution de toute partie du site au sein de laquelle le Preneur cesserait définitivement d'y exercer son activité.

Cet engagement reflète exactement l'équilibre contractuel souhaité par chacune des Parties et de l'accord global résultant du protocole cadre dans lequel elles s'inscrivent.

Par jugement du 10 décembre 2021, le Tribunal de Commerce de BELFORT a ordonné la mainlevée de l'inaliénabilité grevant les biens immobiliers précédemment décrits et autorisé la société ISOLA COMPOSITE FRANCE à percevoir directement le prix de vente desdits biens sous réserve de justifier de l'affectation du prix au commissaire à l'exécution du plan.

Envoyé en préfecture le 06/07/2023
Reçu en préfecture le 06/07/2023
Publié le 
ID : 090-249000241-20230629-2023_04_30-DE

Par authentique en date de ce jour, reçu par Maître Sophie GUICHARD, notaire à DELLE (90), la société ISOLA COMPOSITE FRANCE a cédé les biens immobiliers listés ci-avant selon les modalités prévues par le Protocole.

En outre, par acte authentique en date de ce jour, reçu par Maître Sophie GUICHARD, notaire à DELLE (90), la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE a consentie une promesse de cession des biens immobiliers qui seront exploités par la société ISOLA COMPOSITE FRANCE, après achèvement du programme de travaux.

C'est dans ce contexte que les Parties ont régularisé le présent bail commercial conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, concernant les locaux ci-après désignés, aux clauses, conditions et modalités qui seront définies par les présentes.

Il est expressément convenu entre les Parties que seules les dispositions du Protocole conformes aux dispositions tant de l'acte de vente, du présent bail et de la promesse précédemment décrits continueront à produire des effets juridiques.

Il est précisé que le présent Bail constitue la suite du Protocole précédemment décrit.

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

ARTICLE 1 - OBJET / REGIME JURIDIQUE

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés, dans le cadre du statut des baux commerciaux régi par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et les textes réglementaires pris pour leur application, et aux clauses et conditions ci-après stipulées.

ARTICLE 2 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme de DOUZE (12) années qui commencera à courir ce jour, pour expirer le _____.

Pendant cette durée, les Parties ne pourront délivrer congé. Le Preneur pourra solliciter le renouvellement du bail commercial dans les conditions prévues par les articles L.145-10 et suivants du code de commerce.

Le présent bail n'étant pas d'une durée supérieure à 12 ans, les formalités de publicité prévue par l'article 28 1° b du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 ne sont pas applicables.

ARTICLE 3 - DESIGNATION

3.1. Biens donnés à bail

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés :

Sur les parcelles situées 27 Faubourg de Belfort, à DELLE (90100), lieudit CHENEVIERES D'EN BAS, 21 Faubourg de BELFORT et 1 Faubourg de Belfort, les bâtiments à usages de bureaux, usine et stockage 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 m² ;
 - Atelier presse d'une superficie de 3 587 m² ;
 - Logistique / stockage d'une superficie de 1 927 m² ;
 - Centrale HP d'une superficie de 212 m² ;
 - Au premier étage :
 - Locaux sociaux d'une superficie de 220 m² ;
 - Bâtiment administratif / presse d'une superficie globale de 248 m² ;
- Trois bâtiments contigus :
 - Un bâtiment à usage de stockage déchets d'une superficie de 132 m² ;
 - Un bâtiment à usage de lavage cuve d'une superficie de 148 m² ;
 - Un bâtiment à usage de stockage divers d'une superficie de 121 m².
- L'ensemble des bâtiments SECO, usinage, vernis et estampage CDM et terrains attenants ;
- Les surfaces au sol des parcelles considérées ;

- Et un espace de stationnement de TRENTE (30) places réservées au Preneur contigu des locaux loués dont la jouissance interviendra après renégociation du périmètre du bail (3.3.) et réalisation des travaux nécessaires à la création dudit espace par le Preneur.

L'ensemble formant un tout d'une superficie globale d'environ 2 ha 91 a 90 ca mentionné en couleur jaune sur le plan de cession et de délimitation établi Monsieur Jean-Baptiste ROLLIN, géomètre expert à BELFORT (90) en février 2023 joint en **Annexe n°1**.

3.2. Biens laissés à disposition du Preneur

Le périmètre du présent bail exclu une bordure de terrain situé le long de la rivière « L'ALLAINE » en partie ouest du site ainsi qu'un parking situé en partie nord du site.

Actuellement, le Preneur exploite son activité au sein de parcelles, bâtiments, aménagements, stockages, etc dont l'emprise porte sur la bordure de terrain le long de la rivière « L'ALLAINE », exclu du périmètre du bail.

Ainsi, les biens et parcelles concernés se trouvent partiellement hors du périmètre des biens donnés à bail.

Dans l'attente de la réalisation du programme de travaux permettant au Preneur de libérer totalement ces biens et parcelles, les Parties conviennent qu'ils seront laissés à disposition gracieusement par le Bailleur le temps nécessaire au Preneur pour déplacer ses activités au sein du périmètre du présent bail.

De même, le parking décrit ci-avant sera laissé à disposition gracieusement par le Bailleur jusqu'au début des travaux que ce dernier entend y réaliser.

3.3. Renégociation du périmètre des biens donnés à bail

Conformément aux stipulations du Protocole, le Preneur entend éventuellement cesser son activité sur une partie des biens donnés à bail (3.1.).

A ce jour, le Preneur n'a pas la capacité de déterminer l'assiette exacte des bâtiments et parcelles concernés par cet arrêt d'activité.

En effet, le programme de travaux prévu par les stipulations du Protocole n'a pas été définitivement arrêté par les Parties et pourra être modifié en cours de réalisation pour répondre à des contraintes techniques et/ou économiques.

Dans ce contexte, les Parties conviennent, à compter du jour où le programme de travaux sera définitivement finalisé permettant au Preneur de libérer les bâtiments et parcelles qu'il n'entend pas conserver, de modifier le périmètre des biens donnés à bail afin que ce dernier conserve en location les biens correspondant exactement au site industriel réaménagé.

Dès lors, le périmètre des biens donnés à bail sera réduit amiablement par voie d'avenant afin d'obtenir une correspondance parfaite avec les nouveaux aménagements et constructions issus du programme de travaux au sein desquels le Preneur poursuivra l'exploitation de son activité.

La Partie la plus diligente sollicitera de l'autre la régularisation d'un avenant au présent bail.

Le Preneur s'engage à libérer les biens concernés par l'arrêt d'activité et à régulariser l'avenant précédemment décrit dans un délai qui ne saurait excéder SIX (6) mois à compter de la réalisation des aménagements nécessaires au déplacement des activités.

La présente renégociation est une condition déterminante du consentement du Preneur pour la régularisation des présentes et constitue un élément essentiel à l'exploitation de son activité.

ARTICLE 4 - DESTINATION

Les locaux loués sont destinés à l'usage exclusif d'une activité industrielle de conception, fabrication et distribution de produits d'isolation et de composites industriels divers, ainsi que toute activité accessoire ou connexe.

Le Preneur ne pourra modifier, même partiellement, cet usage ou y adjoindre une autre activité, qu'en respectant les conditions et formes fixées par les articles L. 145-47 et suivants du code de commerce.

ARTICLE 5 - DELIVRANCE - ÉTAT DES LIEUX INITIAL

Le Preneur déclare connaître parfaitement les locaux ci-dessus désignés pour avoir été propriétaire et actuellement exploitant.

Le Preneur déclare accepter de se faire délivrer les locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance en renonçant expressément à demander au Bailleur d'y effectuer des travaux d'aménagement ou des réparations à l'exception du programme de travaux prévu par le Protocole.

Les Parties conviennent de ne pas établir d'état des lieux d'entrée compte tenu de la situation précédemment décrite.

ARTICLE 6 - INFORMATIONS ET DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

En considération de la vente des biens objets du présent intervenue ce jour entre les Parties, l'ensemble des informations relatives à l'état des risques et pollutions, le diagnostic de performance énergétique, le dossier technique amiante, l'annexe environnementale, etc ont été communiquées lors de la signature de l'acte de vente établi par Maître Sophie GUICHARD.

Le Preneur déclare dispenser le Bailleur de plus ample information à ce sujet et s'engage à ne formuler aucune demande à ce titre.

ARTICLE 7 - 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 le Bailleur en application des dispositions de l'article 4 du Protocole.

7.1. Fixation du loyer initial

Les Parties conviennent que le loyer annuel initial est fixé à la somme de **TREIZE MILLE HUIT CENT SOIXANTE QUINZE EUROS (13 875 €)** hors taxes par an, selon la formule fixée par le Protocole : (179 000 € + 6 000 €) x 0,075.

Il sera payable d'avance en DOUZE (12) termes mensuels égaux de **MILLE CENT CINQUANTE SIX EUROS ET VINGT CINQ CENTIMES (1 156,25 €)** hors taxes, le 5 de chaque mois, et pour la première fois le _____.

Le loyer pourra être révisé tous les trois ans et dans les conditions prévues par les dispositions d'ordre public des articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce et R. 145-20 et suivants du même code, entraînant une majoration ou la diminution de loyer ne pouvant excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE par rapport à l'indice au taux en vigueur au jour de la signature des présentes.

Toutefois, les Parties s'engage dès à présent à ne pas formuler de demande de révision du loyer compte tenu des engagements pris au travers du Protocole, étant précisé que cet engagement n'a pas de valeur contraignante compte tenu du caractère d'ordre public des dispositions précitées.

7.2. Fixation du loyer majoré

Conformément aux dispositions de l'article 4 du Protocole, le Bailleur réalisera des travaux de dépollution, réaménagement et d'extension des locaux données à bail.

En conséquence, le loyer prévu à l'article 7.1 sera majoré en fonction des programmes de travaux mis en œuvre sur les locaux pris à bail dans les conditions suivantes.

7.2.1 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 définis par le Protocole selon les conditions et modalités suivantes :

- pour les travaux dont la réception provisoire aura été prononcée **avant** le 31 décembre 2025 : 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 2026 : 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.

7.2.2. Montant des majorations de loyers

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

- le coût hors taxes 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. Le Preneur s'engage à prendre toutes dispositions pour faciliter l'obtention de ces aides par le Bailleur, 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 le Bailleur, 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 0,075.

A titre d'exemple :

Pour une première situation réceptionnée provisoirement et payée par la Communauté de communes le 20 juin 2025 d'un montant de 800 000 euros hors taxes 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 1^{er} juillet 2026.

Pour une deuxième situation réceptionnée provisoirement et payée par la Communauté de communes le 15 février 2027 d'un montant de 1 200 000 euros hors taxes 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 1^{er} avril 2027.

Ainsi, au 1^{er} avril 2027, le loyer annuel hors taxes payé par la société ISOLA COMPOSITE FRANCE sera égal au loyer initial majoré de 107 337,50 euros.

Au 1^{er} juillet 2027, loyer annuel hors taxes sera égal au loyer initial majoré de 177 862,50 euros $(107\ 337,50 + 70\ 525)$, soit 14 821,87 euros hors taxes par mois.

Pour chaque augmentation conventionnelle du loyer selon les modalités décrites ci-dessus, le Bailleur adressera au Preneur un décompte détaillé en indiquant les modalités de calcul de l'augmentation et accompagné des justificatifs afférents.

A défaut, l'augmentation sera inapplicable au Preneur et ne produira ses effets sans rétroactivité qu'à compter de la réception du décompte précédemment décrit.

7.3. Variation excessive des taux

Le Protocole a été régularisé à une période de taux peu élevés, et où une croissance de ceux-ci était peu probable.

Dans l'hypothèse où les taux d'intérêt permettant de financer le programme de travaux viendraient à dépasser 4,5% l'an et que l'allongement de la durée des emprunts ne permettrait pas de compenser, les Parties se concerteront, avant le lancement du programme de travaux, pour adapter la formule prévue au point 7.2.2 ci-dessus, qui ne pourrait alors être maintenue, pour déterminer les suites à donner et modifier les dispositions ci-dessus de telle sorte que l'équilibre financier de l'opération ne soit pas compromis.

ARTICLE 8 - ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

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

ARTICLE 9 - CHARGES - ENTRETIEN - REPARATION ET TRAVAUX

9.1. Charges locatives, impôts, taxes et redevances diverses

Le Preneur s'oblige à rembourser au Bailleur en sus du loyer les charges ci-dessous énumérées, cette énumération devant être considérée comme limitative :

- La taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière correspondant aux biens mentionnés à l'article 3.1. ci-dessus ou correspondant au périmètre des biens donnés à bail en cas d'application des stipulations de l'article 3.3. ;
- 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 tels que : taxe de balayage, taxe et redevance d'enlèvement des ordures ménagères ; taxe annuelle sur les bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et surfaces de stationnement ;

Le Preneur remboursera au Bailleur les dépenses au prorata des surfaces exploitées visées ci-dessus que ce dernier aura exposé ou avancées au titre des locaux loués dans les 45 jours suivant la demande de remboursement émise par le Bailleur.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du code de commerce, le Bailleur informera le Preneur en cours de bail, le cas échéant, des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux mis à sa charge.

Le Bailleur établira tous les ans un récapitulatif annuel des charges, impôts, taxes et redevances, qui inclura leur liquidation et leur régularisation. Il adressera cet état au Preneur au plus tard le 30 septembre suivant l'année civile concernée.

9.2. Entretien

Le Preneur sera tenu 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'avéreraient nécessaires.

Il 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 du Preneur que les travaux limitativement énumérés à l'article 606 du Code civil.

9.3. Travaux inclus dans le programme

Pour les travaux réalisés dans le cadre du programme défini à l'article 4 du Protocole, 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.

Dans l'éventualité où le Preneur solliciterait la réalisation des travaux prévus aux 1° et 2° de l'article R.145-35 du code de commerce, le loyer sera alors majoré selon les conditions prévues à l'article 7.2. ci-dessus.

9.4. Travaux hors programme

Après l'achèvement du programme de travaux mentionné à l'article 4 du Protocole, le Preneur 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 du Preneur.

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

Le Preneur 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 du Bailleur sous réserve qu'ils n'aient pas pour résultat une diminution de la valeur du bien, auquel cas l'accord préalable du Bailleur sera nécessaire.

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

9.5. Réparations

Le Bailleur 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 9.3 ci-dessus.

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

ARTICLE 10 – DETERMINATION DU PROGRAMME GLOBAL DE TRAVAUX

10.1. Détermination du programme global de travaux

Les Parties ont élaboré un premier programme de travaux, en fonction des besoins du Bailleur tel qu'il les a établis à la date des présentes. Ce programme de travaux est annexé aux présentes (**Annexe n°4**).

Il est explicitement convenu entre les Parties que ce programme de travaux n'est pas définitif, et qu'il pourra être amendé, d'un commun accord entre les parties, notamment dans les cas suivants :

- modification des besoins du Preneur, en particulier en raison d'une évolution de ses activités, à la hausse ou à la baisse ;
- compléments apportés afin de mieux expliciter les besoins du Preneur ;
- résultats des négociations menées dans le cadre du dialogue compétitif, en particulier en vue d'adapter le montant prévisionnel des travaux aux capacités financières des Parties.

Le programme définitif des travaux sera celui figurant au ou aux marchés qui seront passés par le Bailleur pour leur réalisation, après approbation du Preneur de leur contenu. Seul ce programme définitif ainsi approuvé aura valeur contractuelle entre les Parties.

Ce programme de travaux ne comprend pas la dépollution du site, qui devra faire l'objet d'études particulières et de la détermination d'un autre programme qui devra, avant mise en œuvre, être soumis à l'approbation de l'autorité administrative compétente. Le Bailleur associera le Preneur à l'ensemble de ces démarches, dans les mêmes conditions que pour le programme mentionné ci-dessus.

Le programme global de travaux est constitué par la réunion de ces deux éléments.

10.2. Passation des marchés

Compte tenu d'une part de la complexité du process industriel du Preneur, d'autre part des enjeux énergétiques liés à la restructuration du site, le Bailleur a fait le choix, pour le premier programme de travaux, de la procédure de conception-réalisation, les deux conditions alternatives au recours à une telle procédure, telles qu'elles sont énoncées à l'article L.2171-2 du Code de la Commande publique. Le Preneur accepte ce choix comme étant le mieux adapté au projet.

Les projets de règlement de la consultation et de cahier des charges administratives particulières ont été transmis au Preneur et sont annexés aux présentes après mention (**Annexe n°5**).

Le Preneur en approuve les termes, en particulier en ce qui concerne l'organisation du dialogue compétitif et les critères de jugement des offres.

Le Bailleur associera le Preneur à l'ensemble des procédures d'examen et de jugement des offres, auxquelles il participera avec voix délibérative. Il est ici rappelé que les personnes physiques participant au dialogue compétitif et à l'analyse des offres ne peuvent être celles participant au jugement des offres.

Les études et marchés de travaux nécessaires à la dépollution du site seront élaborés et passés dans les mêmes conditions d'association du Preneur.

Le Bailleur ne passera les marchés rentrant dans le programme global de travaux qu'après approbation formelle de ceux-ci par le Preneur.

10.3. Coactivité

Les Parties reconnaissent que la mise en œuvre du programme global de travaux dans des conditions les moins perturbantes possibles pour le fonctionnement de l'entreprise nécessitera une concertation constante, qui sera organisée dans les conditions décrites à l'article 10.6, « Mise en place d'un comité de suivi », ci-dessous.

Le Bailleur donnera, dans toute la mesure du possible, la priorité à la satisfaction des demandes présentées par le Preneur en vue de la réduction des gênes apportées à ses activités.

Le Preneur s'engage en contrepartie à prendre toutes dispositions utiles pour organiser ses activités de telle sorte que le déroulement du chantier puisse s'effectuer dans les meilleures conditions.

10.4. Modifications du programme de travaux en cours d'exécution

Les Parties reconnaissent que la vie d'une entreprise peut entraîner à tout moment des décisions d'adaptation de l'outil productif nécessitant des évolutions du programme tel qu'arrêté dans les conditions décrites aux articles précédentes.

Le Bailleur s'engage, si ces évolutions n'ont pas pour conséquence une modification de l'économie générale des marchés, telle que définie par les dispositions du Code de la Commande publique et de la jurisprudence, à prendre, sur demande du Preneur, toutes dispositions utiles pour apporter en ce cas les modifications nécessaires au programme.

Ces modifications seront soumises à la validation du Preneur avant la signature des ordres de service correspondants.

10.5. Aléas en cours de chantier

Les Parties reconnaissent que la conduite d'un tel programme global de travaux sur un site ancien, dont les dossiers de construction n'ont pas été conservés, et dont l'état des bâtiments ne peut être qu'imparfaitement connu au moment des présentes, est susceptible de générer différents aléas, notamment suite à la découverte d'éléments inconnus portant sur l'état des bâtiments actuels.

Ces aléas pourront donner lieu à des avenants aux marchés de travaux, ou à des prix nouveaux ou à des modifications des quantitatifs portés aux marchés.

Ces aléas, dès leur découverte, seront soumis au comité de suivi prévu à l'article suivant des présentes, qui statuera sur les suites à donner.

10.6. Mise en place d'un comité de suivi

Pour le suivi de la mise au point et de l'exécution du programme global de travaux, sera mis en place un comité de suivi, qui sera composé de la façon suivante :

- un représentant du Bailleur ;
- un représentant du Preneur ;
- un représentant du ou des titulaires du ou des marchés en cours d'exécution.

Chacun des membres de ce comité pourra se faire accompagner en tant que de besoin des personnes de son choix.

Le comité de suivi a pour mission d'opérer le suivi des travaux, d'organiser la coactivité, le lien entre la vie du chantier et la vie de l'entreprise, et de façon générale de prendre toute décision utile au bon déroulement du programme global de travaux.

Le comité se réunit sur un rythme hebdomadaire, et aussi souvent que nécessaire. Un calendrier des réunions est établi et tenu à jour. Si une réunion supplémentaire s'avère nécessaire, le membre du comité de suivi la demandant fait son affaire de son organisation.

Le Preneur mettra à disposition du comité de suivi les locaux nécessaires à la tenue des réunions.

10.7. Travaux de dépollution

Le Bailleur entend se réserver la possibilité de réaliser des travaux de dépollution dans le même temps que le programme de travaux ce qui est accepté par le Preneur.

Toutefois, il est expressément convenu que le coût des travaux de dépollution ne sera pas comptabilisé pour la détermination du loyer majoré au sens de l'article 7.2. ci-dessus.

Ainsi, les travaux de dépollution diligentés par le Bailleur resteront à sa charge exclusive sans répercussion possible sur le Preneur au titre des majorations de loyer ou à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 11 - OBLIGATIONS DU PRENEUR

11.1. Destination des lieux

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués que pour l'exercice des activités autorisées par le présent bail.

11.2. Obligations d'exploiter et de garnir les lieux

Le Preneur devra personnellement exercer dans les lieux loués son activité de façon continue.

Il devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, les lieux loués de meubles, matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le



ID : 090-249000241-20230629-2023_04_30-DE

11.3. Conditions de jouissance

Le Preneur devra veiller à ce que la tranquillité et la qualité de l'immeuble et de son voisinage ne soient troublées en aucune manière du fait notamment de son commerce, de ses clients, de son personnel ou de ses fournisseurs.

Il fera son affaire personnelle, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués, notamment avec les occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par lui par des appareils lui appartenant.

Au cas où néanmoins le Bailleur aurait à payer certaines sommes du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférents.

Il devra se conformer aux lois, prescriptions, règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail.

Il devra obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous troubles de jouissance causés par les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles, sans que le Bailleur puisse en être tenu pour responsable.

11.4. Enseigne

Le Preneur pourra installer l'enseigne de son commerce au droit des locaux loués.

Le Preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes placées par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier au Bailleur.

11.5. Assurances

Le Preneur s'assurera contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et autres dommages pouvant concerner ses biens propres ou pouvant résulter de sa qualité de locataire à une compagnie notoirement connue.

L'assurance devra porter sur des dommages permettant, en cas de sinistre, la reconstitution du mobilier, du matériel, des marchandises et du fonds de commerce.

Une attestation d'assurance sera remise par le Preneur au Bailleur à la prise d'effet du bail et chaque année sur demande de ce dernier.

Il déclarera tout sinistre qui surviendrait à l'immeuble loué, dans les deux jours, aux compagnies d'assurances intéressées et confirmera cette déclaration au Bailleur dans les quarante-huit heures suivantes, le tout par lettres recommandées avec demande d'accusé de réception.

Le Preneur s'acquittera exactement des primes desdites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation du bail.

Le Preneur devra aussi aviser le Bailleur de toute dégradation, malfaçon, révélation de vice caché ou défaut de construction qui apparaîtrait dans les locaux ou l'immeuble pendant le cours de son occupation, sous peine d'être tenu pour responsable d'un éventuel refus de garantie opposé par l'assureur du Bailleur et des conséquences de ces désordres ou dommage affectant les locaux.

11.6. Renonciation du Bailleur et du Preneur

Le Bailleur renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs une renonciation à tout recours envers le Preneur et ses assureurs

Réciproquement le Preneur renonce et s'engage à obtenir de ses assureurs une renonciation à tout recours envers le Bailleur et ses assureurs, ainsi que, si les locaux viennent à dépendre ultérieurement d'une copropriété, envers celle-ci et ses assureurs.

Sur simple demande de l'une des Parties, l'autre Partie devra lui fournir les justificatifs de la souscription d'une police conforme au présent bail.

ARTICLE 12 - CESSION - SOUS-LOCATION

12.1. Cessions - Apport en société

Le Preneur ne pourra céder ses droits au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce.

Le Preneur s'oblige à aviser le Bailleur un mois avant régularisation de la cession de son fonds de commerce, en indiquant les nom et adresse de l'acquéreur ainsi que les lieux, jour et heures prévus pour la réalisation de cette cession.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux devra être établi à l'occasion de cette cession, contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions sus-indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et locataire.

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme l'apport du droit au bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société préexistante.

Un exemplaire de l'acte de cession ou de l'apport devra être remis gratuitement au Bailleur, dans le mois de la signature.

12.2. Sous-location

La sous-location ne pourra intervenir qu'avec l'agrément préalable et par écrit du Bailleur. Celui-ci devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location.

Une convocation sera adressée au Bailleur, par lettre recommandée ou par exploit d'huissier, et devra être reçue par lui quinze jours au moins avant la date prévue pour la signature de l'acte. Cette convocation qui indiquera les jour, heure et lieu de la signature de l'acte devra être accompagnée d'une copie du projet d'acte de sous-location.

Si le Bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte pourra être signé hors sa présence.

Une copie de l'acte de sous-location devra être remise au Bailleur, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de sous-location.

En vertu des dispositions de l'article L. 145-31 du Code de commerce, lorsque le loyer de la sous-location est supérieur au prix de la location principale, le propriétaire a la faculté d'exiger une augmentation correspondante du loyer de la location principale, augmentation qui, à défaut d'accord entre les parties, est déterminée selon la procédure fixée aux articles R. 145-23 et suivants du Code de commerce.

En cas de sous-location, le Preneur restera responsable solidairement avec le sous-locataire du paiement du loyer et des charges et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. En conséquence, il s'engage à faire prendre par le sous-locataire dans l'acte de sous-location un engagement solidaire envers le Bailleur tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail.

ARTICLE 13 - VENTE DES LOCAUX LOUES

13.1. Droit de préférence

En application des dispositions de l'article L.145-46-1 du code de commerce d'ordre public, le Preneur dispose d'un droit de préférence en cas de vente des biens donnés à bail.

Afin de garantir l'efficacité du Protocole, le Preneur 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 le Bailleur à la Société d'économie mixte Sud Développement, ou de toute autre société dans laquelle le Bailleur 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, le Bailleur se porte fort de l'ensemble des engagements pris dans le cadre du Protocole et du présent bail 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.

Il est précisé que cet engagement n'a pas de valeur contraignante compte tenu du caractère d'ordre public des dispositions précitées.

13.2. Promesse de vente

Par authentique en date de ce jour reçu par Maître Sophie GUICHARD, notaire à DELLE (90), le Bailleur a consenti une promesse de vente des biens données à bail au profit du Preneur, avec faculté de substitution par toute personne morale de son choix.

Les Parties déclarent que ladite promesse intervient en exécution des accords établis par le Protocole et constitue un élément essentiel en vue de la régularisation du présent bail.

ARTICLE 14 - RISQUE ENVIRONNEMENTAL ET DE POLLUTION

14.1. Information sur le risque environnemental et de pollution

Les biens pris à bail (3.1.) constituent une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) soumise à un régime d'autorisation (A).

Les Parties déclarent être parfaitement informées de l'existence d'un risque environnemental et de la réglementation afférente à ce risque.

14.2. Réhabilitation du Site / Arrêt d'activité

14.2.1. Accord des parties

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, le Bailleur s'engage à réaliser toutes diligences utiles auprès du représentant de l'Etat dans le département en vue de substituer le Preneur, exploitant, pour la réhabilitation des parties du Site concernée par l'arrêt définitif d'activité (procédure dite du « tiers intéressé » ou « tiers demandeur »), soit la partie qui fera l'objet d'une renégociation au sens de l'article 3.3. ci-dessus.

Plus généralement, les Parties conviennent que l'ensemble des diligences et le coût afférents à la réhabilitation de toute partie du site concernée par un arrêt définitif d'activité seront à la charge et sous la responsabilité exclusive du Bailleur.

Il est toutefois précisé que la procédure du tiers intéressé ne peut pas intégrer la phase de mise en sécurité, telle que prescrite à l'article R. 512-39-1 du Code de l'Environnement, étant à réaliser par le dernier exploitant.

Dès lors, le Preneur sera tenu de réaliser la mise à l'arrêt définitif et la mise en sécurité des parties du site concernées par l'arrêt d'activité afin que le Bailleur puisse valablement mener la procédure dite du tiers intéressé. L'ensemble des coûts afférents à cette phase de mise en sécurité, de quelque nature qu'ils soient, seront refacturés par le Preneur au Bailleur à l'euro l'euro.

La substitution précédemment décrite interviendra dans un délai de TROIS (3) mois à compter de l'arrêt total d'activité du Preneur au sein des bâtiments et parcelles qui seront exclus du périmètre des biens donnés à bail aux termes de l'article 3.3 ci-dessus, 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 du Protocole pour permettre au Preneur de déplacer ses activités au sein des bâtiments concernés par le programme de travaux.

Le Bailleur s'engage à adresser au Preneur l'ensemble des éléments permettant de justifier la bonne réalisation de la substitution précédemment décrite.

Il est précisé en tant que de besoin que cet engagement de substitution n'emporte pas une exonération définitive de l'ancien exploitant qui demeure responsable subsidiairement de la remise en état du site en cas de défaillance du tiers substituant.

14.2.2. Diligences réalisées avant ce jour

Aux termes d'un courrier en date du 31 mai 2022 conformément aux dispositions des articles L.512-21 (procédure dite du tiers intéressé) et R 512-76 du Code de l'Environnement, la société ISOLA COMPOSITE en qualité d'exploitant a demandé à ce que la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE prenne à sa charge la responsabilité et le coût de la dépollution du site qui n'est pas conservé par la société ISOLA COMPOSITE FRANCE, ladite partie faisant l'objet d'un arrêté d'activité après déménagement dans les locaux pris à bail.

Aux termes du même courrier la société ISOLA COMPOSITE FRANCE a confirmé son accord pour que la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE se substitue à la société ISOLA COMPOSITE FRANCE pour réaliser les travaux de réhabilitation.

Un courrier émanant de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE en date du 9 juin 2022 a été adressé à DIRECTION REGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT DE L'AMENAGEMENT ET DU LOGEMENT DE BOURGOGNE FRANCHE COMTE demandant l'application de la procédure de tiers demandeur et contenant :

- l'accord écrit du dernier exploitant sur les types d'usage futurs envisagés et l'étendue du transfert des obligations de réhabilitation ;
- la proposition de deux types d'usage futur :
- usage résidentiel avec création/reconversion le long du faubourg de Belfort,
- usage industriel (ou assimilé) comprenant des parkings et des bâtiments dédiés à l'accueil d'entreprises exerçant une activité industrielle et/ou tertiaire,
- l'accord de Madame le Maire de la commune de DELLE

Par un courrier en date du 30 juin 2022, la DIRECTION REGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT DE L'AMENAGEMENT ET DU LOGEMENT DE BOURGOGNE FRANCHE COMTE a notifié son accord à la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUD TERRITOIRE, ci-après littéralement reproduit :

« Au vu des éléments fournis je vous informe que j'accepte les usages résidentiels et industriels (ou assimilés) définis dans votre projet de reconversion d'une partie du foncier actuel de la société ISOLA COMPOSITES France.

Comme prévu par les dispositions de l'article R 512-76 du Code de l'environnement, la société ISOLA COMPOSITE France et Madame le Maire de DELLE sont rendues destinataires de cette décision.

Ceci étant l'accord délivré doit normalement intervenir après la réalisation de la phase de mise en sécurité.

En effet la cessation d'activité telle que définie à l'article R 512-75-1 du Code de l'environnement se compose de la succession des opérations suivantes :

- .la mise à l'arrêt définitif ;*
- .la mise en sécurité ;*
- .la détermination de l'usage futur (selon les modalités prévues aux articles R 512-39-2) ;*
- .la réhabilitation avec possibilité de mise en œuvre de la procédure tiers-demandeur.*

Aussi j'attire votre attention sur les éléments suivants :

1/La procédure tiers demandeur ne peut pas intégrer la mise en sécurité, telle que prescrite à l'article R 512-39-1 du Code de l'Environnement. Ces obligations réglementaires peuvent cependant faire l'objet d'un contrat de droit privé mais ISOLA COMPOSITES France restera le seul interlocuteur de l'inspection des installations classées.

Pour mémoire l'article R 512-75-1 définit la mise en sécurité comme la réalisation des 4 actions suivantes :

- .l'évacuation des produits dangereux et des déchets ;*
- .les limitations d'accès au site ;*
- .la suppression des risques d'incendie et d'explosion,*
- .la surveillance des effets de l'installation sur son environnement, tenant compte d'un diagnostic proportionné aux enjeux.*

2/Depuis le 1er juin 2022 l'effectivité des mesures de mise en sécurité et de réhabilitation sont vérifiées par un bureau d'études spécialisé qui remettra une attestation visée à l'article R 512.6.1 du Code de l'Environnement à l'issue du contrôle effectué :

- .au moment de la mise en sécurité,*
- .sur l'adéquation des mesures proposées dans le mémoire de réhabilitation au regard des usages envisagés,*
- .et sur la réalisation des travaux de dépollution.*

A ce stade d'avancement du projet les phases de mise à l'arrêt définitif et de mise en sécurité restent donc à réaliser avant d'engager celle de la réhabilitation ».

ARTICLE 15 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement par le Preneur à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursement de frais, charges, contributions, taxes ou prestations dus en vertu du présent bail, ou des indemnités d'occupation prévues à l'article L. 145-28 du code de commerce, ou encore à défaut d'exécution par le Preneur de l'une ou l'autre des conditions du présent bail ou de ses annexes, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter délivré par acte extrajudiciaire contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, et resté sans effet le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal judiciaire territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

ARTICLE 16 - INDIVISIBILITE

Les Parties conviennent que le Protocole, l'acte de vente et la promesse de vente reçues par Maître Sophie GUICHARD en date de ce jour forme un tout indivisible avec le présent bail, l'ensemble devant toujours être interprété les uns par rapports aux autres.

L'exposé préliminaire et les annexes font parties intégrantes de l'accord des Parties.

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le



ID : 090-249000241-20230629-2023_04_30-DE

ARTICLE 17 - FRAIS

Le Preneur paiera tous les frais et honoraires du présent acte, ainsi que tous les frais et droits qui en seraient la suite ou la conséquence.

ARTICLE 18 - REGLEMENT DE DIFFEREND

Toute contestation qui pourrait surgir à propos de l'existence, de l'exécution, ou de la réalisation de la présente convention est de la compétence exclusive du Tribunal Judiciaire dans le ressort duquel sont sis les locaux objets du présent contrat de bail commercial.

ARTICLE 19 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile :

- le Preneur dans les locaux loués ;
- le Bailleur en son siège social.

ARTICLE 20 - DEPOT AU RANG DES MINUTES

Le présent bail et ses annexes feront l'objet d'un dépôt au rang des minutes de Maître Sophie GUICHARD, notaire DELLE (90), avec reconnaissance d'écritures et de signatures.

ARTICLE 21 - SIGNATURE ELECTRONIQUE

Le présent acte sera signé par voie électronique par le biais de la plateforme « YOU SIGN », au moyen d'une signature électronique simple dans les conditions prévues par le règlement (UE) n° 910/2014 du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur, ce que les Parties reconnaissent et acceptent expressément.

Les Parties conviennent ainsi de signer le présent acte par l'apposition d'une signature électronique sur la plateforme de signature électronique « YOU SIGN » et reconnaissent que cette signature électronique aura la même valeur légale qu'une signature manuscrite.

Les Parties conviennent expressément que le présent acte signé électroniquement constitue l'original du document, qu'il est établi et sera conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité et qu'il est parfaitement valable entre elles.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 1375 du Code civil, l'exigence d'un exemplaire original par Partie n'est pas requise comme preuve des engagements et obligations de chaque Partie au titre du présent bail. La remise de copies du Contrat constitue une preuve suffisante et irréfutable des engagements et obligations de chaque Partie.

Les Parties déclarent que le Contrat signé électroniquement constitue une preuve littérale au sens de l'article 1366 du Code civil et a la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et pourra valablement leur être opposé.

Envoyé en préfecture le 06/07/2023
Reçu en préfecture le 06/07/2023
Publié le 
ID : 090-249000241-20230629-2023_04_30-DE

Les Parties s'engagent à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante du présent acte ou de son contenu sur le fondement de sa signature par voie électronique.

Fait à la date de la dernière signature électronique intervenue.

**Pour la Communauté de Communes
du Sud Territoire
Monsieur Christian RAYOT**

**Pour la société ISOLA COMPOSITE FRANCE
Madame Cécile ALLEMANN**

ANNEXES

1. Plan de cession et de délimitation établi Monsieur Jean-Baptiste ROLLIN
2. Délibération CCST du 21 octobre 2021
3. Délibération CCST du _____
4. Cahier des charges programme de travaux
5. Projets de règlement de la consultation et de cahier des charges administratives particulières

Envoyé en préfecture le 06/07/2023

Reçu en préfecture le 06/07/2023

Publié le

ID : 090-249000241-20230629-2023_04_30-DE



Marché public de conception-réalisation

Règlement de consultation

Maître d'ouvrage :

Communauté de communes du Sud Territoire
8, place Raymond Forni
BP 106
90101 Delle Cedex

Objet du marché :

Restructuration du site d'ISOLA COMPOSITE FRANCE à Delle –
Première phase – Restructuration des locaux nécessaires aux
activités de l'entreprise.

Remise des candidatures :

le 2023 à h 00.

Règlement de consultation

Sommaire

Article 1 : présentation du marché	3
Article 2 : organisation de la maîtrise de l'ouvrage – Jury	3
2-1 Maître de l'ouvrage	3
2-2 Composition du jury	3
Article 3 : Conditions et déroulement de la consultation	4
3-1 Procédure de passation	4
3-2 Mode de dévolution	4
3-3 Marché unique composé de deux phases	5
3-4 Variantes et prestations supplémentaires éventuelles	6
3-5 Modifications de détail au dossier de consultation	6
3-6 Délai de validité des offres	6
3-7 Propriété intellectuelle des solutions proposées	6
3-8 Documents composant le dossier de consultation	6
3-9 Visites du site	7
3-10 Questions et réponses	7
3-11 Fonctionnement du jury	7
3-12 Retrait du dossier de consultation	8
Article 4 : Contenu des candidatures et critères de sélection	8
4-1 Remise des candidatures	8
4-2 Pièces à produire et modalités de présentation	9
4-3 Critères de sélection des candidatures	10
Article 5 : Déroulement de la procédure de dialogue compétitif	10
5-1 Modalités du dialogue compétitif	10
5-2 Organisation du dialogue compétitif	12
Article 6 : Contenu des solutions proposées au cours du dialogue compétitif	12
6-1 Projet de marché	12
6-2 Offre technique de niveau DIAG/ESQUISSE	13
6-3 Offre technique de niveau APS	14
Article 7 : Critères de sélection des offres techniques	15
Article 8 : Conditions d'envoi et de remise des candidatures et des offres	15
Article 9 : Attribution du marché – Vérification de la situation des candidats	16
Article 10 : Indemnisation des candidats	17
Article 11 : Dispositions d'ordre général	18
11-1 Confidentialité	18
11-2 Délai de validité des offres	18
11-3 Droits de propriété et publicité des projets	18
11-4 Suites données à la consultation	18
Article 12 : Dispositions particulières	18
Article 13 : Litiges relatifs à la consultation et à la passation du marché de conception-réalisation	19

Règlement de consultation

Dans la suite du présent document, le maître de l'ouvrage est désigné par « le pouvoir adjudicateur ».

Article 1 : présentation du marché

Le présent marché de travaux a pour objet la conception et la réalisation de la restructuration des locaux nécessaires aux activités de l'entreprise ISOLA COMPOSITE FRANCE sis faubourg de Belfort à Delle.

La description de l'ouvrage et de ses composantes techniques est précisée dans le programme.

Lieu d'exécution : faubourg de Belfort, 90100 Delle.

Article 2 : organisation de la maîtrise de l'ouvrage – Jury

2-1 Maître de l'ouvrage

Le pouvoir adjudicateur est la Communauté de communes du Sud Territoire, établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont le siège est sis 8 place Raymond Forni, 90100 Delle, représentée par le président du Conseil communautaire en exercice, Monsieur Christian Rayot.

2-2 Composition du jury

Le jury est composé exclusivement de personnes indépendantes des participants au dialogue. Il est composé comme suit :

Avec voix délibérative :

- Au titre du pouvoir adjudicateur :
 - o Le président de la Communauté de communes du Sud Territoire, ou son représentant ;
 - o Trois membres du Conseil communautaire de la Communauté de communes du Sud Territoire ;
- Au titre du tiers de sachants :
 - o Un représentant de l'ordre des architectes ;
 - o Une personne ayant suivi une opération de même nature ;

Avec voix consultative :

- Le directeur de la DIRECCTE ou son représentant ;
- Le directeur départemental des finances publiques ou son représentant ;
- Deux représentants de la société ISOLA COMPOSITE FRANCE.

Le quorum est atteint dès lors que plus de la moitié des membres du jury ayant voix délibérative sont présents. En cas de partage, la voix du président du jury est prépondérante.

Le jury émet un avis sur l'ensemble des candidatures et des projets remis, et procède au classement des projets.

Le jury pourra auditionner toute personne susceptible de lui apporter des informations utiles, sur décision de son président, y compris toute personne ayant participé au dialogue compétitif.

Article 3 : Conditions et déroulement de la consultation

3-1 Procédure de passation

La présente consultation est une procédure de dialogue compétitif, telle que prévue par les dispositions des articles R 2161-24 à R 2161-31 du Code de la commande publique, mise en œuvre en vue de la passation d'un marché de conception-réalisation, tel que défini à l'article L 2171-2 dudit Code.

Le nombre de candidats admis à participer au dialogue sera de trois.

Préalablement à l'établissement de la liste des candidats admis à remettre une offre, le pouvoir adjudicateur procédera à la vérification de la situation des candidats retenus, conformément aux dispositions du présent règlement.

S'agissant d'une procédure restreinte, il n'est pas attendu de pièces relevant de l'offre à ce stade. Aucun acte d'engagement, mémoire ou prix n'est attendu.

3-2 Mode de dévolution

Le mode de dévolution retenu est le marché unique.

Le marché sera conclu avec un groupement.

Le groupement attributaire devra revêtir la forme d'un groupement conjoint dont le mandataire sera solidaire des autres membres du groupement (solidarité financière telle que prévue à l'article R 2142-20 du Code de la commande publique).

Si le groupement attributaire du marché est d'une forme différente, il sera tenu d'assurer sa transformation pour se conformer aux exigences du pouvoir adjudicateur.

Le mandataire du groupement assurera la coordination de l'ensemble des intervenants.

Le mandataire du groupement sera ou bien l'entreprise générale, ou bien le mandataire du sous-groupement d'entreprises, qualifié de constructeur compte tenu de la nature des prestations.

La présente consultation est ouverte aux équipes de conception-réalisation constituées des compétences suivantes :

- Constructeur, mandataire du groupement : une entreprise tous corps d'état ou plusieurs entreprises spécialisées ; le mandataire devra avoir des références en matière de réhabilitation ou de transformation de bâtiments industriels en exploitation ;
- Architecte DPLG inscrit à l'ordre des architectes au titre de l'exercice 2022, ayant des références de réhabilitation ou de transformation de bâtiments industriels en exploitation ;

- Un ou plusieurs bureaux d'études disposant de compétences en matière d'étude technique de structures, d'étude technique des fluides, spécialiste de la conception thermique disposant des outils nécessaires à la réalisation de simulations thermiques dynamiques complètes, économie de la construction.

L'identification et la composition précise du groupement sera impérativement présentée dans le cadre « présentation des compétences et des références » du présent dossier de consultation.

L'absence d'une compétence ou du cadre de présentation des compétences et références pourra entraîner l'élimination d'office de la candidature.

Les compétences requises et non acquises par le mandataire doivent obligatoirement être présentées en co-traitance, et non en sous-traitance. Seules les compétences non requises au stade de la candidature et ajoutées à l'initiative du mandataire peuvent être sous-traitées.

Toute équipe admise à concourir ne pourra plus modifier sa composition, sauf sur invitation du maître d'ouvrage ou après son accord.

Les membres d'une équipe ne pourront se présenter que dans un seul groupement en qualité de co-traitant ou de sous-traitant. Si un membre est présent dans plusieurs groupements, le pouvoir adjudicateur donnera un délai de trois jours aux candidats concernés pour se mettre en conformité, faute de quoi l'ensemble des candidatures concernées seront rejetées.

Le mandataire du groupement s'assurera du respect des clauses d'exclusivité par ses co-traitants et sous-traitants concernés.

Cette clause d'exclusivité s'applique également aux filiales ou agences appartenant à une même société ou un même groupe.

Le regroupement des équipes est interdit postérieurement à la sélection des candidats.

3-3 Marché unique composé de deux phases

Les missions suivantes seront précisées dans le C.C.T.P. :

- Phase études :
 - o DIAG – Esquisse (dialogue compétitif) ;
 - o APS avant projet sommaire (dialogue compétitif) et APS mis au point ;
 - o APD ;
 - o Dossier permis de construire – PC ;
 - o Dossier Projet PRO.
- Phase réalisation des travaux :
 - o Etudes d'exécution et cellule de synthèse (EXE) ;
 - o Visa d'exécution et direction de l'exécution du contrat de travaux (VISA et DET) ;
 - o Travaux de réalisation des ouvrages et équipements ;
 - o Assistance à la réception des travaux, y compris remise des DOE et AOR ;
 - o Périodes de garanties.

Les missions complémentaires sont les suivantes :

- Mission SSI (conception, coordination des systèmes de sécurité incendie et fourniture du dossier d'identité SSI)
- Mission signalétique extérieure.

3-4 Variantes et prestations supplémentaires éventuelles

La proposition de variantes est autorisée.

3-5 Modifications de détail au dossier de consultation

Le pouvoir adjudicateur se réserve le droit d'apporter, au plus tard dix jours avant la date limite de remise des offres, des modifications de détail au dossier de consultation. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever aucune réclamation à ce sujet.

En cas de report de la date limite de remise des offres, la disposition précédente s'applique en fonction de cette nouvelle date.

3-6 Délai de validité des offres

Le délai de validité des offres est fixé à cent quatre-vingts (180) jours à compter de la date limite de réception des offres finales.

3-7 Propriété intellectuelle des solutions proposées

Au cas où il ne serait pas donné de suite à la procédure, les solutions et offres finales des concurrents ne pourront être utilisées par le pouvoir adjudicateur, en tout ou en partie, sans l'accord de leur auteur.

3-8 Documents composant le dossier de consultation

Les documents composant le dossier de consultation au stade de la candidature sont :

- L'appel à concurrence ;
- Le présent règlement de consultation ;
- Le cadre de présentation des compétences et références ;
- Le programme fonctionnel et technique détaillé.

Le dossier sera complété, pour les trois candidats qui seront retenus pour le dialogue compétitif, par :

- Les annexes au programme fonctionnel et technique détaillé ;
- Le CCAP ;
- Le CCTP ;
- L'acte d'engagement ;
- Le cadre de la décomposition du prix global et forfaitaire.

3-9 Visites du site

Il n'est pas prévu de visite du site au stade de la candidature.

Les candidats retenus pour participer au dialogue seront conviés à une visite obligatoire du lieu d'exécution du marché. A l'issue de cette visite, qui sera précédée par une présentation du projet, le pouvoir adjudicateur précisera les points les plus importants du programme et répondra aux éventuelles questions des concurrents.

Des visites complémentaires pourront être organisées, sur rendez-vous demandé par un ou plusieurs des candidats retenus. Les dates de ces visites seront communiquées aux autres candidats, qui pourront s'y joindre.

Les participants aux visites sont tenus au port des équipements individuels de sécurité.

3-10 Questions et réponses

Le pouvoir adjudicateur désignera une personne physique unique chargée de la collecte et de la transmission des réponses aux questions posées par les candidats.

La ou les réponses apportées à l'un des candidats seront transmises simultanément aux autres candidats. Les candidats désigneront chacun une personne physique unique à laquelle seront transmises les réponses apportées aux questions.

Les questions recevront un numéro d'ordre, avec une numérotation continue.

Les questions seront transmises uniquement par voie dématérialisée. Il ne sera répondu à aucune question orale, sauf organisation de réunions auxquelles seront convoqués les différents candidats et dont il sera tenu procès-verbal par le pouvoir adjudicateur.

Les réponses aux questions posées seront considérées comme des addenda au programme fonctionnel et technique détaillé et les candidats seront tenus de les prendre en compte dans leurs offres.

3-11 Fonctionnement du jury

Les candidats admis seront appelés à participer à des auditions devant le jury.

Le pouvoir adjudicateur et ceux qui l'assistent sont tenus à obligation de réserve sur toute information communiquée par les candidats.

Le jury se réunira au stade de l'analyse des candidatures pour émettre un avis motivé au pouvoir adjudicateur sur la liste des candidats à retenir. Le pouvoir adjudicateur établira la liste des candidats admis à déposer une offre.

Lors des différentes phases d'analyse des offres, le jury exclut les offres incomplètes ou non conformes au règlement de la consultation ou au programme.

Le jury entend les candidats dans des conditions de stricte égalité. Chaque groupement de candidats pourra désigner un rapporteur unique.

Le jury dresse procès-verbal de ses travaux et formule des avis motivés.

3-12 Retrait du dossier de consultation

Le dossier de consultation est dématérialisé. Il ne pourra en aucun cas être remis sur support papier ou sur support physique électronique.

Les candidats téléchargeront les documents dématérialisés du dossier de consultation via le profil de l'acheteur.

Article 4 : Contenu des candidatures et critères de sélection

4-1 Remise des candidatures

Les candidatures seront remises par voie électronique sur la plate-forme de dématérialisation.

L'attention des candidats est attirée sur la nécessité de prendre connaissance en amont des pré-requis techniques et du manuel d'utilisation.

Cette transmission devra s'opérer selon les modalités suivantes :

- La candidature devra parvenir à destination avant la date et l'heure indiquées dans la page de garde du présent règlement ;
Il est rappelé aux candidats que la durée de transmission de l'offre est fonction du débit de l'accès Internet du candidat et de la taille des documents à transmettre.
- Les dossiers qui seraient remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites fixés ne seront ni retenus, ni renvoyés à leurs auteurs
- Les documents à fournir devront l'être sous forme de fichiers informatiques lisibles par des logiciels en téléchargement gratuit sur Internet, dans des formats standard du marché, sans macros ; les noms des fichiers doivent être explicites ;
- Les envois sont acheminés sous la seule responsabilité des concurrents ; le pouvoir adjudicateur ne peut pas être tenu pour responsable du dépassement de délai de remise des projets, ni de la détérioration éventuelle d'un ou des éléments de présentation de la prestation ;
- Les dossiers ou pièces dans lesquels un programme informatique malveillant serait détecté par le pouvoir adjudicateur ne seront pas réparés et seront réputés ne pas avoir été reçus ; dans le cas d'envoi de plusieurs offres par un candidat, la dernière offre ne comprenant pas de programme informatique malveillant sera considérée comme l'offre définitive.

Si un candidat dépose plusieurs offres, seule la dernière sera prise en compte. En cas d'oubli d'une pièce dans un envoi, le candidat doit déposer un nouveau dossier complet.

Le soumissionnaire a la possibilité de transmettre, en parallèle à l'envoi électronique, une copie de sauvegarde, copie du dossier électronique destiné à s'y substituer en cas d'anomalie. La copie de sauvegarde devra être transmise sur support physique électronique usuel ou sur papier dans les mêmes délais impartis. Le pli, scellé, devra comporter la mention « Copie de sauvegarde » ainsi que le nom du candidat, l'objet du marché et les références de la procédure. Cette copie comprendra les mêmes pièces que l'offre. Si le support est électronique, les pièces devront être revêtues de la

signature électronique du soumissionnaire. Si le support est papier, les pièces devront être revêtues de la signature et du cachet du soumissionnaire.

4-2 Pièces à produire et modalités de présentation

Les candidats devront faire parvenir au pouvoir adjudicateur les documents relatifs à leurs capacités administratives, économiques et financières et techniques suivants :

Pièces administratives :

- Une lettre de candidature datée et signée par le candidat avec, en cas de groupement, l'habilitation du mandataire par ses co-traitants (imprimé DC1 ou DUME) ;
- Le cas échéant, habilitation du mandataire d'un sous-groupement à engager ses co-traitants ;
- Justificatif de l'inscription à l'ordre des architectes en cours de validité ;
- Pour chacun des cotraitants et sous-traitants :
 - o Déclaration DC2, renseignant le chiffre d'affaires global pour les trois derniers exercices ;
 - o Habilitation du signataire à engager la société ;
 - o Déclaration sur l'honneur justifiant de l'absence de situation prévue aux articles R 2143-3 à 12 du Code de la commande publique ;
 - o En cas de redressement judiciaire, copie du ou des jugements prononcés justifiant que le candidat a été habilité à poursuivre son activité pendant la durée prévisible d'exécution du marché ;
 - o Déclaration sur l'honneur de non-condamnation pour certaines infractions au Code du travail ;
 - o Renseignements sur le respect de l'obligation d'emploi déterminée aux articles L 5212-1 à 4 du Code du travail ;
 - o Une attestation de régularité fiscale ;
 - o Une attestation de régularité sociale ;
 - o Une attestation d'assurance précisant le niveau des risques garantis.

Dossier technique :

- Fiche d'identification du candidat, donnant la composition du groupement, les moyens humains et les références des membres du groupement ;
- Note détaillant les références de travaux et services similaires sur les cinq années précédentes au plus, pour le candidat, ses co-traitants et sous-traitants.
Les références doivent porter sur la restructuration ou l'extension de sites industriels en production, similaires à l'objet du présent marché. Elles doivent préciser la nature et la localisation des opérations, leurs particularités, la date de réalisation, le type de mission ou de travaux réalisés, le rôle tenu dans le groupement et le montant de l'opération.
- Note méthodologique présentant, quantitativement et qualitativement, les moyens humains, matériels et techniques que le candidat a l'intention de déployer pour réaliser la mission ; l'organisation fonctionnelle et hiérarchique de l'équipe, en précisant l'identité du référent du pouvoir adjudicateur.



- Lettre de motivation du candidat développant la compréhension des enjeux de l'opération et de ses éléments de complexité.

4-3 Critères de sélection des candidatures

Conformément aux dispositions de l'article R 2144-8 du Code de la commande publique, à la suite de l'examen des candidatures, le pouvoir adjudicateur invitera simultanément, par écrit, les trois candidats admis à participer au dialogue compétitif.

Les critères de sélection seront les suivants :

- Capacités, qualifications et qualités du candidat : 50 points :
 - o Capacité économique et financière du groupement : 10 points :
Il est exigé de la part du groupement que son mandataire puisse justifier d'un chiffre d'affaires annuel minimal, dans le respect des dispositions de l'article R 2142-7 du Cde de la commande publique.
 - o Capacité professionnelle et technique et organisation proposée au regard de la note méthodologique : 40 points ;
- Adéquation des références fournies avec le présent dossier : 40 points :
 - o Références circonstanciées de cinq ans au plus, opérations réalisées ou en cours, sous maîtrise d'ouvrage publique ou d'une société d'économie mixte, d'ampleur, de nature et de complexité comparables.
- Respect des principes du développement durable : 10 points.

Article 5 : Déroulement de la procédure de dialogue compétitif

5-1 Modalités du dialogue compétitif

5-1-1 Généralités

Les soumissionnaires qui auront été admis à déposer une offre se verront invités via une lettre d'invitation à soumissionner.

La procédure avec négociation est mise en œuvre conformément aux dispositions des articles R 2124-3 et R 2161-2 et suivants du Code de la commande publique.

Le pouvoir adjudicateur et tous les intervenants à la procédure désignés par lui le cas échéant, ont pendant la durée du dialogue compétitif l'obligation de réserve sur toute information qui leur serait communiquée par les candidats, afin de respecter la confidentialité, l'égalité entre candidats et la propriété des solutions techniques et organisationnelles.

Le pouvoir adjudicateur ne peut révéler aux autres candidats des solutions ou informations communiquées par un ou des candidats qu'avec l'accord de leur auteur.

Les convocations aux réunions seront transmises aux candidats par tout moyen permettant de donner date certaine au-moins cinq jours ouvrés avant la date prévue pour la réunion.

Les réunions se tiendront en présentiel, sauf si des conditions particulières, en particulier sanitaires, justifient de l'usage de la visio-conférence.



Un procès-verbal retraçant le contenu du dialogue et la teneur des questions posées et des réponses apportées sera établi pour chacune des réunions de dialogue.

Le pouvoir adjudicateur établira un rapport précis et détaillé du déroulement de la procédure et du contenu des discussions.

L'ensemble de la procédure se déroulera en langue française. Tout document transmis par un candidat qui ne serait pas en langue française et ne sera pas accompagné d'une traduction en français ne sera pas pris en compte.

5-1-2 Phase DIAG Esquisse

L'objectif de cette phase est de permettre de relever, dans les documents remis, les éléments qui seraient de nature à rendre leur offre irrecevable, comme ne répondant pas aux éléments contenus dans le programme, afin que les modifications nécessaires puissent être apportées et de permettre au pouvoir adjudicateur de bénéficier d'une concurrence réelle entre les candidats.

Les candidats devront remettre une offre de niveau DIAG Esquisse avant la date limite qui leur sera indiquée dans la lettre d'invitation à soumissionner qui leur sera adressée.

Les offres inappropriées sont éliminées. Les offres irrégulières ou inacceptables, sous réserve qu'elles ne soient pas anormalement basses, peuvent faire l'objet de négociations. Elles pourront devenir régulières et acceptables à cette occasion, dans le respect des dispositions de l'article R 2152-1 du Code de la commande publique.

La négociation pourra, dans le cas le plus simple, se réduire à un échange par courriers ou, si nécessaire, donner lieu à une, voire à plusieurs rencontres des candidats admis à négocier.

Conformément aux dispositions de l'article R2161-18 du Code de la commande publique, le pouvoir adjudicateur se réserve le droit d'organiser une négociation en phases successives, de manière à réduire le nombre d'offres à négocier en application des critères d'attribution des offres fixés au présent règlement.

Chaque candidat désignera un rapporteur ayant pouvoir de l'engager, qui sera l'interlocuteur du pouvoir adjudicateur. Ce rapporteur devra être désigné au plus tard à l'ouverture de la première réunion de dialogue.

Les discussions seront menées dans des conditions de stricte égalité des candidats. Le pouvoir adjudicateur s'abstient de donner toute information susceptible d'avantager l'un ou l'autre des candidats.

Les discussions pourront aborder tous les aspects du marché. Elles se poursuivent jusqu'à ce que le pouvoir adjudicateur estime qu'il est en mesure d'identifier la ou les solutions qui sont susceptibles de répondre à ses besoins.

Au terme de cette phase, le pouvoir adjudicateur peut décider de ne retenir que les seules propositions répondant le mieux aux critères d'analyse des offres.

5-1-3 Offres finales

A l'issue des négociations, les soumissionnaires sont invités à remettre une offre finale de niveau Avant-projet sommaire (APS), ainsi qu'un nouvel acte d'engagement et ses annexes, prenant en compte les modifications éventuellement apportées à l'offre initiale de niveau DIAG Esquisse en cours de négociation.

Après réception des offres, le pouvoir adjudicateur peut poser aux candidats des questions susceptibles d'éclairer les offres et de faciliter leur jugement. Ces questions ne peuvent en aucun cas conduire à une modification de l'offre. Les questions sont posées par écrit, et copie en est transmise aux autres candidats, qui peuvent en retour également préciser leur offre sur les questions posées.

5-2 *Organisation du dialogue compétitif*

Les différentes phases du dialogue compétitif se dérouleront de la façon suivante :

- Phase DIAG Esquisse :
 - Etablissement des offres par les candidats ;
 - Remise des offres par les candidats ;
 - Présentation des offres au pouvoir adjudicateur par chaque candidat ;
 - Analyse des offres par le pouvoir adjudicateur ;
 - Engagement du dialogue compétitif ;
 - Elimination éventuelle des offres ne répondant pas aux critères d'analyse ;
 - Transmission à chaque candidat par le pouvoir adjudicateur d'un relevé des points soulevés lors du dialogue.

- Phase APS :
 - Etablissement des offres par les candidats ;
 - Remise des offres par les candidats ;
 - Analyse des offres par le pouvoir adjudicateur ;
 - Transmission éventuelle de questions aux candidats par le pouvoir adjudicateur ;
 - Reprise de l'analyse des offres par le pouvoir adjudicateur en fonction des réponses apportées ;
 - Audition des candidats par le jury ;
 - Délibération du jury ;
 - Décision du pouvoir adjudicateur désignant le lauréat ;
 - Notification de la décision aux candidats par le pouvoir adjudicateur ;
 - Mise au point de l'offre avec le candidat retenu avant attribution définitive.

Article 6 : Contenu des solutions proposées au cours du dialogue compétitif

Les candidats admis à participer au dialogue auront à produire, en langue française, les pièces ci-dessous définies.

6-1 *Projet de marché*

Les pièces du projet de marché comprennent :

- Une lettre d'habilitation signée du mandataire du groupement, dûment habilité par ses co-traitants ;
- L'acte d'engagement dûment complété pour valoir offre de prix et ses annexes. L'acte d'engagement précise notamment la répartition des prestations à exécuter par chacun des membres du groupement, et la décomposition détaillée du prix global et forfaitaire. L'offre sera obligatoirement exprimée en euros.
- Une note précisant la répartition de l'indemnité prévue à l'article 10 du présent règlement entre les membres du groupement.

Si l'offre est produite par un groupement d'entreprises, il est précisé les points suivants :

- La rémunération du mandataire du groupement pour la mission de coordination de l'ensemble des co-traitants est identifiée. Elle lui sera versée proportionnellement aux sommes réglées aux autres co-traitants ;
- La rémunération des mandataires des sous-groupements éventuellement constitués pour leur mission de coordination est incluse dans les prix des prestations et travaux par eux effectuée ; elle leur sera versée au fur et à mesure du versement de leurs règlements

Seuls les documents détenus par le pouvoir adjudicateur font foi. Le candidat signera ces documents dans le cadre de la mise au point du marché. A défaut, les documents détenus par le pouvoir adjudicateur et notifiés au titulaire seront les documents contractuels.

6-2 *Offre technique de niveau DIAG/ESQUISSE*

Pièces écrites :

- Une note de présentation et d'organisation du groupement déterminant les attributions de chacun dans le projet et l'organisation générale et l'adaptation de l'équipe aux exigences du programme.

Cette note sera complétée par la description des moyens humains (nombre, qualifications, CV, diplômes et rôle) et matériels que le groupement entend mettre en œuvre pour répondre aux besoins de chaque élément de mission.

Elle sera également accompagnée de la description de l'organisation des structures appelées à participer à chaque élément de mission, des procédures de coordination et de contrôle qualité à l'intérieur du groupement.

- Un mémoire technique comprenant :
 - o La présentation de la compréhension du programme et des enjeux (difficultés, risques potentiels de l'opération) ;
 - o Présentation détaillée des réponses du projet aux données programmatiques et aux contraintes de l'opération, mettant l'accent sur les points forts de la proposition ;
 - o Les éventuelles réserves ou adaptations au programme ;
 - o La présentation architecturale du projet (organisation fonctionnelle, implantation des machines, gestion des flux) ;

- Description détaillée des orientations techniques retenues (interprétation des données utilisées, vérification des réglementations applicables en matière d'urbanisme, de sécurité incendie, d'environnement, de sécurité au travail, d'accessibilité) ;
- Description des aménagements extérieurs (accès, flux, espaces verts, stationnement)
- Une notice technique environnementale décrivant notamment les performances énergétiques attendues.
- Une décomposition des surfaces en fonction des différents éléments du programme.
- Un planning prévisionnel global et une note explicative sur le phasage des différentes opérations d'études et de travaux permettant de justifier les délais prévus.
- Un cahier des écarts listant les prestations proposées dont les performances sont supérieures ou inférieures aux exigences du programme.
- Une évaluation du coût du projet, accompagnée d'une note mettant en évidence les choix proposés aux fins d'une optimisation des coûts.

Pièces graphiques ; toutes les pièces graphiques seront cotées et orientées :

- Plan de situation ;
- Plan de masse avec indication des limites parcellaires, des voiries principales et des voies de desserte, des stationnements, des cheminements, des aménagements extérieurs, y-compris paysagers, au 1/250^e ;
- Perspective depuis l'espace public ;
- Vues en plan des niveaux au 1/200^e avec représentation des locaux ;
- Plans des façades au 1/200^e ;
- Plans de coupes transversales et longitudinales au 1/200^e ;
- Vues en plan de chaque élément du programme au 1/100^e, avec implantation des machines et équipements ;
- Plan d'implantation des locaux techniques, au 1/100^e ;
- Schémas de principe de production, de transformation et de distribution des fluides et énergies ;
- Plan de principe de sécurité incendie au 1/200^e présentant les zonages, les dispositions relatives à l'évacuation des personnes et la position des dispositifs de désenfumage et de cantonnement.

6-3 Offre technique de niveau APS

Les pièces demandées pour l'offre technique de niveau APS sont les suivantes :

- L'ensemble des pièces listées au point 6-2 ci-dessus, amendées, complétées et détaillées en fonction de l'avancement des études et du résultat du dialogue ; les plans demandés au 1/200^e au niveau DIAG Esquisse seront fournies au 1/100^e, celles demandées au 1/100^e au 1/50^e ;

- Descriptif des principes architecturaux ;
- Descriptif des matériaux, matériels et équipements proposés et démonstration de leur réponse aux objectifs du programme ;
- Décomposition du prix global et forfaitaire (DPGF) détaillée, incluant la sous-décomposition détaillée par corps d'états et prestations. Les ensembles ne sont pas admis. A remettre sous format EXCEL. Toute discordance entre l'acte d'engagement et la DPGF devra être corrigée sous trois jours, sous peine d'exclusion, le montant de l'acte d'engagement prévalant.
- Note sur l'organisation du chantier par phases, avec description des accès, des différentes zones, des dispositions prises pour assurer le maintien de la production, de la prise en compte d'éventuelles contraintes sanitaires ou de problèmes généraux d'approvisionnement indiquant les points critiques ;
- Projet de charte de chantier à faible nuisance ;
- Note de calcul énergétique permettant de déterminer le montant potentiel des certificats d'économie d'énergie.

Article 7 : Critères de sélection des offres techniques

Le pouvoir adjudicateur choisira l'offre économiquement la plus avantageuse parmi les offres initiales restantes en fonction des critères et de leur notation énoncés ci-dessous :

- Montant de l'offre : 30 points ;
- Organisation générale des locaux : 25 points ;
- Délais de réalisation : 15 points ;
- Qualité des prestations : 20 points ;
- Architecture générale, espaces extérieurs : 10 points.

Le détail du mode de jugement de chacun des items est détaillé au chapitre 8 du programme fonctionnel et technique détaillé.

Article 8 : Conditions d'envoi et de remise des candidatures et des offres

Les conditions de dématérialisation des offres sont les mêmes que celles détaillées à l'article 4-1 pour les candidatures.

Toute remise sous une autre forme que celle imposée au présent règlement de consultation par voie électronique sur le profil acheteur entrainera l'irrégularité des candidatures et des offres.

Toute réception tardive entraîne l'irrecevabilité.

La transmission se fera selon les modalités suivantes :



- L'offre devra parvenir à destination avant la date et l'heure indiqués dans la page de garde du présent règlement en ce qui concerne les candidatures, pour les dates notifiées aux candidats retenus en ce qui concerne les offres ;
Il est rappelé aux candidats que la durée de transmission de l'offre est fonction du débit de l'accès Internet du candidat et de la taille des documents à transmettre.
- Les dossiers qui seraient remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites fixés ne seront ni retenus, ni renvoyés à leurs auteurs
- Les documents à fournir devront l'être sous forme de fichiers informatiques lisibles par des logiciels en téléchargement gratuit sur Internet, dans des formats standard du marché, sans macros ; les noms des fichiers doivent être explicites ;
- Les envois sont acheminés sous la seule responsabilité des concurrents ; le pouvoir adjudicateur ne peut pas être tenu pour responsable du dépassement de délai de remise des projets, ni de la détérioration éventuelle d'un ou des éléments de présentation de la prestation ;
- Les dossiers ou pièces dans lesquels un programme informatique malveillant serait détecté par le pouvoir adjudicateur ne seront pas réparés et seront réputés ne pas avoir été reçus ; dans le cas d'envoi de plusieurs offres par un candidat, la dernière offre ne comprenant pas de programme informatique malveillant sera considérée comme l'offre définitive.

Les candidats sont invités à prendre dans les délais nécessaires connaissance des conditions d'utilisation de la plate-forme et des pré-requis techniques. Aucune plainte à ce propos ne sera admise.

Si un candidat dépose plusieurs offres, seule la dernière sera prise en compte. En cas d'oubli d'une pièce dans un envoi, le candidat doit déposer un nouveau dossier complet.

Le soumissionnaire a la possibilité de transmettre, en parallèle à l'envoi électronique, une copie de sauvegarde, copie du dossier électronique destiné à s'y substituer en cas d'anomalie. La copie de sauvegarde devra être transmise sur support physique électronique usuel ou sur papier dans les mêmes délais impartis. Le pli, scellé, devra comporter la mention « Copie de sauvegarde » ainsi que le nom du candidat, l'objet du marché et les références de la procédure. Cette copie comprendra les mêmes pièces que l'offre. Si le support est électronique, les pièces devront être revêtues de la signature électronique du soumissionnaire. Si le support est papier, les pièces devront être revêtues de la signature et du cachet du soumissionnaire.

Article 9 : Attribution du marché – Vérification de la situation des candidats

A l'issue de la ou des négociations relatives à la mise au point du marché, le pouvoir adjudicateur attribuera le marché, sous réserve de la fourniture par le concurrent susceptible d'être retenu, dans un délai de cinq jours ouvrés, des pièces suivantes pour chacun des co-traitants et de leurs sous-traitants, étant rappelé qu'en application des dispositions des articles R 2143-3 à R 2143-12 du Code de la commande publique, l'immatriculation du candidat au registre du Commerce et des Sociétés ou au répertoire des métiers est obligatoire :

- Un extrait de l'inscription au registre du Commerce et des Sociétés (K ou K bis) ou à défaut :
 - o Une carte d'identification justifiant de l'inscription au registre des Métiers ;

- Tout document où seraient mentionnés le nom, la dénomination sociale, l'adresse complète et le numéro d'immatriculation au registre du Commerce et des Sociétés ou au registre des Métiers ou à une liste ou un tableau d'un ordre professionnel, ou la référence de l'agrément délivré par l'autorité compétente ;
- Un récépissé de dépôt de déclaration auprès d'un centre de formalités des entreprises pour les personnes physiques ou morales en cours d'inscription ;
- Une attestation sur l'honneur établie par le candidat certifiant que le travail sera réalisé avec des salariés employés régulièrement au regard des articles L 1221-10 à L 1221-12, L 3243-1 et R 3243-1 du Code du travail ;
- Les certificats, attestations et déclarations pouvant être demandés aux candidats aux marchés publics ;
- Confirmation de l'offre envoyée par voie dématérialisée sur support papier signé.

Selon les pièces déjà transmises par le candidat auquel il est envisagé d'attribuer le marché, le pouvoir adjudicateur ne le sollicitera que pour les pièces manquantes ou non à jour.

Les attestations d'assurance devront être fournies par l'attributaire avant la notification du marché.

A défaut de production des documents demandés dans le ou les délais fixés, l'offre du candidat attributaire sera rejetée et le candidat suivant sera sollicité pour produire les certificats et attestations nécessaires avant que le marché ne lui soit attribué.

Article 10 : Indemnisation des candidats

Une indemnité de 30 000 € HT sera remise aux candidats admis à présenter une offre dont les prestations correspondent à minima à celles d'un APS, telles que décrites au présent règlement, et dont l'offre ne sera pas retenue. Cette indemnisation est forfaitaire et non actualisable.

L'indemnité du candidat lauréat constituera un acompte sur sa rémunération.

Dans l'hypothèse où le pouvoir adjudicateur renoncerait à poursuivre l'opération au-delà de la consultation, l'indemnité restera acquise au lauréat.

L'indemnité des candidats dont les offres remises seraient jugées incomplètes ou non conformes au présent règlement par le jury sera réduite ou supprimée proportionnellement à l'inadéquation de la prestation, conformément à l'article R 2172-4 du Code de la commande publique. Le montant de la réfaction est évalué par le jury, qui la propose au maître d'ouvrage.

Les modalités de réduction et de suppression de l'indemnité sont les suivantes :

- les soumissionnaires dont l'offre sera éliminée avant la remise de l'offre finale recevront une indemnité réduite ;
- les soumissionnaires qui ne remettront pas d'offre alors qu'ils y auront été invités ne recevront aucune indemnité ;
- les soumissionnaires qui ne remettront leur offre qu'après expiration du délai imparti à cet effet ne recevront aucune indemnité ;

- les soumissionnaires qui ne remettront pas avec leur offre une décomposition du prix global et forfaitaire du niveau de précision demandé ne recevront aucune indemnité ;
- les soumissionnaires dont l'offre finale sera jugée irrégulière ou non-conforme au programme verront leur indemnité réduite.

Le versement de l'indemnité aux concurrents s'effectuera sur la base de la proposition du jury.

Les indemnités ne seront versées que lorsque la décision définitive d'attribution du marché, ou d'abandon du projet par le pouvoir adjudicateur, sera prise.

Le règlement de la consultation associé à la proposition du jury servira de justificatif pour la mise en paiement de l'indemnité.

Article 11 : Dispositions d'ordre général

11-1 Confidentialité

Les soumissionnaires sont tenus de ne pas divulguer à des tiers le contenu de toute offre remise durant ou après leur élaboration jusqu'à l'accomplissement des formalités de publicité du marché.

Les soumissionnaires sont tenus au secret commercial pour tout élément à eux communiqué sur le fonctionnement d'ISOLA COMPOSITE FRANCE.

11-2 Délai de validité des offres

Le délai de validité des offres est de 180 jours. Il court à compter de la signature de l'acte d'engagement.

11-3 Droits de propriété et publicité des projets

Les documents et éléments présentés par les soumissionnaires demeurent leur propriété intellectuelle.

Les données communiquées aux candidats pour l'élaboration de leur offre ne peuvent en aucun cas être communiquées à des tiers ou utilisées à d'autres fins que celles de la présente consultation.

11-4 Suites données à la consultation

Le pouvoir adjudicateur se réserve le droit de ne pas donner suite à la présente consultation, sans avoir à en justifier auprès des concurrents.

Article 12 : Dispositions particulières

La remise des projets par les concurrents comporte leur acceptation des clauses du présent règlement de consultation et du respect du programme.

Les divers manquements aux règles de la présente consultation sont soumis au jury qui décide de l'exclusion éventuelle des concurrents pour des motifs liés au non-respect partiel ou total des dispositions et règles du règlement de consultation, et du programme. En cas d'exclusion et suivant le cas d'espèce, le jury propose ou non au maître d'ouvrage une éventuelle prise en charge partielle des frais engagés par le concurrent.

Le concurrent dont les prestations sont refusées ne peut pas prétendre au remboursement des frais qu'il a engagés.

Article 13 : Litiges relatifs à la consultation et à la passation du marché de conception-réalisation

Tous différends qui pourraient s'élever dans le cadre de la présente procédure de dialogue compétitif ou de la passation du marché de conception-réalisation sera soumis au Tribunal administratif de Besançon, 30 rue Charles Nodier, 25000 Besançon.