

**PROTOCOLE PORTANT FIN ANTICIPÉE DE LA CONCESSION
D'AMÉNAGEMENT DE LA « ZAC DE COËT-ROZIC »**

ENTRE :

La COMMUNE DE PONT-CHÂTEAU, représentée par son Maire en exercice, Madame Danielle CORNET, agissant en vertu d'une délibération en date du 18 octobre 2023, dont le siège est situé Place Dominique David, CS 60072, 44160 PONT-CHÂTEAU,

Ci-après dénommée : « le Concédant », ou « la Commune »,

D'UNE PART,

ET :

La Société Loire-Atlantique développement-SELA, Société Anonyme d'économie mixte locale, au capital de 13 535 337.33 €, ayant son siège social 2 boulevard de l'Estuaire 44200 NANTES inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 860 800 077, représentée par sa Directrice Générale en exercice, Madame Audrey BLAU, en vertu d'une décision du Conseil d'Administration en date du 3 mars 2023 avec effet au 3 avril 2023 et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée : « le Concessionnaire », « la société LAD-SELA » ou « l'Aménageur »,

D'AUTRE PART,

Ci-après dénommées « Les Parties »

EXPOSÉ PRÉALABLE

Par délibération du 10 juillet 2008, le conseil municipal de la commune de PONT-CHÂTEAU a décidé du lancement des études préalables à la création d'une ZAC et défini les modalités de la concertation préalable en application des dispositions de l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme.

Après avoir tiré le bilan de la concertation préalable et arrêté le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact, la Commune, par délibération du 19 décembre 2013, a décidé la création de la « ZAC de Coët-Rozic ».

Dans ce cadre, par délibération du 13 mars 2015 elle a autorisé le lancement d'une procédure de consultation en vue de la désignation du concessionnaire de cette ZAC conformément aux dispositions des articles L. 300-4 et R. 300-4 et suivants du code de l'urbanisme.

À l'issue de cette consultation, par délibération en date du 27 juin 2016, la Commune a confié sa réalisation à la société LAD-SELA, par voie de concession d'aménagement notifiée en juillet 2016 pour une durée de 12 ans, soit jusqu'en juillet 2028.

Les enjeux environnementaux et paysagers identifiés successivement par le CNPN et la MRAe ainsi que l'évolution réglementaire, ont amené les Parties à conduire une réflexion sur le projet et les démarches entreprises et son devenir.

Aussi, dans une démarche de responsabilité au regard des enjeux environnementaux et de sobriété foncière, la Commune et son Concessionnaire se sont accordés, pour des motifs de réduction de l'impact environnemental et de cohérence avec la réglementation en la matière, sur la solution consistant à mettre un terme anticipé à la concession d'aménagement qui les lie.

EN CONSEQUENCE DE QUOI, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET

Le présent protocole a pour objet de :

- Définir les conditions dans lesquelles la convention de concession d'aménagement, approuvée par le conseil municipal de la Commune le 27 juin 2016, et attribuée à la SA LAD-SELA, expirera de manière anticipée à son terme initialement convenu ;
- Déterminer, conformément aux stipulations de la convention de concession d'aménagement, les conséquences juridiques et financières de cette résiliation amiable.

ARTICLE 2 – DATE DE RESILIATION

Il est entendu entre les Parties au présent protocole que la convention de concession d'aménagement qui les lie contractuellement jusqu'au 20 juillet 2028 prendra fin, sans qu'aucune autre formalité particulière ne soit requise, à la date de prise d'effet présent accord, soit le 31 décembre 2023.

À la signature du présent protocole, le Concessionnaire est réputé s'être assuré d'apporter l'information à ses cocontractants quant au principe et à la date de ce terme anticipé.

ARTICLE 3 – CONSÉQUENCES JURIDIQUES ET FINANCIÈRE DU TERME ANCITIPÉ

3.1. Conséquences juridiques de la résiliation

La présente résiliation met un terme aux obligations contractuelles réciproques des Parties à compter de son entrée en vigueur tel que prévu par l'article 2.

Conformément aux stipulations de l'article 35.3 du contrat de concession d'aménagement, le Concédant devient propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus dans le cadre de l'opération d'aménagement à laquelle il est mis un terme anticipé.

Pour ce faire, les parties s'engagent à signer un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu. Ce transfert de propriété interviendra au plus tard à la date d'entrée en vigueur du présent protocole, et sous condition de signature du présent protocole.

Le transfert de propriété de ces biens est réalisé en contrepartie du versement d'un prix calculé sur la base de la valeur vénale ou, en cas de contestation par les parties, à dire d'expert.

3.2. Conséquences financières de la résiliation

Conformément à ses obligations stipulées à l'article 36.1 du contrat de concession d'aménagement, le Concessionnaire a procédé en amont de la signature du présent protocole aux opérations de liquidation, consistant à :

- Clôturer les marchés en cours ;
- Préparer le transfert des biens, de l'actif et du passif de l'opération ;

- Établir un arrêté des comptes actant de la situation financière et comptable définitive et arrêtant le solde d'exploitation et des financements de l'opération.

Étant considéré que, conformément aux stipulations de l'article 36.2 du contrat de concession d'aménagement, l'arrêté des comptes ainsi établi par le Concessionnaire est réputé comprendre :

- Le rachat par le Concédant des biens non vendus selon les modalités prévues à l'article 3.1, et dont le montant d'acquisition initial est de 182 839 euros ;
- Les dépenses utiles engagées par le Concessionnaire au titre de la réalisation de l'opération ;
- Les recettes encaissées par le Concessionnaire à la date de résiliation ;
- La rémunération contractuelle à laquelle il peut prétendre à la date de la présente résiliation ;
- Le cas échéant, toutes provisions s'agissant des sommes liées à l'exécution de la mission du Concessionnaire jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, dont le concessionnaire pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes.

Le Concédant prend à sa charge le solde final d'exploitation résultant de cet arrêté des comptes, dont le montant est de 606 327,69 euros HT, tel que détaillé en annexe de la présente et comprenant :

- L'ensemble des études réalisées par le Concessionnaire pour la réalisation de l'opération, pour un montant total de 236 689,63 euros HT ;
- Les travaux d'infrastructure réalisés, pour un montant total de 35 862,84 euros HT ;
- Les travaux de bâtiment réalisés, pour un montant de 258,33 euros HT ;
- Les frais associés aux coûts d'acquisition, pour un montant de 34 928,23 euros HT ;
- Les frais de commercialisation, pour un montant de 494 euros HT ;
- Les frais financiers sur court terme et sur emprunt, pour un montant de 29 330,56 euros HT ;
- Les frais financiers sur financements, pour un montant de 31 003 euros HT ;
- Les rémunérations forfaitaires jusqu'en 2021, et pour acquisition, pour un montant de 223 750 euros HT ;
- Les frais divers, pour un montant de 15 548,10 euros HT ;
- En déduction de la participation à la charge du Concédant, les « autres produits » visés au CRAC pour un montant de recettes de 1 537 euros.

Ce solde final d'exploitation est établi conformément aux stipulations des articles 36.2.1. et 36.2.2. du contrat de concession d'aménagement.

3.3. Modalités de règlement du solde d'exploitation

Le Concédant règle le solde final d'exploitation au Concessionnaire au plus tard le 31 décembre 2023.

Les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

Les parties régulariseront le montant des provisions réglées par le Concédant au titre des frais divers visés à l'article 3.2 et non utilisés par le Concessionnaire, au cours du premier trimestre 2024, au plus tard le 31 mars 2024, et dès que le Concessionnaire se sera acquitté de l'ensemble de ses obligations au titre de l'opération résiliée.

ARTICLE 4 – CONCESSIONS RÉCIPROQUES

4.1. Concessions du concédant

Le Concédant consent à :

- Acquérir l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus dans le cadre de l'opération d'aménagement à laquelle il est mis un terme anticipé dans les conditions prévues à l'article 3.1 du présent protocole ;
- Régler au Concessionnaire le solde d'exploitation de l'opération dans les conditions prévues à l'article 3.2 du présent protocole ;
- Renoncer à rechercher la responsabilité contractuelle du Concessionnaire dans l'exécution de ses obligations telles que stipulées dans la concession d'aménagement ;
- Renoncer à l'application de toutes pénalités qu'il aurait pu appliquer au Concessionnaire ;
- Renoncer à solliciter une indemnisation spéciale de résiliation auprès du Concessionnaire.

4.2. Concessions du concessionnaire

Le Concessionnaire consent à :

- Procéder à une résiliation amiable de la présente concession d'aménagement ;
- Renoncer à solliciter une indemnisation spéciale de résiliation auprès du Concédant ;
- Renoncer à la rémunération contractuelle qu'il aurait pu retirer de l'exécution complète de la concession d'aménagement ;

- Renoncer à rechercher la responsabilité contractuelle du Concédant.

ARTICLE 7 – RENOCIATION À RECOURS

Les Parties déclarent accepter sans réserve le contenu du présent protocole.

Elles renoncent, par là même, à toutes réclamations présentées à ce jour et qui n'auraient pas été prise en compte dans le présent protocole, et reconnaissent que l'ensemble des réclamations, admises par les Parties, y sont intégrées s'agissant des faits exposés en préambule.

ARTICLE 8 – CONSENTEMENT

Les Parties certifient que les signataires du présent protocole ont pouvoir de mettre un terme au règlement du litige exprimé en préambule.

Les Parties déclarent que le présent protocole reflète le résultat de leurs discussions préalables et de leur accord, et comprend l'intégralité de leur consentement. Elles déclarent avoir disposé de tout le temps matériel nécessaire pour l'étude, la négociation et la signature du présent protocole.

Le présent protocole exprime l'intégralité des obligations et concessions des parties.

Les Parties reconnaissent, par la signature des présentes, avoir approuvé la nature et la portée de ce protocole d'accord.

ARTICLE 9 – INDIVISIBILITÉ ET CONFIDENTIALITÉ

L'ensemble des concessions exprimées par la présente transaction forme un tout indivisible.

Les dispositions du présent protocole ne pourront être modifiées que d'un commun accord par voie d'avenant signé par les Parties.

La transaction ne pourra être produite en justice que par une partie et seulement dans le cadre d'un litige avec l'autre partie, relatif à son interprétation ou son exécution.

ARTICLE 10 – PORTÉE

Le présent protocole constitue une transaction au sens des articles 2044 et suivants du Code civil.

Les Parties reconnaissent, en particulier, avoir pris connaissance de l'article 2052 du code civil qui dispose que « *la transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en justice ayant le même objet* ».

Cet accord transactionnel est ainsi irrévocable et ne peut en aucun cas être dénoncé. Il ne peut être attaqué pour cause d'erreur de droit, ni pour cause de lésion.

Chacune des Parties s'engage donc à exécuter de bonne foi les clauses de la présente transaction, aucune dérogation à tout ce qui précède ne pouvant être admise.

ARTICLE 11 – FRAIS

Il est expressément convenu que chacune des Parties conserve la charge des frais qu'elle a dû exposer pour défendre ses intérêts et parvenir à la présente transaction.

ARTICLE 12 – DOMICILE ÉLU

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile en leur siège sus-indiqué.

Tout différend ayant trait à la passation ou l'exécution du présent protocole n'ayant pu être réglé amiablement, sera soumis au tribunal administratif de Nantes.

ARTICLE 13 – ANNEXES

Annexe n°1 : CRAC 2022

Fait à PONT-CHÂTEAU, le

En deux exemplaires originaux dont chacune des Parties reconnaît avoir reçu et conservé un exemplaire,

Pour la VILLE DE PONT-CHÂTEAU

Danielle Cornet, Maire

Pour la SA LAD-SELA

Audrey Blau, Directrice Générale