

CONVENTION DE PORTAGE FONCIER ET MISE A DISPOSITION

Communauté de communes Sundgau ZAE - Carspach

Code service : CIO62AB

ENTRE :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ALSACE (EPF d'Alsace), établissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège est à STRASBOURG (67000), 3 rue Gustave Adolphe Hirn, identifié au SIREN sous le numéro 507 679 033 ;

Représenté par Monsieur Benoît GAUGLER, Directeur, nommé auxdites fonctions par une délibération du Conseil d'administration du 17 décembre 2014, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes conformément à l'article L. 324-6 du Code de l'urbanisme et d'une délibération du Conseil d'administration en date du 10 décembre 2025 (**annexe 1**).

Désigné ci-après par « L'EPF D'ALSACE »

ET :

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU SUNDGAU, ayant son siège à ALTKIRCH située Quartier Plessier - Avenue du 8^{ème} régiment de Hussards à ALTKIRCH (68130), identifiée au SIREN sous le numéro 200 066 041 ;

Représentée par Monsieur Gilles FREMIOT, Président de la Communauté de communes Sundgau, spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil communautaire en date du 11 décembre 2025 (**annexe 2**).

Désignée ci-après par « LA COLLECTIVITE »

PREAMBULE

La Collectivité a engagé, en 2022, la réflexion d'une création de Zone d'aménagement concertée (ZAC) sur le ban communal de Carspach, en vue de la réalisation d'un parc d'activités économiques, d'une superficie d'environ 12 hectares, situé dans le prolongement de la zone d'activités existante d'Altkirch.

Cette opération a pour objet de répondre aux besoins croissants du territoire en matière d'accueil et de développement d'entreprises, dans un contexte de rareté du foncier économique disponible.

A ce stade, le concessionnaire de la ZAC n'a pas encore été désigné. Le processus de maîtrise foncière a été engagé par la Collectivité avec l'appui de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) Grand-Est, chargée notamment de rechercher, de mobiliser et de proposer des terres de compensation.

Dans ce cadre, la SAFER conduit également les négociations foncières et, en cas d'accord, conclut des promesses de vente au bénéfice de la Collectivité ou de son futur opérateur.

Dans l'attente de la désignation du concessionnaire et afin d'assurer la réitération des actes de vente, le recours à un portage foncier par l'EPF d'Alsace apparaît opportun pour garantir la continuité et la sécurité de la maîtrise foncière préalable à l'opération d'aménagement.

En l'espèce, et au-delà des acquisitions amiables, l'EPF d'Alsace est également sollicité pour intervenir, le cas échéant, dans le cadre de procédures contraintes d'acquisition.

Ceci exposé, il est passé à la convention de portage foncier,

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES DE LA CONVENTION

Article 1.1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les modalités, conditions et engagements relatifs à l'opération de portage foncier mise en œuvre entre l'EPF Alsace et la Collectivité.

Elle encadre, pour les biens concernés, les interventions réalisées dans le cadre du portage, notamment l'acquisition, la gestion, l'engagement de rachat et les conditions de rétrocession des biens, ainsi que les obligations respectives des parties durant toute la durée de la présente convention.

Article 1.2 : Sollicitation et décisions préalables

1.2.1 : Adhésion

La Communauté de communes Sundgau est adhérente à l'EPF d'Alsace depuis le 9 septembre 2020.

1.2.2 : Sollicitation

Aux termes d'un courrier en date du 16 septembre 2025, Monsieur Gilles FREMIOT a sollicité l'intervention de l'EPF d'Alsace pour acquérir et porter les biens ci-dessous désignés afin de constituer une réserve foncière nécessaire à l'aménagement d'une zone d'activités économiques, dont la réalisation vise à proposer une offre foncière qualitative, accessible et optimisée, permettant le maintien et le développement des entreprises présentes sur le territoire ainsi que l'accueil de nouvelles entreprises.

1.2.3 : Convention SAFER

Une convention cadre de prestations de services et de mise en réserves foncières compensatoires a été conclue le 11 mars 2024 entre la SAFER Grand-Est et la Collectivité, sa signature ayant été préalablement autorisée par délibération du Conseil communautaire en date du 19 octobre 2023.

Ladite convention a notamment pour objet :

- l'identification et la mise en réserve de foncier destiné à la compensation ;
- la négociation et le recueil, pour le compte de la Collectivité ou de son opérateur, de promesses de vente auprès des propriétaires concernés, ainsi que la gestion des renonciations ou résiliations des droits des locataires.

La présente convention de portage s'inscrit dans le cadre de la réitération des promesses de vente et, plus largement, dans la démarche de maîtrise foncière nécessaire à la mise en œuvre du projet d'aménagement susmentionné.

1.2.4 : Avis du Domaine

La Collectivité a sollicité le service des Domaines afin de procéder à l'évaluation de la valeur vénale de l'ensemble des parcelles intégrées dans la zone à urbaniser (2AUe) du PLUi.

Ces différents avis, d'un montant global de 232 800 € (267 720 € marge d'appréciation comprise) ont été rendus en juin 2025 selon le détail suivant :

n° Avis des domaines	Références cadastrales	Surface totale (are)	Estimation des domaines suite à saisie en mai 2025 validité 12 mois	+15% marge d'appréciation valeur maximale d'acquisition
23629285	Section 39 // 62	87,57	12 700,00 €	14 605,00 €
24179997	Section 39 // 324	88,86	12 900,00 €	14 835,00 €
24180092	Section 39 // 64	75,53	11 000,00 €	12 650,00 €
24180149	Section 39 // 63	70,78	10 300,00 €	11 845,00 €
24180181	Section 39 // 59, 60, 61	100,41	14 600,00 €	16 790,00 €
24180225	Section 39 // 58, 182, 183	73,07	10 600,00 €	12 190,00 €
24180262	Section 39 // 50,51,52	147,75	21 400,00 €	24 610,00 €
24180289	Section 39 // 53	96,01	13 900,00 €	15 985,00 €
24180303	Section 39 // 54	77,62	11 300,00 €	12 995,00 €
24180324	Section 39 // 57	23,01	3 300,00 €	3 795,00 €

24180350	Section 39// 56	37,47	5 600,00 €	6 440,00 €
24180373	Section 39 // 55	61,37	8 900,00 €	10 235,00 €
24180474	Section 39 // 43, 248, 308, 321	144,54	21 000,00 €	24 150,00 €
24180511	Section 39 // 45, 46	107,24	15 500,00 €	17 825,00 €
24180538	Section 39 // 44	72,99	10 600,00 €	12 190,00 €
24916267	Section 39 // 249	93,36	13 500,00 €	15 525,00 €
24180563	Section 39 // 288	52,06	7 500,00 €	8 625,00 €
24180605	Section 39 // 250	9,93	1 400,00 €	1 610,00 €

En raison de l'intérêt général attaché au projet et des circonstances particulières liées au reclassement futur du secteur dans le document d'urbanisme, les parties conviennent de déroger aux évaluations susmentionnées, dans les conditions prévues à l'article 1.4.

1.2.5 : Délibérations de l'Etablissement Public Foncier d'Alsace

Le Conseil d'administration de l'EPF d'Alsace a donné un accord financier à l'acquisition des biens objets de la présente convention, le 10 décembre 2025.

1.2.6 : Délibération du Conseil communautaire

Le Conseil communautaire a accepté les termes de la présente convention par une délibération en date du 11 décembre 2025.

1.2.7 : Avis favorable de la ville de Carspach

Toute opération de portage foncier réalisée sur le territoire de l'EPF d'Alsace nécessite un accord de la commune d'implantation du bien, conformément aux dispositions prévues au dernier alinéa de l'article L. 324-1 du Code de l'Urbanisme :

« ... Aucune opération de l'établissement public ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue. Cet avis est réputé donné dans un délai de deux mois à compter de la saisine de la commune ».

Une copie de l'avis favorable rendu en date du ++ ++++ 2025, demeure annexée aux présentes (**annexe 3**).

Article 1.3 : Périmètre d'intervention

Le périmètre d'intervention de l'EPF d'Alsace est défini à l'**annexe 4** de la présente convention.

Toute extension du périmètre d'intervention en vue d'intégrer des parcelles supplémentaires devra faire l'objet d'un avenant à la présente convention, après délibérations préalables et concordantes de la Collectivité et de l'EPF d'Alsace.

Article 1.4 : Montant maximum et barème des acquisitions

La Collectivité autorise l'EPF d'Alsace à acquérir pour son compte l'ensemble des biens

précédemment définis à l'article 1.3.

Pour l'exécution de la présente convention, le cumul des acquisitions réalisées par l'EPF pour le compte de la Collectivité est plafonné à un montant global d'UN MILLION DEUX CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE HUIT CENT QUATRE-VINGT-ONZE EUROS ET VINGT CENTIMES (1.274.891,20 € HT) hors taxes, frais d'acquisition, de portage et de gestion en sus.

Pour chacune des acquisitions réalisées au titre de la convention, l'EPF d'Alsace pourra déroger aux différents avis rendus par le Service des Domaines, sans toutefois pouvoir excéder les montants suivants :

- **1.000 €/are** pour les emprises ayant vocation à être reclassées en **zone Ue**,
- **145 €/are** pour les emprises ayant vocation à supporter l'**aménagement du barreau routier Ouest d'Altkirch**,
- **60 €/are** pour les emprises ayant vocation à **conserver leur destination agricole**,
(*) *prix exprimés hors taxes, frais d'acquisition, de portage et de gestion en sus.*

La collectivité donne tout pouvoir à l'EPF d'Alsace pour procéder à l'acquisition des parcelles visées à l'article 1.3 et s'engage à procéder, sans condition, à leur rachat au plus tard au terme de la convention conformément aux dispositions prévues au CHAPITRE VI.

Le plan détaillant les emprises concernées par catégorie demeure annexé à la présente convention (**annexe 5**).

Le montant global et les prix plafonds par catégorie d'emprises ne pourront en aucun cas être dépassé par l'EPF d'Alsace, sauf délibération préalable concordante des parties et avenant à la présente convention.

CHAPITRE II : PROCEDURES ET MOYENS D'INTERVENTION FONCIERE

La Collectivité charge l'EPF Alsace d'engager et de conduire, pour son compte, les démarches et procédures, nécessaires à l'acquisition des biens visés à l'article 1.3.

Les interventions pourront être réalisées à l'amiable, par exercice du droit de préemption urbain délégué ou de tout autre délégation de droits consentie par la Collectivité, et, le cas échéant, par voie d'expropriation dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique.

Les modalités d'exécution propres à chacun de ces modes d'intervention sont précisées aux articles suivants.

Article 2.1 : Acquisition amiable

Les acquisitions amiables s'inscrivent notamment dans la continuité des négociations foncières conduites par la SAFER Grand Est, mandatée par la Collectivité, auprès des propriétaires et exploitants concernés.

En cas d'accord, la SAFER pourra conclure, au bénéfice de la Collectivité ou de son opérateur, des promesses de vente portant sur les biens concernés.

Aux termes de la présente convention, la Collectivité substitue expressément l'EPF d'Alsace dans l'ensemble de ses droits et obligations attachés à ces promesses, afin de permettre la réitération des actes authentiques au nom de l'EPF d'Alsace.

Par ailleurs, l'EPF d'Alsace se réserve la faculté d'intervenir directement dans la conduite ou la reprise des négociations foncières, en lien avec la Collectivité, notamment en cas de difficultés particulières et de renégociation des conditions d'acquisition.

Article 2.2 : Exercice du droit de préemption, de priorité et de délaissement

La délégation des droits de préemption et de priorité à l'EPF d'Alsace pourra se faire au cas par cas dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

L'autorité compétente communiquera dès réception toutes Déclarations d'intention d'aliéner (DIA) à l'EPF d'Alsace et, plus largement toute information relative à des cessions susceptibles d'intervenir dans le périmètre d'intervention défini à la présente convention.

Le cas échéant, l'EPF d'Alsace, devenu compétent du fait de la délégation consentie, assurera la conduite de la procédure correspondante et pourra exercer, en son nom, le droit de préemption ou de priorité.

Par ailleurs, l'EPF d'Alsace pourra intervenir en substitution à la Collectivité afin procéder à l'acquisition des biens délaissés, si l'autorité compétente lui délègue le droit de préemption urbain fondant le délaissement, conformément aux dispositions légales applicables.

L'EPF d'Alsace informera régulièrement la Collectivité de l'état d'avancement des procédures engagées et des suites à donner à chacune d'elles.

Article 2.3 : Acquisition par voie d'expropriation

L'EPF d'Alsace pourra, à la demande expresse de la Collectivité et sous réserve de l'accord préalable de son Conseil d'administration, intervenir pour procéder à l'acquisition de biens par voie d'expropriation, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique (DUP) obtenue conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Dans ce cadre, la Collectivité et l'EPF d'Alsace agiront en coordination pour mettre en œuvre l'ensemble des procédures nécessaires à la réalisation de l'expropriation.

Article 2.4 : Autres procédures d'acquisition

La Collectivité et l'EPF d'Alsace se réservent la possibilité d'étudier, en cas de besoin et selon la situation spécifique à chaque bien, l'opportunité ou la nécessité de faire appel à diverses procédures d'acquisition.

Il est notamment fait mention, sans que la liste ne soit exhaustive ou limitative, des procédures d'adjudication, de bien sans maître ou présumé sans maître, de l'état d'abandon manifeste, etc.

CHAPITRE III : MODALITES DE PORTAGE

Les conditions générales de portage et de gestion des biens sont convenues au sein de la présente convention par application des dispositions du règlement intérieur de l'EPF d'Alsace.

La Collectivité s'engage à respecter lesdites conditions rappelées comme suit.

Article 3.1 : Durée de la convention de portage

Conformément aux dispositions du règlement intérieur de l'EPF d'Alsace spécifiques aux actions en « Extension urbaine », la durée de portage est plafonnée à cinq (5) ans pour les projets avec un paiement par annuité et trois (3) ans pour les projets avec paiement à terme.

La présente convention est conclue pour une durée ferme de TROIS (3) ans.

Ladite convention produira tous ses effets à compter du jour de sa signature ; les frais de portage et de gestion commenceront à courir quant à eux à compter de la signature du premier acte d'acquisition par l'EPF d'Alsace.

Ses effets prendront fin lorsque les biens concernés par la présente convention auront été cédés par l'EPF d'Alsace et que les comptes financiers auront été apurés.

Ladite convention pourra exceptionnellement faire l'objet d'une demande unique de prorogation par la Collectivité, sous réserve de l'accord préalable du Conseil d'administration de l'EPF d'Alsace et de l'organe délibérant de la collectivité.

Toute prorogation, quelle que soit sa durée, fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

Article 3.2 : Mode de paiement

Le portage peut être sollicité sous deux formes distinctes de paiement du prix de rétrocession :

- un paiement à terme : le prix de rétrocession est acquitté lors de la revente des biens ;
- un paiement par annuité : la Collectivité paie progressivement et par anticipation le prix de rétrocession selon un échéancier pouvant être personnalisé selon ses capacités financières.

Au titre des présentes et par dérogation expresse aux dispositions du règlement intérieur de l'EPF d'Alsace, la Collectivité opte pour **un remboursement du capital à terme**. Cette dérogation est justifiée par la procédure de ZAC engagée par la Collectivité, laquelle prévoit une revente ultérieure des biens à un tiers concessionnaire désigné pour l'aménagement de la zone.

Le changement de mode de paiement en cours de portage reste exceptionnel et ne peut être envisagé que sous réserve d'une délibération concordante des parties.

Article 3.3 : Définition des postes occasionnés par l'action de portage

La Collectivité s'engage à faire face aux entières conséquences financières entraînées par l'intervention de l'EPF d'Alsace.

Les postes constitutifs de la valeur du stock foncier et du prix de rétrocession se définissent comme suit :

- **Le prix principal d'acquisition** des biens est celui figurant dans les actes d'acquisition ; ce prix ne pourra en aucun cas être revu à la hausse ou à la baisse lors du calcul du prix de rétrocession et ce quelle que soit la raison du changement de valeur.
- **Les frais d'acquisition** sont composés notamment des frais d'établissement des actes notariés, des indemnités d'éviction ou de remploi, des frais éventuels d'expert, de géomètre et/ou d'intermédiaires (agence immobilière...).
- **Les études et diagnostics** réalisés pendant le portage et sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF.
- **Les coûts du proto-aménagement** réalisés en maîtrise d'ouvrage directe par l'EPF d'Alsace, sans que cette liste ne soit exhaustive, sont composés :
 - o **Des travaux** proprement dits : défrichage initial, dévoiements et consignations des réseaux, désamiantage, déplombage, dépollution, démolition, déconstruction, évacuation et désencombrement des déchets ;
 - o **Des services et prestations intellectuelles** nécessaires à la réalisation desdits travaux, et sans que cela ne soit exhaustif : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), expertises techniques, financières ou juridiques, géomètre, maîtrise d'œuvre, indemnités de concours ou de toutes procédures prévues au CCP, frais de publications légales, pilotage des études et du chantier (OPC), direction de l'exécution des travaux (DET), coordination en matière de sécurité et de protection de la santé (CSPS).

Article 3.4 : Facturation des frais de portage et des frais de gestion

L'action de portage démarre à compter de la première acquisition réalisée par l'EPF d'Alsace.

Les frais de portage et de gestion sont appelés annuellement, à la date anniversaire de cette première acquisition, et sont constitués de la manière suivante :

3.4.1 : Frais de portage

Les frais de portage sont déterminés de la façon suivante :

$$\text{Frais de portage} = \text{Valeur du stock foncier} \times \text{Taux de portage}$$

La valeur du stock foncier est définie à l'article précédent et le taux de portage applicable est précisé à l'article 3.4.2 de la présente convention.

Les frais de portage sont fixes et ne font l'objet d'aucune revalorisation annuelle, à l'exception de celle induite par une évolution de la valeur du stock foncier (acquisitions complémentaires, rétrocessions partielles, réalisation d'études ou proto-aménagement).

3.4.2 : Taux de portage

Pour les acquisitions réalisées dans le cadre de la présente convention, le taux fixe de portage appliqué est de **3% de la valeur du stock foncier hors taxes HT***.

** TVA en sus*

3.4.3 : Frais de gestion

Les frais de gestion correspondent à l'ensemble des dépenses enregistrées par l'EPF d'Alsace en sa qualité de propriétaire du bien et composés des impôts et taxes locales, des charges courantes d'assurance et d'entretien non refacturées à d'éventuels occupants, si nécessaire aux frais liés au gardiennage et la surveillance du bien ou liée à sa bonne gestion pendant la durée de portage.

En parallèle de la refacturation de ces frais, l'EPF d'Alsace procède au reversement d'éventuellement recettes de gestions perçues, tels que les loyers, indemnités d'occupation ou fermage.

Article 3.5 : Facturation des frais de procédures et de contentieux

En cas de recours gracieux ou contentieux, avant ou après acquisition, les frais de procédures engagés par l'EPF d'Alsace sont refacturés à la Collectivité après déduction des remboursements sollicités auprès de sa protection juridique.

Ces frais concernent, sans que cette liste ne soit exhaustive : les frais relatifs aux avocats-conseils de l'EPF, commissaire de justice (huissier), les frais irrépétibles de la partie adverse (honoraires d'avocat, frais de déplacement, de démarches, de voyage et de séjour, honoraires versés à certains consultants techniques ou experts amiables) et dépens (droits, taxes, redevances, émoluments...) ou indemnités de jugements (préjudices financiers, matériels et/ou moraux).

La facturation de ces frais interviendra, le cas échéant, au titre des frais de gestion. A défaut de réalisation d'une acquisition, ils seront facturés directement à la Collectivité.

CHAPITRE IV : MODALITES DE GESTION

Les termes du présent chapitre tiennent lieu de convention de mise à disposition telle que prévue au règlement intérieur de l'EPF d'Alsace, adopté par délibération de son Conseil d'administration.

Les stipulations qui suivent précisent les conditions et modalités de remise en gestion à la Collectivité des biens acquis par l'EPF d'Alsace au titre de la présente convention.

Article 4.1 : Remise en gestion

Sauf disposition contraire actée par un échange écrit entre l'EPF d'Alsace et la Collectivité, tout bien acquis au titre de la présente convention est immédiatement remis en gestion à la Collectivité à compter de son transfert de propriété à l'EPF d'Alsace.

Cette disposition est motivée par la volonté de la Collectivité de pouvoir gérer en direct ou par un intermédiaire l'occupation et l'exploitation temporaire des terrains acquis.

La gestion est entendue de manière large et porte notamment, sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien (élagage/abattage d'arbre, débroussaillage, etc.), les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture du site, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, etc. ;
- Les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, la perception des redevances, la récupération de charges, etc.

La Collectivité tiendra informé, sans délai, l'EPF d'Alsace des événements particuliers comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, interventions sur les biens.

Article 4.2 : Responsabilité, autorisations et obligations

4.2.1 : Transfert de responsabilité

La Collectivité s'engage, sous sa responsabilité exclusive, à assurer la garde, la surveillance, la gestion et la mise en sécurité du bien mis à disposition.

La remise en gestion emporte transfert de la responsabilité de garde des biens au sens de l'article 1242 du Code civil. À ce titre, la Collectivité assumera la garde matérielle et juridique des biens, incluant les risques liés à son utilisation, à son entretien, à sa sécurité et à sa conservation.

La Collectivité informera sans délai l'EPF d'Alsace de tout désordre, dommage, dégradation, accident, incident, occupation illégale, survenant sur le bien mise à disposition.

4.2.3 : Situation d'occupation des biens acquis

Pour chaque bien acquis dans le cadre de la présente convention, l'EPF d'Alsace informera par écrit, au moment de l'acquisition, un état de la situation d'occupation. Cet état mentionnera notamment :

- l'existence éventuelle d'occupants, qu'ils soient titulaires d'un droit (bail, convention, autorisation) ou dépourvus de titre ;
- la nature et les conditions juridiques de l'occupation (durée, échéances, redevances, etc.).

4.2.4 : Prise de possession, jouissance et gestion des occupations

L'EPF d'Alsace autorise la Collectivité à prendre possession des biens objets de la présente convention et à en disposer gratuitement pendant toute sa durée.

Cette prise de possession s'exerce sous réserve des droits des occupants éventuels. La Collectivité s'engage, le cas échéant, à respecter l'ensemble des droits, titres et situations d'occupation existants au jour de l'acquisition, tels que portés à sa connaissance par l'EPF d'Alsace.

La Collectivité s'interdit de créer, directement ou indirectement, des droits nouveaux sur les biens remis en gestion dans le cadre de la présente convention. À ce titre, elle ne peut conclure

aucun bail, autorisation d'usage, ni instaurer de tolérances d'occupation susceptibles de faire naître des droits au profit de tiers, sauf accord exprès et préalable de l'EPF d'Alsace.

Le cas échéant, et si les besoins d'exploitation ou de gestion le justifient, l'EPF d'Alsace autorise la Collectivité à conclure des **conventions d'occupation précaire**, conforme au cadre juridique applicable et adaptée aux enjeux du portage foncier.

Ces conventions, lorsqu'elles sont autorisées, sont conclues pour le compte et au bénéfice de la Collectivité, sans créer de droit réel ni de droit au maintien dans les lieux au-delà des conditions prévues. L'EPF d'Alsace pourra apporter son concours à la rédaction desdites conventions d'occupation précaire.

La Collectivité s'engage à respecter et à faire respecter les clauses de ces conventions, et à informer l'EPF d'Alsace de toute difficulté liée à leurs exécutions.

4.2.5 : Autorisations diverses

La Collectivité est autorisée sous son contrôle et sa responsabilité :

- à **faire usage du bien** dans le respect de l'article L. 221-2 du Code de l'urbanisme ;
- à **appeler et percevoir directement, en son nom, les loyers, redevances, indemnités d'occupation** ou toute autre somme due au titre de l'occupation des biens ;
- à **procéder à toutes recherches et études** nécessaires à la réalisation de son projet d'aménagement définitif, notamment légales et réglementaires pouvant affecter la destination du bien (charges, servitudes, pollutions, protection par les Bâtiments de France, recherches archéologiques et études géotechniques, structure, etc.) ;
- à **déposer toute autorisation de droit du sol** (déclaration préalable, permis de démolir, d'aménager ou de construire) et/ou à instruire toute procédure légale et réglementaire.

4.2.6 : Obligations diverses

La Collectivité s'engage :

- à **assurer à ses frais l'entretien courant** et la conservation des biens ;
- à **assurer à ses frais la mise en sécurité**, la surveillance ou le gardiennage ;
- à **ne pas effectuer de travaux susceptibles de modifier la nature, la destination ou la désignation des biens** ; toutefois, restent autorisés les travaux préparatoires nécessaires à l'élaboration du projet, tels que les investigations, diagnostics, sondages, études géotechniques ou fouilles archéologiques, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la structure ou à la destination du bien.
Si des travaux plus substantiels s'avéraient nécessaires, la Collectivité devra en solliciter l'accord exprès préalable de l'EPF d'Alsace. L'EPF d'Alsace n'ayant pas vocation à être aménageur, la vente des biens interviendra avant la phase opérationnelle du projet mentionné à l'article 1.2.2 ;
- à, seulement en cas d'extrême urgence ou de péril imminent, **procéder aux mesures conservatoires** indispensables en vue de faire cesser l'urgence et/ou le péril (en pareil cas, la Collectivité en avisera immédiatement l'EPF d'Alsace).

CHAPITRE V : MODALITES DE RETROCESSION

La Collectivité s'engage à racheter ou à faire racheter par un organisme désigné par ses soins, à l'EPF d'Alsace, sans condition, au plus tard à la fin de la période de portage, les biens acquis par l'EPF d'Alsace au titre de la présente convention.

Article 5.1 : Définition du prix de rétrocession

La Collectivité s'engage à verser à l'EPF d'Alsace le prix de rétrocession correspond à la somme de l'ensemble des différents postes constituant le stock, minoré, le cas échéant, des aides extérieures déductibles et/ou dispositifs d'intervention proposés par l'EPF Alsace (minoration foncière, fonds friche...).

La Collectivité s'engage à procéder à l'acquisition des biens sur la base du prix de rétrocession calculé par l'EPF d'Alsace, sans pouvoir élever de contestation sur le montant sollicité notamment s'agissant des dépenses engagées pour l'acquisition, l'administration et la conservation des biens.

La méthode de calcul du prix de rétrocession de chaque bien sera appliquée au jour de la levée de l'option, sans qu'un nouvel accord entre les Parties sur le prix de rétrocession ne soit nécessaire, la présente convention fixant un prix de rétrocession déterminable pour chaque bien objet de la promesse d'achat.

Les frais de gestion et les frais de portage restants dus à la date de cession seront facturés à la collectivité en dehors de l'acte de vente.

Article 5.2 : Cession anticipée totale ou partielle d'un bien

Toute demande de cession anticipée du bien devra revêtir la forme d'une délibération de l'organe délibérant de la Collectivité et est soumise à l'approbation du Conseil d'administration de l'EPF d'Alsace.

En cas de cession anticipée partielle, la convention continuera à produire tous ses effets pour la partie du bien non cédée par anticipation.

En cas de cession du bien au cours de la première année, les frais de portage restent acquis à l'EPF d'Alsace et seront facturés à la Collectivité. En cas de cession anticipée au-delà de la première année de portage, un *prorata temporis* sera effectué.

Article 5.3 : Rétrocession au profit d'un tiers désigné par la Collectivité

La Collectivité pourra solliciter la rétrocession de tout bien acquis par l'EPF d'Alsace au titre de la présente convention auprès d'un tiers désigné par elle, tel que, sans que la liste ne soit limitative, le concessionnaire de l'opération d'aménagement, une société d'économie mixte, un établissement public, etc.

Dans ce cadre, la Collectivité devra préalablement délibérer afin de solliciter auprès de l'EPF d'Alsace la rétrocession au profit du tiers. Cette délibération mentionnera le prix de cession ainsi que les objectifs ou les exigences déterminés à l'égard du tiers le cas échéant.

CHAPITRE VI : GARANTIE DE RACHAT

Les dispositions du chapitre s'appliquent à l'ensemble des biens acquis par l'EPF d'Alsace au titre de la présente convention.

La convention encadre les modalités d'acquisition et de portage par l'EPF d'Alsace des biens intégrés au périmètre prévu à l'article 1.3, lesquels sont susceptibles d'être acquis selon des temporalités différentes. La promesse d'achat de la Collectivité porte sur l'ensemble des biens acquis par l'EPF d'Alsace sur le fondement des présentes.

Article 6.1 : Acceptation de la promesse d'achat

La présente convention vaut promesse unilatérale d'achat par la Collectivité, pour les biens acquis au titre de la présente convention.

L'EPF d'Alsace, BENEFICIAIRE accepte la présente promesse d'achat en tant que promesse, se réservant la faculté d'en demander la réalisation.

Les parties reconnaissent que la promesse unilatérale d'achat consentie par la Collectivité et son acceptation par l'EPF d'Alsace permettent la formalisation du consentement réciproque sur la chose et le prix conformément à l'article 1589 du code civil, sous réserve de la levée d'option par l'EPF d'Alsace dans les conditions prévues à l'article 6.2.

Article 6.2 : Modalités de levée d'option par l'EPF d'Alsace

La levée d'option par l'EPF d'Alsace devra intervenir au plus tard dans un délai de douze (12) mois à compter de la fin de la durée initiale ou prolongée de la durée de portage :

- par exploit d'huissier,
- par LRAR,
- directement par la signature de l'acte de rétrocession au profit de la Collectivité,
- ou bien par la mise en demeure prévue à l'article 7.1 de la présente convention.

L'EPF d'Alsace pourra retenir la modalité de levée d'option de son choix.

Article 6.3 : Conséquences de la levée d'option par l'EPF d'Alsace

La levée d'option dans le délai visé à l'article 6.2 formera la vente de son seul fait sans rétroactivité. La vente devra être constatée, par acte notarié ou administratif, dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de la levée d'option.

Il est convenu entre les Parties que la réitération de la vente par acte notarié ou administratif ne constitue qu'une formalité visant à rendre opposable la vente aux tiers et en aucun cas une condition de validité de la vente.

En l'absence de signature de l'acte notarié ou administratif de réitération de la vente, l'EPF d'Alsace pourra solliciter l'exécution forcée de la vente, la vente étant parfaite entre les Parties par le seul effet de la levée d'option.

Article 6.4 : Survie de la promesse d'achat en cas de résiliation pour inexécution

En cas de résiliation de la présente convention pour quelque cause que ce soit, y compris en cas de résiliation pour inexécution prévue à l'article 6.1, les stipulations de l'article 5.1 relatives à la promesse d'achat contractée par la collectivité, et acceptée par l'EPF d'Alsace, demeureront en vigueur et continueront de lier les parties jusqu'à leur exécution complète. Cette survie est justifiée par le caractère autonome de la promesse d'achat.

La date de résiliation de la convention constituera dans ce cas le point de départ du délai de douze (12) mois imparti à l'EPF d'Alsace pour lever l'option.

Article 6.5 : Résiliation de la promesse d'achat

En raison de l'acceptation par l'EPF d'Alsace, BENEFICIAIRE de la promesse faite par le représentant de la Collectivité, PROMETTANT, en tant que promesse d'achat, 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.

Article 6.6 : Sort de la promesse d'achat en cas de division parcellaire et de pluralité d'acquéreurs

En cas de division du bien et de reventes anticipées par l'EPF d'Alsace, à la demande et pour le compte de la Collectivité, à son profit ou au profit de tiers éventuels, la présente promesse d'achat continuera à produire ses effets pour le surplus restant encore appartenir à l'EPF d'Alsace.

CHAPITRE VII : RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX

Article 7.1 : Résiliation pour inexécution

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des Parties, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes.

En cas de manquement aux obligations contractuelles, une mise en demeure de se conformer à ses obligations ou de remédier au manquement constaté sera envoyée à la partie défaillante par l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception.

A l'issue d'un délai de deux mois après la mise en demeure restée infructueuse, la présente convention pourra être résiliée de plein droit par la partie se prévalant du manquement et sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à la partie défaillante. En cas de résiliation, l'EPF d'Alsace pourra exiger l'acquisition immédiate par la Collectivité des biens portés ou la prise de dispositions de nature à vendre les biens.

Article 7.2 : Contentieux

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les Parties s'engagent à rechercher un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le tribunal compétent.

CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS FINALES

Article 8.1 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs sièges respectifs.

Article 8.2 : Récapitulatif des annexes

Annexe 1 :

Annexe 2 :

Annexe 3 :

Annexe 4 :

Fait à STRASBOURG, en deux exemplaires originaux, le

Monsieur Benoît GAUGLER

Monsieur Gilles FREMIOT

Directeur de l'EPF d'Alsace

*Président de Communauté
de communes Sundgau*