

PROTOCOLE FONCIER

ENTRE D'UNE PART :

LA CORBARDIERE HOLDING

Société par actions simplifiée au capital de 7 581 414 euros dont le siège social est sis 3 rue de la Corbardièrre – 44220 COUËRON et immatriculée sous le numéro RCS NANTES 532 726 288,

Représentée par Mesdames Alexandra MAS et Delphine SANZ en qualité de Directrices Générales

Ci-après dénommée « LCH »

ET

La ville de Couëron

Domiciliée Hôtel de ville – 8 place Charles de Gaulle 44220 Couëron

Représentée par sa Maire en exercice, Madame Carole GRELAUD agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal en date du 31 mars 2025

Ci-après dénommée « la ville » ou « la ville de Couëron »

Chacune des signataires étant individuellement dénommée une "partie", et collectivement les "parties".

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

EXPOSÉ

La SARL SANZ COUËRON, filiale à 100% de LCH, propriétaire de l'enseigne Super U sur le quartier de la Chabossière, a fait depuis plusieurs années connaître sa volonté de moderniser et d'agrandir son appareil commercial, via un agrandissement de l'emprise foncière détenue par LCH sur la parcelle cadastrée BK n° 425, propriété de la ville.

L'objectif est de porter la surface commerciale de 2200 m² à 4000 m² maximum.

La parcelle BK 425 supporte actuellement deux équipements publics : le gymnase Pierre Moisan et la salle associative « le Mille Club ». Elle comprend également un parking public de 39 places et un parc servant de liaison piétonne et cyclable entre les rues Rouget de Lisle et de la Corbardière et d'accès à l'école Paul Bert.

Parallèlement, la ville est en réflexion sur la redéfinition et la réorganisation de l'offre en équipement sportif sur ce même quartier. Le gymnase Pierre Moisan, vieillissant, pourrait faire l'objet d'une reconfiguration et d'une reconstruction sur le plateau sportif Léo Lagrange, rue de la Noë Allais. Sa livraison pourrait intervenir en 2029. La ville en assurerait la maîtrise d'ouvrage.

Par ailleurs, la salle « Mille Club » a vocation à être déconstruite suite à la construction d'une nouvelle salle associative dans le cadre du projet de réhabilitation et d'extension du bâtiment communal Place des Cités.

La ville a ainsi accepté de procéder à la cession foncière de la parcelle cadastrée BK n° 425 (à l'exclusion de l'emprise nécessaire à la création d'une future liaison douce), nécessaire au projet du Super U, sous réserve de la reconstitution préalable des équipements publics concernés et de l'équilibre financier de l'opération.

Dans l'attente de la signature d'un compromis de vente, les parties se sont accordées sur l'opportunité de conclure le présent protocole.

Ceci ayant été exposé, il a été convenu ce qui suit :

Article 1 - Objet

Dans le contexte précédemment exposé, le présent protocole a pour objet de définir les relations entre les parties compte tenu des projets de chacune : reconstruction et extension de l'appareil commercial pour LCH, délocalisation du gymnase Pierre Moisan et du Mille Club pour la ville.

Il vise à permettre l'usage du gymnase jusqu'à sa relocalisation mais également à assurer la réalisation du projet de LCH.

Le présent protocole traduit l'intention des parties de vendre et d'acheter sans constituer cependant un engagement ferme et définitif de vendre et/ou d'acheter, au sens des dispositions de l'article 1589 du Code civil.

Il constitue une première étape permettant d'envisager dans un second temps la signature d'une promesse synallagmatique de cession sous conditions suspensives puis la cession définitive du foncier concerné.

Plus précisément, le présent protocole a pour objet :

- la définition précise de l'emprise foncière objet de la future cession
- les engagements réciproques des parties
- le calendrier de mise en œuvre de la future cession
- le montant de la transaction
- les conditions d'élaboration et de mise en œuvre du projet d'extension et reconstruction du Super U
- les conditions de libération du foncier avec notamment une prise en charge par LCH des coûts de démolition/déconstruction du gymnase Pierre Moisan et du Mille Club
- la mise en place de critères environnementaux ou de toute autre nature que le projet commercial se devra de respecter

Article 2 – Nature du projet du Super U et qualification de la future cession

Comme condition essentielle sans laquelle le présent protocole n'aurait pas été signé, il est rappelé que le projet de reconstruction et d'extension du Super U à Couëron est une opération privée d'initiative des seules sociétés LCH et sa filiale SARL SANZ COUËRON.

La ville de Couëron s'interdit d'exercer une influence déterminante sur la définition du projet de reconstruction et d'extension.

Il ne sera prévu la réalisation d'aucun équipement public sous maîtrise d'ouvrage de LCH ou SARL SANZ COUËRON.

La future cession pourra par conséquent intervenir de gré à gré sans aucune mise en concurrence préalable.

Article 3 – Programme de reconstruction et d'extension du Super U

Le projet de LCH vise à créer 1 800 m² de surface commerciale supplémentaire, soit *in fine*, une surface de vente de 4000m² maximum, dans le respect du PLUm.

Le projet devra s'intégrer dans la polarité de la Chabossière, entre les équipements scolaires et les nombreux commerces et services. Une attention soutenue sera apportée à l'intégration architecturale, paysagère et fonctionnelle du projet.

Le projet et ses évolutions seront présentés et discutés en comité de suivi.

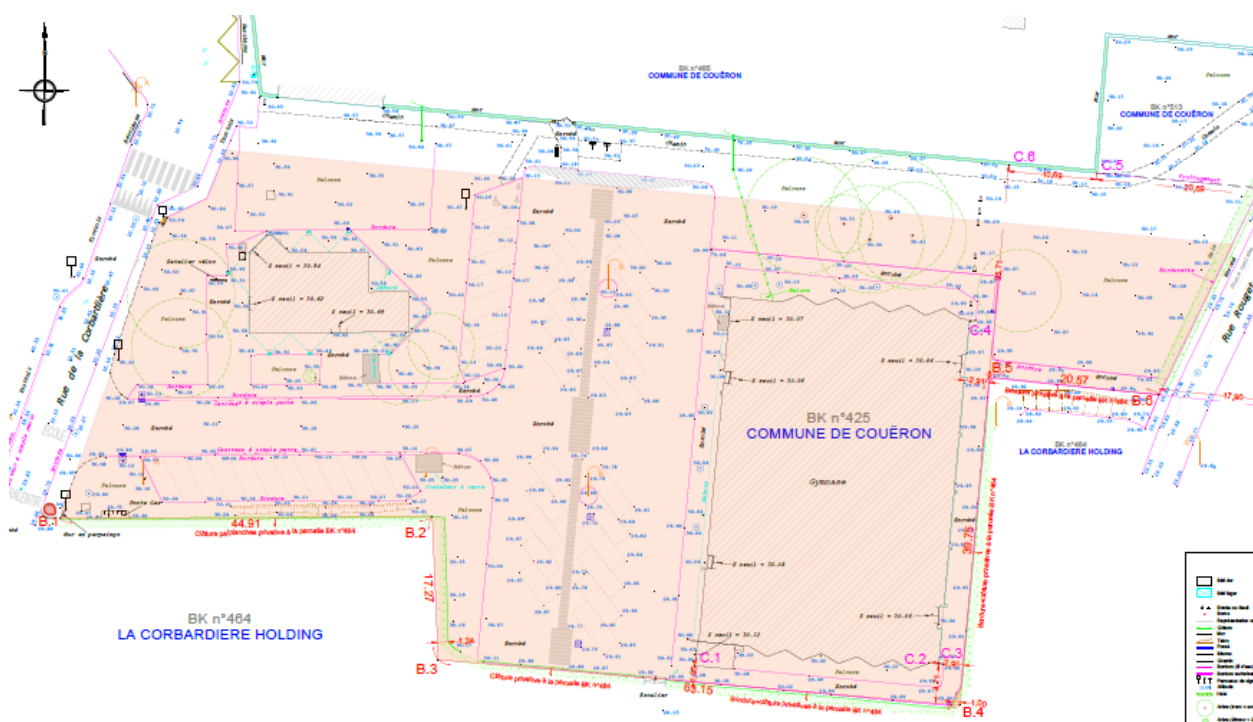
Le projet sera réalisé en deux temps afin de maintenir l'activité commerciale :

- Dans un 1^{er} temps, construction d'une surface de vente de 4 000 m²
- Dans un second temps, une fois la construction réalisée, l'actuel bâtiment sera démoli.

Article 4 – Périmètre de la Parcelle Cédée

Le projet de cession porte sur la parcelle cadastrée section BK n° 425, sise sur la commune de Couëron, à l'exclusion d'une bande de terrain sur la partie Nord, nécessaire à la création d'une future liaison douce (ci-après désignée la « Parcelle Cédée »).

Les parties s'accordent pour arrêter le périmètre de la Parcelle Cédée, dont l'emprise figure en rose –ci-après :



Les parties conviennent que la superficie et les limites exactes seront définies par un document d'arpentage, établi aux frais de la ville, lors de l'établissement de la future promesse de vente et d'acquisition.

Article 5 – Engagements de la ville

Pendant toute la durée du présent protocole fixé à l'article 8 ci-après, la ville de Couëron s'interdit d'engager des négociations et/ou de vendre la Parcelle Cédée lui appartenant à d'autres candidats acquéreurs que LCH.

La ville s'engage encore à :

- Communiquer l'ensemble des éléments dont elle a connaissance sur le site concerné
- Être facilitateur pour la réalisation du projet de LCH sur la Parcelle Cédée
- Porter la mise en compatibilité des documents d'urbanisme le cas échéant
- Autoriser LCH à réaliser toutes les études et sondages nécessaires à l'élaboration de son projet et, à déposer toutes demandes d'autorisations administratives liées à cette acquisition, notamment le dépôt du permis de construire.
- Procéder au déclassement du foncier pour permettre la cession en application de l'article L.2141-2 du CG3P.
- A signer avec LCH une promesse synallagmatique de cession de la Parcelle Cédée, sous conditions suspensives, et à la réitérer dès que les conditions suspensives seront réalisées
- Accepter que le paiement du prix de la vente de la Parcelle Cédée soit différé à sa prise de possession effective par LCH,
- Engager les travaux de réalisation du nouveau gymnase le plus rapidement possible après la signature de l'acte authentique opérant transfert de propriété de la Parcelle Cédée (ci-après désigné l' « Acte Authentique »).
- Prendre à sa charge, de façon opérationnelle et financière, la gestion (notamment sa mise à disposition auprès des associations sportives utilisatrices) et l'entretien du gymnase Pierre Moisan, à compter de la cession de la Parcelle Cédée et jusqu'à la désaffectation de ce dernier
- Reconnaître la désaffectation de la Parcelle Cédée dès que le nouveau gymnase sera opérationnel et au plus tard au terme d'un délai de 36 mois à compter du transfert de propriété de la Parcelle Cédée au profit de LCH
- S'interdire de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur l'emprise foncière mentionnée à l'article 3
- Prendre en charge l'ensemble des certificats environnementaux réglementaires (diagnostics techniques et base de données réglementaires) nécessaires à la future cession

Article 6 – Engagements de LCH

LCH s'engage à :

- Réaliser sous sa seule responsabilité et à ses frais exclusifs les études nécessaires à l'élaboration et à la réalisation de son projet
- Associer la ville aux études et à l'élaboration du projet à travers le comité de suivi
- Communiquer les éléments dont elle a connaissance sur le site
- A signer une promesse synallagmatique de cession/acquisition de la Parcelle Cédée avec la ville et sous conditions suspensives une fois les études préalables achevées et la faisabilité du projet confirmée au vu de celles-ci et à réitérer la cession dès que les conditions suspensives seront réalisées
- Procéder au paiement du prix de la Parcelle Cédée lors de sa prise de possession effective, à savoir à la première des dates suivantes :

- ✓ lors de la désaffectation du gymnase Pierre Moisan
 - ✓ 36 mois après la signature de l'Acte Authentique,
- Prendre le terrain et les bâtiments en l'état, reconnaissant assumer l'entière charge liée à la nature des sols et sous-sols du terrain
 - Mettre gracieusement la Parcelle Cédée qu'elle aura acquise (particulièrement le gymnase) à disposition de la commune afin que les usagers puissent continuer à l'utiliser le temps que le futur gymnase soit opérationnel. LCH s'engage à cette fin à conclure avec la ville dans les meilleurs délais une convention de mise à disposition en ce sens.
 - Ne débiter les travaux relatifs à son projet qu'une fois le gymnase Pierre Moisan désaffecté ou au plus tôt 36 mois après la signature de l'Acte Authentique
 - Prendre à sa charge (techniquement et financièrement) la démolition des bâtiments libérés. Etant ici précisé que LCH assumera lors de la démolition des bâtis, le désamiantage conformément à la loi et produira à la ville les copies des bordereaux de suivi des déchets amiantés.
 - Elaborer un projet de reconstruction et d'extension conforme au programme décrit à l'article 3.
 - Supporter les honoraires, émoluments, débours des actes relatifs à la transaction foncière à venir, ainsi que tous les autres frais liés à cet acte (droits d'enregistrement, ...), étant précisé que chacune des Parties supportera la charge d'honoraires et frais de ses propres conseils.

Article 7 – Prix et prise de possession de la Parcelle Cédée

Les parties ont convenu de la cession de la Parcelle Cédée moyennant un prix de 3 000 000 € (TROIS MILLIONS d'euros).

LCH sera propriétaire de la Parcelle Cédée au jour de la signature de l'Acte Authentique.

Toutefois, afin d'assurer la continuité du service public, LCH mettra le gymnase Pierre Moisan gracieusement à disposition de la ville afin que les usagers puissent continuer à l'utiliser le temps que le futur gymnase soit opérationnel. Cette mise à disposition sera formalisée par la conclusion dans les meilleurs délais d'une convention spécifique. En conséquence de quoi, les parties s'accordent pour que le paiement du prix de la vente soit différé à la prise de possession effective de la Parcelle Cédée par LCH, à savoir à la première des dates suivantes :

- ✓ lors de la désaffectation du gymnase Pierre Moisan
- ✓ 36 mois après la signature de l'Acte Authentique,

Article 8 – Date d'effet et durée du protocole

Le présent protocole de partenariat entre en vigueur dès sa signature par les parties, pour une durée s'achevant à la première des dates suivantes :

- Le jour de la désaffectation du gymnase Pierre Moisan
- Au terme d'un délai de 36 mois suivant la signature de l'Acte Authentique

Les parties entendent exclure toute reconduction tacite de la validité du présent protocole ; en conséquence, toute prorogation devra faire l'objet d'un avenant qui suppose nécessairement l'accord des deux parties.

Article 9 – Modification et résiliation

Toute modification du présent protocole donne lieu à l'établissement d'un avenant signé par l'ensemble des parties.

Le protocole pourra être résilié de plein droit par toute partie, en cas de non-respect par l'autre partie des engagements pris au titre de celui-ci, à l'issue d'un délai d'un mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception valant mise en demeure ou par accord écrit des deux parties.

Article 10 – Engagement de négociation et de coopération

Le présent protocole marque la volonté formelle des parties de réaliser dans les meilleures perspectives d'avenir la cession envisagée.

Les parties s'engagent à mettre en œuvre tous les moyens, à agir avec la plus grande diligence et à prendre l'ensemble des actes nécessaires à la bonne exécution du présent protocole.

Chacune des parties s'engage à collaborer afin de permettre la pleine exécution du protocole. A cet égard, chacune des parties s'engage à signer ou remettre tous documents et à prendre toutes mesures qui pourraient raisonnablement être demandés par l'autre partie afin d'assurer la bonne exécution du protocole.

Article 11 – Comité de suivi

Les parties conviennent par les présentes d'instaurer un comité de suivi dont l'objet est de permettre aux parties d'échanger toutes les informations intéressant leur partenariat, de faire un suivi de l'avancement de leurs projets respectifs, et de manière générale de l'exécution du présent protocole, étant ici précisé que le comité de suivi ne disposera d'aucun pouvoir de décision ou de représentation des parties.

Le comité de suivi sera composé de membres librement désignés par chacune des parties.

Le comité de suivi se réunira (physiquement ou par visioconférence) au moins une fois par trimestre, plus fréquemment sur demande de l'une ou l'autre partie, et en toute hypothèse aussi souvent que l'exécution du protocole l'exige, sur convocation de l'une ou l'autre des parties.

Le comité de suivi sera mis en place à compter de la signature des présentes et sera maintenu jusqu'à l'expiration du protocole.

Chaque partie au protocole désignera les personnes de sa structure invitées au comité de suivi ainsi que les invités occasionnels.

Article 12 – Confidentialité - Communication

Les parties conviendront séparément des termes de tout communiqué interne relatif à la signature du protocole, ainsi que sur le moment où et la façon dont ce communiqué sera partagé en interne.

Toute autre publicité et communication faite par les parties, notamment tout communiqué de presse, portant sur le projet d'opération nécessiteront un accord préalable et écrit entre les parties sur le projet de publicité, communication ou communiqué.

Article 13 – Propriété intellectuelle

Chaque partie conservera la pleine et entière propriété intellectuelle des études dont elle assurera la maîtrise d'ouvrage, sauf dispositions spécifiques.

Chaque partie est tenue d'informer l'autre partie signataire de toute difficulté ou tout retard dans la mise en œuvre de la présente convention.

Les parties s'engagent à ne pas diffuser les produits des études qui leur sont communiquées par l'autre partie sans son accord écrit préalable.

En cas de concertation publique rendue nécessaire pour la mise en œuvre opérationnelle des projets, les parties s'engagent à définir ensemble les modalités et les calendriers de communication des études.

Ce même engagement de confidentialité sera demandé à tous les prestataires ou partenaires intervenant au titre de ces études.

Article 14 – Obligation des parties dans le domaine de la prévention de la corruption

Les parties s'engagent, à compter de la signature des présentes, dans le cadre des opérations, transactions, négociations effectuées dans le cadre du présent protocole, à :

- Ne pas solliciter ou accepter tout avantage financier ou de tout autre type et sous n'importe quelle forme qui pourrait être considéré comme constitutif d'un acte de corruption, d'un trafic d'influence ou d'un conflit d'intérêt, actif ou passif, public ou commercial, et/ou tout autre moyen illégal ou abusif tendant à obtenir ou conserver un accord ou avantage commercial ou visant à exercer irrégulièrement d'une fonction ou d'une activité,
- Prendre toutes les mesures qu'elles considèrent nécessaires, en ce compris la mise en place de procédures internes adéquates [telles que sensibilisation, formation, sanctions disciplinaires ou commerciales], pour prévenir la corruption ou le conflit d'intérêt,
- Inclure dans leurs contrats à signer, le cas échéant, à compter de la signature des présentes, avec toute société et prestataires intervenant pour la mise en œuvre du présent protocole, des stipulations relatives à la lutte contre la corruption similaires à celles du présent article.

Article 15 – Calendrier prévisionnel

Compte tenu de l'interface des travaux liés à la relocalisation du gymnase et de la future cession, les parties s'entendent sur les étapes clés suivantes, constituant la chronologie du calendrier prévisionnel et évolutif qui sera établi et mis à jour par le comité de suivi :

Pour la ville :

- Désignation d'une AMO par la ville pour l'accompagner dans l'élaboration et la réalisation d'un nouvel équipement sportif
- Signature du compromis
- Réalisation par la ville des études préalables sur le site du nouvel équipement sportif
- Définition par la ville du programme relatif au nouveau gymnase
- Consultation et désignation d'un maître d'œuvre pour la construction du nouvel équipement sportif

- Réalisation par le maître d'œuvre des études d'élaboration du projet (APS/APD) ; dépôt et délivrance du PC
- Appel d'offre et sélection des entreprises de travaux
- Déclassement du gymnase Pierre Moisan (en application de l'article L.2141-2 du CG3P)
- Signature de l'Acte Authentique (une fois PC purgé)
- Notification des marchés aux entreprises de marchés (uniquement une fois la cession devenue définitive)
- Réalisation des travaux
- Réception du nouveau gymnase (dans les 36 mois suivant la signature de l'Acte Authentique, faute de quoi, LCH sera en droit de démolir l'ancien gymnase sans attendre l'ouverture du nouveau)
- Désaffectation du gymnase Pierre Moisan dans les 4 mois suivants la réception du nouvel équipement sportif et, au plus tard, dans les 36 mois suivant la signature de l'Acte Authentique.

Pour LCH :

- Réalisation par LCH des études préalables sur la parcelle BK 425
- Elaboration du projet de reconstruction et d'extension
- Signature du compromis
- Dépôt et délivrance du PC et de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires au projet
- Signature de l'Acte Authentique (une fois les autorisations purgées et toutes les autres conditions suspensives levées dont essentiellement le financement i) de l'acquisition de la Parcelle Cédée et ii) de l'extension et de la reconstruction du magasin à l'enseigne U, dans les conditions normales de marché)
- Mise à disposition (en vertu d'une convention préalablement signée), par LCH nouvellement propriétaire, du gymnase Pierre Moisan au profit de la ville jusqu'à la première des dates suivantes :
 - ✓ Le jour de la désaffectation du gymnase Pierre Moisan
 - ✓ Au terme du délai de 36 mois suivant la signature de l'Acte Authentique
- Prise de possession effective de la Parcelle Cédée – Paiement du prix.
- Réalisation des travaux au plus tôt à la première des dates suivantes :
 - ✓ Le jour de la désaffectation du gymnase Pierre Moisan
 - ✓ Au terme du délai de 36 mois suivant la signature de l'Acte Authentique

Article 16 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile à leur adresse respective, telle qu'elle figure en tête des présentes.

Toute notification sera valablement faite aux fins des présentes par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 17 – Litiges

A défaut d'accord amiable, en cas de litige résultant de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent protocole et des conventions qui en résultent, les parties conviennent de soumettre leur différend au Tribunal compétent du lieu d'exécution de l'opération.

Article 18 – Domaine contractuel

Il est expressément convenu que l'exposé préalable et les annexes des présentes font partie intégrante de l'accord des parties.

Fait à Couëron le
En 2 exemplaires originaux

Pour LA CORBARDIERE HOLDING

Madame Alexandra MAS

Directrice Générale

Pour la ville de Couëron La Maire

Madame Carole GRELAUD

Madame Delphine SANZ

Directrice Générale