

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 1^{ER} FEVRIER 2019

Date de convocation et d'affichage : 25 janvier 2019

La séance, présidée par Monsieur François BAROIN, Président, est ouverte à 20 h 15.

Étaient présents :

Mmes AMILHAU Marie-Pierre, BAZIN-MALGRAS Valérie, BETTINGER Sylvianne, BEURY Jeanne-Laure, COLFORT Jacqueline, DUCHENE Annie, FEVRE Dolly, FINET Odile, FRAENKEL Stéphanie, GARIGLIO Elisabeth, GRAFTEAUX-PAILLARD Marie, GRANDPIERRE Elisabeth, JOLLIOT Marie-France, LE CORRE Marie, LEDOUBLE Catherine, LEMELLE Flavienne, LEROY Marie-Thérèse, LEYMBERGER Brigitte, MALARMEY Michèle, MARIE Sylvie, PAUTRAS Marie-Françoise, PHILIPPON Elisabeth, PORTIER-GUENIN Françoise, RABAT-ARTAUD Nadia, ROBERT Isabelle, ROTH Michèle, ROUSSELOT Nicole, ROUVRE Annie, SAUBLET SAINT-MARS Véronique, SEBBARI Samira, URBAIN Sandrine, ZAJAC Anna

MM. ABEL Jean-Pierre, ARBONA Philippe, ARNAUD Jean-Jacques, BACHMANN Jean-Marie, BAILLY Jean-Marie, BALLAND Alain, BAROIN François, BAUDOIX Bruno, BEAUSSIER Jean-Marie, BERTHOLLE Jean-Paul, BLANCHARD Dominique, BLASCO Thierry, BLASSON Christian, BOISSEAU Dominique, BRET Marc, CASTEX Jean-Marie, CHAMPAGNE Anicet, COURTOIS Jean-Christophe, DE VILLEMEREUIL Gérard, DELAITRE Guy, DENIS Valéry, DESROUSSEAUX Pascal, FARINE Bruno, FAURE Gilbert, FRAPIN David, GACHOWSKI Jacques, GAILLARD Paul, GANTELET Bruno, GARNERIN David, GAURIER Claude, GATOUILLET Marcel, GERARD Fabien, GIRARD Marc, GIRARDIN Olivier, HONORE Nicolas, HUBINOIS Alain, HUMBERT Christophe, KISSERLI Jean-Marie, LEPRINCE Didier, MEIRHAEGHE Jean-François, MENUET Gérard, MOCQUERY Bernard, MOCQUERY Philippe, MOCQUERY Régis, MOSER Alain, PEUCHERET Alain, POTTIER Denis, RAGUIN Jacky, RESLINSKI Jean-François, RICHARD Olivier, RIGAUD Jacques, ROBLET Bernard, ROYERE Raynald, RUDENT Michel, SAINTON Michel, SAUNOIS Serge, SEBEYRAN Marc, SERRA Frédéric, SYDOR Dimitri, SPILMANN Marcel, SUBTIL Bruno, TRIBOT Philippe, TRUELLE Hubert, VAN de ROSTYNE Alain, VIART Jean-Michel, VOLHUER Michel

Représentés : CHAPLOT Roland par BLOT Gilbert, BRANLE Christian par TRESSOU Marie-Hélène, SAUVAGE Philippe par LASNIER Jean, VETTER Claude par SIMON Chantal, MOUILLEFARINE Jean-Claude par HOUARD Bruno, LECLERC Jean-Claude par PETIT Christine

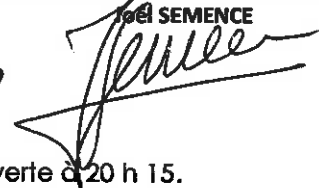
Sont excusés et ont donné pouvoir : DEMOISSON Daniel à BLANCHARD Dominique, MONTAGNE Jean-Jacques à DE VILLEMEREUIL Gérard, REHN Yves à BAROIN François, LANDREAT Pascal à GRAFTEAUX-PAILLARD Marie, COTEL Philippe à LEPRINCE Didier, BLUM Catherine à RIGAUD Jacques, DEON Philippe à BERTHOLLE Jean-Paul, DRAGON Jean-Luc à LEDOUBLE Catherine, GREMILLET Annie à BALLAND Alain, CODAZZI Colombe à VIART Jean-Michel, ZWALD Jérémy à BLASCO Thierry, ROTA Colette à ABEL Jean-Pierre, DUQUESNOY Olivier à GARNERIN David, LEIX Jean-François à MOSER Alain, DEHAUT Francis à PORTIER-GUENIN Françoise, GONCALVES José à MENUET Gérard, MANDELLI François à LE CORRE Marie, OUADAH Karima à HONORÉ Nicolas, PATELLI Lise à BEURY Jeanne-Laure, THOMAS Christine à SERRA Frédéric, HANDEL William à TRIBOT Philippe

Excusés : GRIENENBERGER Daniel, SCHMITT Philippe, PARIGAUX Jean-Louis, SIMON Véronique, BILLET André, HELIOT-COURONNE Isabelle, MARTINOT Bruno, RICHARD Sophie

Absentes : BOUCHOT Chantal, PETIT Sandrine

Sorti : CHEVALIER Bertrand

Le Conseil communautaire a choisi comme secrétaire de séance Stéphanie FRAENKEL.

JOËL SEMENCE


DELIBERATION N°13	Adoption de deux protocoles d'accord transactionnels pour la libération d'une emprise foncière dans le Parc du Grand Troyes
RAPPORTEUR	Jacques RIGAUD

Nombre de membres : 136		Vote			
Présents	Suffrages exprimés	Pour	Contre	Abstention	Non-participation
104	124	124		1	

Le rapport est adopté à l'unanimité des suffrages exprimés.

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 1^{er} FEVRIER 2019

Rapporteur : Isabelle HELIOT-COURONNE

**ADOPTION DE DEUX PROTOCOLES D'ACCORD TRANSACTIONNELS
POUR LA LIBERATION D'UNE EMPRISE FONCIERE DANS LE PARC DU GRAND TROYES**

Annexe : deux protocoles transactionnels

Exposé

Au titre de sa compétence économique, Troyes Champagne Métropole dispose d'un parc d'activité économique sur Sainte-Savine. Au sein de la ZAC du Parc du Grand Troyes, depuis 2005, il acquiert les emprises foncières sur la base de 5,50 € le m², aménage les terrains en sa qualité de maître d'ouvrage et cède les terrains viabilisés en vue d'accueillir des entreprises artisanales ou industrielles.

Il y détient à ce jour 85 % des terrains en propriété et poursuit les négociations foncières sur la partie restante.

Bénéficiaire d'une Déclaration d'Utilité Publique depuis 2016, il s'est donné les moyens de pouvoir engager une procédure d'expropriation des biens non encore acquis amialement.

Sollicité en 2018 par l'entreprise GARNICA sur une emprise d'un seul tenant avoisinant une vingtaine d'hectares située en partie nord-est du parc, Troyes Champagne Métropole, ne possédant qu'une douzaine d'hectares, a sollicité le bénéfice d'une ordonnance d'expropriation en vue de pouvoir devenir propriétaire de la surface sollicitée par l'investisseur.

L'ordonnance d'expropriation rendant la communauté d'agglomération propriétaire a été rendue par le juge le 5 octobre 2018.

Toutefois, un des propriétaires de l'emprise inscrite dans l'ordonnance a formé un pourvoi devant la cour de Cassation en vue de contester la procédure et demandant son maintien dans les lieux. Ce recours a pour conséquence directe de bloquer toute cession de l'ensemble immobilier à la société GARNICA et fragilise les conditions de réalisation de son projet industriel et commercial sur l'agglomération troyenne. Cette situation est préjudiciable à l'ensemble des parties et heurte la mise en œuvre de la politique communautaire en matière de développement économique de l'agglomération.

C'est pourquoi des échanges ont débuté avec le requérant, copropriétaire de toutes les emprises objet de la procédure d'expropriation. Une sortie transactionnelle est apparue possible, par concessions réciproques entre les parties, afin de permettre les transactions immobilières escomptées au prix fixé par le Pôle d'évaluation domaniale de la Direction départementale des finances publiques et in fine l'implantation de l'usine GARNICA.

En contrepartie d'un abandon de toute action en justice et d'une obligation de libération immédiate par l'exploitant agricole des 8ha 60a 79ca mis en valeur, Troyes Champagne Métropole propose d'adopter un protocole d'accord transactionnel en vue de mettre fin au litige en proposant :

- d'une part, l'adoption par Troyes Champagne Métropole d'une convention de prestations de service avec la SAFER visant à permettre à l'exploitant de retrouver une surface d'exploitation agricole équivalente, que ce dernier financerait, afin de reconstituer son outil de travail ;

- d'autre part, le versement d'une indemnité complémentaire au paiement du prix ;

Soit une somme de 7 € par m² pour une surface de 53 374,38 m² représentant au total la somme de 373 620,66 €.

- enfin la mise à disposition d'une surface de 5ha 29a 21ca (parcelle ZI n° 2, 63 et 66) à titre gracieux pendant une année culturale expirant le 31 décembre 2019.

Ce projet a reçu un accueil favorable du requérant, Monsieur Denis SOUILLARD.

En parallèle, la société GARNICA consciente de l'enjeu a accepté la demande de participation financière formulée par Troyes Champagne Métropole pour l'accompagner dans cette transaction.

Dans ce cadre, il est ainsi projeté d'adopter, en parallèle, un protocole prévoyant la prise en charge par la société GARNICA d'une participation financière à hauteur de 50 % du surcoût du foncier sur la base de 7 € le m², soit une somme de 186 810,33 €, sous réserve de la justification du retrait du pourvoi en cassation.

Décision

Au bénéfice de ces informations, il vous est proposé :

- **D'APPROUVER la conclusion des deux protocoles transactionnels d'une part entre Troyes Champagne Métropole et Monsieur Denis SOUILLARD et d'autre part entre Troyes Champagne Métropole et GARNICA, ci-annexés ;**
- **D'AUTORISER Monsieur le Président de Troyes Champagne Métropole ou son représentant, à signer lesdits protocoles.**

Vote	PARTICIPANTS	POUR	CONTRE	ABSTENTION	Non-participation au vote

PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

Vu les articles 2044 et suivants du Code Civil,

Vu la circulaire du 6 février 1995 (Journal Officiel du 15 février 1995-Premier Ministre-NOR : PRMX9500645C) relative au développement du recours à la transaction pour régler amiablement les conflits,

Vu la circulaire du 6 avril 2011 (Journal Officiel du 8 avril 2011-Premier Ministre-NOR : PRMX1109903C) relative au développement du recours à la transaction pour régler amiablement les conflits,

Vu l'avis du Conseil d'État en date du 6 décembre 2002,

ENTRE :

- **LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE TROYES CHAMPAGNE METROPOLE**, représentée par son Président, Monsieur François BAROIN, dûment habilité à l'effet de signer les présentes par délibération du Conseil communautaire n° ... du 1^{er} février 2019, ci-après dénommée « TCM » ;

ET :

- **La Société GARNICA TROYES**, société par actions simplifiée à associé unique au capital de 40.000,00 euros dont le siège est situé à TROYES (10000), 31 Rue André Beury, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de TROYES sous le numéro 843 929 696, représentée par Monsieur Christian MICHEL, dûment habilité à l'effet de signer les présentes, ci-après dénommé « GARNICA » ;

Ci-après dénommés ensemble « les parties ».

Il a été exposé ce qui suit :

La Communauté d'agglomération de Troyes Champagne Métropole (ci-après « TCM »), est compétente par détermination de l'article L. 5216-5 du Code général des collectivités territoriales, en matière de développement économique et notamment pour la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire ou artisanale.

Dans ce cadre, TCM a créé une zone d'activité située à l'entrée nord-ouest de l'aire urbaine, à la jonction immédiate avec l'autoroute A5 assurant la liaison avec Paris et Lyon, zone baptisée « Parc du Grand Troyes ». Cet espace dédié à l'activité économique a pour ambition de proposer des espaces viabilisés et connectés aux infrastructures de transport pour des entreprises souhaitant s'implanter rapidement sur ce territoire. De nombreuses synergies sont recherchées en permanence avec les établissements d'enseignement supérieur, nombreux sur l'agglomération, ainsi qu'avec les autres acteurs publics agissant quotidiennement pour accroître l'attractivité du territoire et favoriser l'emploi.

La maîtrise foncière et l'anticipation des besoins des entreprises constituant les clefs de voute de la réussite de cette action publique, TCM procède de façon régulière et méthodique à l'acquisition de terrains situés sur le périmètre du Parc du Grand Troyes puis à leur viabilisation. La très grande majorité de ces ventes résulte d'un accord amiable entre les parties, dans les conditions financières fixées par le Pôle d'évaluation domaniale de la Direction départementale des finances publiques.

Il appartient également à TCM de veiller à l'utilisation parcimonieuse des deniers publics et à une gestion optimisée de ses investissements : dans ce cadre, la Communauté d'agglomération peut être contrainte de se porter acquéreur de terrains par la voie de l'expropriation pour cause d'utilité publique, lorsque l'intérêt public attaché à un projet apparaît tel qu'il puisse justifier l'atteinte au droit de propriété d'un tiers.

Par arrêté du 13 janvier 2016, Madame la Préfète de l'Aube a déclaré d'utilité publique les travaux d'aménagement de la zone d'activités du Parc du Grand Troyes à Sainte-Savine. Un second arrêté préfectoral du 13 avril 2018 modifié le 11 mai 2018, a déclaré cessibles pour cause d'utilité publique, un ensemble de parcelles, dont celles visées ci-avant, dont Monsieur Denis SOUILLARD est propriétaire ou copropriétaire.

Par ordonnance en date du 5 octobre 2018, le Juge de l'expropriation près le Tribunal de Grande Instance de Troyes a déclaré l'expropriation pour cause d'utilité publique au profit de Troyes Champagne Métropole, d'un ensemble de parcelles, dont celles cadastrées ZK12, ZK13, ZK15, ZK16 et ZK17, dont Monsieur Denis SOUILLARD est copropriétaire.

Ce dernier a introduit le 5 décembre 2018 un pourvoi en Cassation contre ladite ordonnance, pourvoi notifié à TCM le 18 décembre 2018.

Or, les terrains querellés jouxtent un ensemble non bâti propriété de la Communauté d'agglomération, formant un ensemble continu de plusieurs hectares. La société GARNICA, spécialisée dans la valorisation du bois de peuplier pour la production de contreplaqués aux fins d'utilisation dans le nautisme, le caravaning, la construction, l'ameublement et la décoration, avait conclu avec TCM le 28 décembre 2018, une promesse de vente sous conditions suspensives portant sur une partie des parcelles propriété de l'agglomération et une partie des parcelles en cours d'expropriation parmi lesquelles les parcelles ZK précitées dont Monsieur SOUILLARD est propriétaire indivis. Cette implantation induira un volume important d'investissements pour la réalisation du site, ainsi que la création de plusieurs centaines d'emplois directs et indirects pour le bassin de vie.

Le pourvoi en Cassation susvisé repousse donc de plusieurs mois voire plusieurs années, la réalisation du projet industriel et commercial précité, fragilisant ipso facto la solution d'une implantation de GARNICA sur l'agglomération troyenne, au profit d'autres options situées hors du département ou hors de l'Hexagone.

Les prétentions de Monsieur SOUILLARD, auteur du pourvoi en Cassation, propriétaire et copropriétaire des parcelles litigieuses, portent d'une part sur un prix d'achat supérieur à celui du Pôle d'évaluation domaniale en échange de la privation de ses terres et d'autre part sur la couverture de ses pertes liées à l'exploitation de ces terrains par le propriétaire.

Troyes Champagne Métropole a donc pris l'initiative de négociations avec l'auteur du pourvoi en Cassation, afin de regarder les conditions juridiques et financières qui pourraient conduire au retrait du pourvoi. En aval de ces négociations, un protocole transactionnel a été rédigé entre TCM et Monsieur Denis SOUILLARD, propriétaire indivis auteur du pourvoi ; sa signature est concomitante à celle du présent protocole. Garnica en a reçu copie avant signature du Protocole et les Parties se dispensent d'en rappeler les termes aux présentes.

GARNICA étant intéressée directement au retrait du pourvoi en Cassation, au même titre que TCM à l'origine de la procédure d'expropriation des parcelles querellées, il a été convenu qu'un second protocole entre ces deux entités, serait conclu pour organiser les conditions de versement par GARNICA au profit de TCM, d'une participation au coût d'indemnisation de Monsieur SOUILLARD pour le retrait de son pourvoi en Cassation, dans la limite de 200 000 €.

C'est dans ce contexte que les Parties ont décidé de formaliser le présent protocole (ci-après désigné le "Protocole"), dont les conditions sont exposées ci-dessous.

ARTICLE 1^{er} : Engagements de TCM

La Communauté d'agglomération de Troyes Champagne Métropole entend en premier lieu, acquérir les parcelles cadastrées ZK12, ZK13, ZK15, ZK16 et ZK17, auprès de l'ensemble des propriétaires indivis concernés et de procéder dès après à leur cession ou à leur mise à bail emphytéotique au profit de la société GARNICA, dans les conditions fixées par le Pôle d'évaluation domaniale de la Direction départementale des finances publiques.

A titre préliminaire, il est précisé que, au regard des parcelles expropriées, TCM fera son affaire personnelle, à ses frais et sous sa responsabilité, de toute somme qu'elle doit en toute hypothèse payer aux expropriés, nonobstant l'introduction d'un pourvoi en Cassation : il s'agit de l'indemnité de emploi et de l'indemnité d'éviction.

Par ailleurs, TCM rappelle que le Protocole TCM-Souillard met à sa charge un ensemble d'obligations. A ce titre, et sans préjudice de la rédaction retenue dans le Protocole TCM-Souillard, connu des deux Parties, lesdites obligations prévoient notamment que TCM ait souhaité limiter les effets négatifs de l'acquisition forcée par voie d'expropriation, en concluant une convention de prestations de service avec la SAFER visant à permettre à l'exploitant de retrouver pour l'avenir une surface d'exploitation agricole équivalente à celle objet de l'expropriation et que ce dernier financera, afin de reconstituer son outil de travail.

Dans le même esprit, TCM met gracieusement à disposition de Monsieur Denis SOUILLARD, dès signature du protocole transactionnel conclu avec TCM et jusqu'au 31 décembre 2019, les parcelles cadastrées ZI n° 2, 63 et 66, situées sur le Parc du Grand Troyes et sur lesquelles la Communauté d'agglomération n'a pour l'heure pas de projet, afin de permettre à Monsieur SOUILLARD d'y produire des cultures céréalières, racinaires ou maraîchères.

Enfin TCM ayant, comme GARNICA, un intérêt direct et certain à la résolution amiable et rapide du litige pendant devant la Cour de Cassation, afin de permettre l'implantation sur son territoire de l'activité économique projetée, la Communauté d'agglomération entend consentir à Monsieur Denis SOUILLARD une indemnité complémentaire équivalent à 7 € par m² des surfaces pratisées dont Monsieur SOUILLARD est propriétaire indivis sur les 5 parcelles ZK sus-évoquées, ainsi que pour la part de deux autres propriétaires indivis lui ayant donné mandat oral pour agir en leur nom ; TCM s'engage donc à verser à Monsieur Denis Souillard la somme de trois cent soixante-treize mille six cent vingt euros et soixante-six cents.

La somme due en vertu du précédent alinéa, d'un montant de 373 620,66 €, sera versée par TCM sur un compte de consignation ouvert en l'étude de Maître Bertrand SMAGGHE, Notaire à Troyes, qui seul procédera au versement au profit de Monsieur SOUILLARD, ce dernier faisant son affaire selon le mandat oral précité dont ni TCM ni GARNICA n'ont connaissance, pour verser aux deux autres propriétaires indivis concernés (Madame Evelyne JANNET et Madame Paulette GUINIER) la part leur revenant.

A titre de transparence et de loyauté contractuelle, le détail des calculs permettant de déterminer le montant de l'indemnité Souillard, par application du Protocole TCM-Souillard, figure en Annexe 1 du Protocole.

TCM s'engage à prendre à sa charge et sous sa responsabilité l'ensemble des coûts et obligations lui incombant au titre du Protocole TCM-Souillard, telles que détaillées dans ledit Protocole, en ce compris le paiement de l'indemnité Souillard, dans les conditions du Protocole TCM-Souillard (notamment, une fois apportée la justification du retrait définitif du Pourvoi par Monsieur Souillard), sans aucun recours possible contre GARNICA, sous la seule réserve de ce qui est prévu à l'article 2 du Protocole.

Par ailleurs, TCM s'engage désormais à régler avec diligences et à prendre à sa charge les conséquences financières de toute nouvelle difficulté rencontrée dans la pleine et entière maîtrise foncière du Projet, ce afin de sécuriser le foncier nécessaire au Projet.

ARTICLE 2 : Engagements de GARNICA

A titre de concession réciproque et poursuivant le même objectif que TCM de voir aboutir l'implantation de son activité économique, GARNICA procédera au profit de TCM, au versement d'une somme de 186 810,33 €, afin de minorer la charge nette publique sur cette résolution du litige et correspondant à 50 % du surplus du coût d'acquisition du terrain.

Le versement par GARNICA à TCM de l'indemnité, sur le compte au Trésor de TCM, dont les références figurent en annexe 2 du présent acte, interviendra dans les 30 jours suivant la production par TCM à GARNICA, d'une part de l'attestation de retrait du Pourvoi et d'autre part du justificatif du paiement par TCM à Monsieur Denis Souillard de l'indemnité due au titre du protocole transactionnel signé avec ce dernier.

ARTICLE 3 : Modalités financières

L'exécution des présentes intervient sans qu'aucune des deux parties ne puisse présenter à l'autre partie une demande de participation financière ou d'indemnisation au titre tant de l'exécution des présentes que des litiges passés relatifs à la parcelle litigieuse visée aux articles ci-avant, en dehors des concessions réciproques des parties stipulées aux articles 1^{er} et 2 ci-avant.

Les parties conviennent d'assumer les frais qu'elles auraient pu engager en vue de la défense de leurs intérêts dans le cadre des relations contractuelles passées ou en vigueur à la signature des présentes, y compris les frais d'avocats à la Cour ou aux Conseils.

Les frais de de l'acte contenant quittance des indemnités d'expropriation au profit de Monsieur Denis SOUILLARD seront partagés entre Maître Bertrand SMAGGHE et Maître Julien CHATON

ARTICLE 4 : Litiges

Tout litige portant sur l'interprétation ou l'exécution du présent protocole transactionnel, relèvera de la compétence du Tribunal administratif de Châlons-en-Champagne.

ARTICLE 5 : Divers

Chacun des parties s'engagent respectivement à observer, à l'égard du présent protocole ainsi qu'à l'ensemble des négociations qui ont conduit à sa conclusion, un caractère strictement confidentiel, et notamment à ne pas faire état de leur existence, de leur objet ni de leur contenu auprès de tiers, sauf à s'en prévaloir devant les tribunaux compétents pour en exiger le respect ou sauf accord écrit et préalable donné par un représentant dûment habilité de l'autre partie.

Le présent protocole entrera en vigueur dès sa signature par le représentant de GARNICA dûment habilité à cet effet d'une part et par le représentant de TCM, dûment habilité à cet effet par le Conseil communautaire, d'autre part.

Fait en deux exemplaires originaux, sans ratures ni surcharges, à Troyes le février 2019

TCM
Le Président
Pour le Président et par délégation,
Le Vice-Président délégué
Jacques RIGAUD

GARNICA
Christian MICHEL

ANNEXE 1

Surfaces prises en compte dans le calcul de l'indemnité
équivalant à 7 € par m² : 53 674,38 m²
Droits de Monsieur Denis Souillard, et Mesdames Evelyne Jannet
et Paulette Guinier dans ces parcelles

1^{ère} empriseParcelle ZK 12 pour 23 986 m²Parcelle ZK 15 pour 24 505 m²

Denis Souillard et Evelyne Jannet disposent chacun de 1/3 de la surface de chacune des 2 parcelles :

Soit 2/3 de 23 986 m² = 15 990,67 m²Et 2/3 de 24 505 m² = 16 336,67 m²2^{ème} empriseParcelle ZK 13 pour 4915 m²

Denis Souillard et Evelyne Jannet disposent chacun de 1/6 de cette surface, soit 1638,33 m²

3^{ème} empriseParcelle ZK 16 pour 9624 m²

Denis Souillard dispose de 20/21 de cette surface (son Frère Michel 1/21)

Soit 9 165,71 m²4^{ème} empriseParcelle ZK 17 pour 23 049 m²Denis Souillard dispose de 1/18, soit 1280 m²Evelyne Jannet dispose de 1/18, soit 1280 m²Paulette Guinier dispose de 1/3, soit 7683 m²

53 374,38 x 7 le m² = **373 620,66 €**

ANNEXE 2

7

Banque de France
1, Rue la Vrillière
75001 PARIS

Trésorerie de TROYES AGGLOMERATION
143 AVENUE PIERRE BROSOLETTTE
10006 TROYES CEDEX

Relevé d'Identité Bancaire (RIB) 053

RIB : 30001 00844 C1000000000 19
IBAN : FR41 3000 1008 44C1 0000 0000 019
BIC : BDFEFRPPCCT

PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

Vu les articles 2044 et suivants du Code Civil,

Vu la circulaire du 6 février 1995 (Journal Officiel du 15 février 1995-Premier Ministre-NOR : PRMX9500645C) relative au développement du recours à la transaction pour régler amiablement les conflits,

Vu la circulaire du 6 avril 2011 (Journal Officiel du 8 avril 2011-Premier Ministre-NOR : PRMX1109903C) relative au développement du recours à la transaction pour régler amiablement les conflits,

Vu l'avis du Conseil d'État en date du 6 décembre 2002,

ENTRE :

- **LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE TROYES CHAMPAGNE METROPOLE**, représentée par son Président, Monsieur François BAROIN, dûment habilité à l'effet de signer les présentes par délibération du Conseil communautaire n° ... du 1^{er} février 2019, ci-après dénommée « TCM » ;

ET :

- **Monsieur Denis SOUILLARD, propriétaire indivis des parcelles cadastrées ZK12, ZK13, ZK 15, ZK16 et ZK17 sises sur le Parc du Grand Troyes sur la commune de Sainte-Savine**, agissant directement en son nom et pour son compte aux termes des présentes, ci-après dénommé « le propriétaire » ;

Ci-après dénommés ensemble « les parties ».

Il a été exposé ce qui suit :

La Communauté d'agglomération de Troyes Champagne Métropole (ci-après « TCM »), est compétente par détermination de l'article L. 5216-5 du Code général des collectivités territoriales, en matière de développement économique et notamment pour la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire ou artisanale.

Dans ce cadre, la Communauté d'agglomération a créé une zone d'activité située à l'entrée nord-ouest de l'aire urbaine, à la jonction immédiate avec l'autoroute A5 assurant la liaison avec Paris et Lyon, zone baptisée « Parc du Grand Troyes ». Cet espace dédié à l'activité économique a pour ambition de proposer des espaces viabilisés et connectés aux infrastructures de transport pour des entreprises souhaitant s'implanter rapidement sur ce territoire. De nombreuses synergies sont recherchées en permanence avec les établissements d'enseignement supérieur, nombreux sur l'agglomération, ainsi qu'avec les autres acteurs publics agissant quotidiennement pour accroître l'attractivité du territoire et favoriser l'emploi.

La maîtrise foncière et l'anticipation des besoins des entreprises constituant les clefs de voute de la réussite de cette action publique, TCM procède de façon régulière et méthodique à l'acquisition de terrains situés sur le périmètre du Parc du Grand Troyes puis à leur viabilisation. La très grande majorité de ces ventes résulte d'un accord amiable entre les parties, dans les conditions financières fixées par le Pôle d'évaluation domaniale de la Direction départementale des finances publiques.

Il appartient également à TCM de veiller à l'utilisation parcimonieuse des deniers publics et à une gestion optimisée de ses investissements : dans ce cadre, la Communauté d'agglomération peut être contrainte de se porter acquéreur de terrains par la voie de l'expropriation pour cause d'utilité publique, lorsque l'intérêt public attaché à un projet apparaît tel qu'il puisse justifier l'atteinte au droit de propriété d'un tiers.

Par arrêté du 13 janvier 2016, Madame la Préfète de l'Aube a déclaré d'utilité publique les travaux d'aménagement de la zone d'activités du Parc du Grand Troyes à Sainte-Savine. Un second arrêté préfectoral du 13 avril 2018 modifié le 11 mai 2018, a déclaré cessibles pour cause d'utilité publique, un ensemble de parcelles, dont celles visées ci-avant, dont Monsieur Denis SOUILLARD est propriétaire ou copropriétaire.

Par ordonnance en date du 5 octobre 2018, le Juge de l'expropriation près le Tribunal de Grande Instance de Troyes a déclaré l'expropriation pour cause d'utilité publique au profit de Troyes Champagne Métropole, d'un ensemble de parcelles, dont celles cadastrées ZK12, ZK13, ZK15, ZK16 et ZK17, dont Monsieur Denis SOUILLARD est propriétaire indivis.

Ce dernier a introduit le 5 décembre 2018 un pourvoi en Cassation contre ladite ordonnance, pourvoi notifié à TCM le 18 décembre 2018.

Or, les terrains querellés jouxtent un ensemble non bâti propriété de la Communauté d'agglomération, formant un ensemble continu de plusieurs hectares. TCM et une société tierce avaient conclu au cours de l'année 2018, une promesse de vente portant sur les parcelles propriété de l'agglomération et souhaitaient conclure un bail de longue durée avec option d'achat sur les terrains en cours d'acquisition par voie d'expropriation. Cette implantation induira un volume important d'investissements pour la réalisation du site, ainsi que la création de plusieurs centaines d'emplois directs et indirects pour le bassin de vie.

Monsieur Souillard reconnaît être parfaitement informé que les parcelles dont il est propriétaire sont situées au sein de la {ZAC} gérée par la Communauté d'agglomération et dénommée « PARC DU GRAND TROYES ».

Le pourvoi en Cassation susvisé repousse donc de plusieurs mois voire plusieurs années, la réalisation du projet industriel et commercial précité, fragilisant ipso facto la solution d'une implantation de la société tierce sur l'agglomération troyenne, au profit d'autres options situées hors du département ou hors de l'Hexagone.

Les prétentions de Monsieur SOUILLARD, auteur du pourvoi en Cassation, propriétaire et copropriétaire des parcelles litigieuses, portent d'une part sur un prix d'achat supérieur à celui du Pôle d'évaluation domaniale en échange de la privation de ses terres et d'autre part sur les pertes liées à l'exploitation de ces terrains par le propriétaire.

Les parties aux présentes sont convenues qu'un règlement amiable du litige, sous forme d'échanges de concessions réciproques formalisées dans un protocole transactionnel, constituerait la solution juridique topique pour mettre fin à la procédure contentieuse pendante devant la Haute Juridiction civile et permettre la réalisation du projet industriel et commercial sur l'agglomération troyenne.

A cet effet, les parties conviennent conformément à l'esprit de transaction et aux exigences de la jurisprudence, des concessions décrites ci-après.

ARTICLE 1^{er} : Engagements de TCM

La Communauté d'agglomération de Troyes Champagne Métropole entend en premier lieu, acquérir par voie d'expropriation les parcelles cadastrées ZK12, ZK13, ZK15, ZK16 et ZK17, pour un montant de 5,5 € le m², conformément au cadre fixé par le Pôle d'évaluation domaniale de la Direction départementale des finances publiques.

En deuxième lieu, en sus de cette acquisition par voie d'expropriation formalisée d'une part par l'acte de dépôt de l'Ordonnance d'expropriation rendue le 05 octobre 2018 et d'autre part les actes de quittance des indemnités d'expropriation, une indemnité de remploi lui sera versée, conformément là aussi au cadre fixé par le Pôle d'évaluation domaniale de la Direction départementale des finances publiques, afin de lui permettre d'acquérir des terrains équivalents situés sur sa zone d'activité.

En troisième lieu, une indemnité d'éviction sera versée par TCM à la SARL DES HOSPICES dont le siège social est à LA CHAPELLE-SAINT-LUC (10600), 97 rue Jules Ferry, laquelle est exploitante des parcelles concernées par suite d'une mise à disposition effectuée par Monsieur Michel SOUILLARD et Monsieur Denis SOUILLARD titulaires d'un bail à long terme en vertu d'un acte reçu par Maître SMAGGHE, Notaire associé à TROYES, le 29 juin 1995, toujours dans le cadre fixé par le Pôle d'évaluation domaniale de la Direction départementale des finances publiques, afin de compenser la perte d'exploitation liée à son éviction des terres expropriées, que la SARL DES HOSPICES cultivait jusqu'alors, dans un calendrier correspondant à la période d'ensemencement.

En quatrième lieu, TCM conclut une convention de prestations de service avec la SAFER visant à permettre à l'exploitant de retrouver pour l'avenir une surface d'exploitation agricole équivalente à celle objet de l'expropriation, que ce dernier financera, afin de reconstituer son outil de travail.

En cinquième et dernier lieu, TCM ayant un intérêt direct et certain à la résolution amiable et rapide du litige pendant devant la Cour de Cassation, afin de permettre l'implantation sur son territoire d'une activité économique importante créatrice d'emplois et génératrice d'investissement, la Communauté d'agglomération entend consentir à Monsieur Denis SOUILLARD une indemnité complémentaire équivalent à 7 € par m² des surfaces pratisées dont Monsieur SOUILLARD est propriétaire indivis sur les 5 parcelles ZK sus-évoquées, ainsi que pour la part de deux autres propriétaires indivis lui ayant donné mandat oral pour agir en leur nom.

La somme due en vertu du précédent alinéa sera versée par TCM sur un compte de consignation ouvert en l'étude de Maître Bertrand SMAGGHE, Notaire à Troyes, qui seul procédera au versement – qui interviendra de façon concomitante à la justification par le Propriétaire du retrait complet et définitif du pourvoi déposé devant la Cour de Cassation contre l'ordonnance du 5 octobre 2018 dans les conditions prévues à l'article 2 du présent protocole – au profit de Monsieur SOUILLARD (les références de ce compte figurent en annexe 1 au présent protocole), ce dernier faisant son affaire selon le mandat oral précité dont TCM n'a pas connaissance, pour verser aux deux autres propriétaires indivis concernés (Madame Evelyne JANNET et Madame Paulette GUINIER) la part leur revenant.

Il est expressément indiqué, à titre de loyauté contractuelle et de transparence des procédures, que TCM bénéficiera par un protocole transactionnel distinct des présentes, du versement d'une somme de 186 810,33 € de la part de la société tierce, directement bénéficiaire des diligences accomplies par la Communauté d'agglomération, afin de minorer la charge nette publique et correspondant à 50 % du surplus du coût d'acquisition du terrain.

Cette somme versée au propriétaire par TCM de 373 620,66 € tiendra également compte de la libération immédiate des lieux par Monsieur SOUILLARD, dès signature des présentes, afin notamment de permettre à TCM d'y faire réaliser les fouilles de l'Institut National de Recherches Archéologiques Préventives (INRAP).

Cette célérité convenue entre les parties implique pour Monsieur SOUILLARD d'ôter des terrains querellés, l'ensemble des biens mobiliers ou engins d'exploitation agricole.

Le détail des calculs permettant de déterminer le montant de la concession financière de TCM au profit du propriétaire figure en annexe 2 du présent protocole.

A titre de concession supplémentaire, TCM met gracieusement à disposition hors statut du fermage de Monsieur Denis SOUILLARD, dès signature des présentes et jusqu'au 31 décembre 2019, les parcelles cadastrées ZI n° 2, 63 et 66, situées sur le Parc du Grand Troyes et sur lesquelles la Communauté d'agglomération n'a pour l'heure pas de projet, afin de permettre à Monsieur SOUILLARD d'y produire des cultures céréalières, racinaires ou maraîchères.

ARTICLE 2 : Engagements du propriétaire

A titre de concession réciproque justifiant le présent protocole, Monsieur Denis SOUILLARD s'engage aux obligations ci-après.

En premier lieu, dès signature des présentes, Monsieur Denis SOUILLARD procédera au retrait complet et définitif du pourvoi déposé devant la Cour de Cassation contre l'ordonnance du 5 octobre 2018 susvisée. Il produira une attestation de retrait en ce sens à TCM dans les huit jours suivant signature des présentes.

En second lieu, Monsieur Denis SOUILLARD s'engage dès signature des présentes, à laisser totalement libre l'accès aux 5 parcelles ZK précitées, au bénéfice de TCM ou de toute autre entité publique ou privée, notamment l'INRAP, mandatée ou autorisée par la Communauté d'agglomération. Les terrains considérés devront, dès signature des présentes, être libres de toute occupation mobilière ou par des engins agricoles.

ARTICLE 3 : Renonciation à recours

Eu égard aux concessions réciproques des parties pour mettre fin de façon durable tant aux litiges qui les opposent qu'aux obstacles à l'implantation sur le territoire de TCM d'une activité économique génératrice d'investissements et créatrice d'emplois, les parties signataires des présentes renoncent à engager l'une contre l'autre, toute réclamation ou tout recours, pré-contentieux ou contentieux, intéressant l'une ou plusieurs des 5 parcelles ZK précitées et ce, dès la signature des présentes.

Par ailleurs, le Propriétaire déclare et confirme qu'au vu de la localisation des parcelles mises à disposition de Monsieur Souillard au titre du présent protocole, le Projet n'est plus désormais susceptible de lui faire grief.

Conformément à l'article 2052 du Code Civil, les parties se rappellent mutuellement que la présente transaction fait obstacle à l'introduction ou à la poursuite entre les parties d'une action en Justice ayant le même objet.

Cette renonciation à recours porte sur tous les types de recours pouvant être introduits par les parties devant tout Tribunal, à l'exclusion des matières pour lesquelles l'instance n'est pas introduite par les parties et lorsque des dispositions d'ordre public prohibent la conclusion de protocoles transactionnels.

ARTICLE 4 : Modalités financières

L'exécution des présentes intervient sans qu'aucune des deux parties ne puisse présenter à l'autre partie une demande de participation financière ou d'indemnisation au titre tant de l'exécution des présentes que des litiges passés relatifs aux parcelles litigieuses visées aux articles ci-avant, en dehors des concessions réciproques des parties stipulées aux articles 1^{er} et 2 ci-avant.

Les parties conviennent d'assumer les frais qu'elles auraient pu engager en vue de la défense de leurs intérêts dans le cadre des relations contractuelles passées ou en vigueur à la signature des présentes, y compris les frais d'avocats à la Cour ou aux Conseils.

Les frais de de l'acte contenant quittance des indemnités d'expropriation au profit de Monsieur Denis SOUILLARD seront partagés entre Maître Bertrand SMAGGHE et Maître Julien CHATON.

ARTICLE 5 : Litiges

Tout litige portant sur l'interprétation ou l'exécution du présent protocole transactionnel, relèvera des juridictions territorialement et matériellement compétentes.

ARTICLE 6 : Divers

Les parties s'engagent à ne pas évoquer publiquement, ni par voie de presse ni par publicité quelconque, sur tout support et quel qu'en fût le lieu et l'époque, les faits à l'origine du litige dont il est mis fin par les présentes, hormis si ces faits sont évoqués conjointement par le propriétaire et une personne dûment habilitée de TCM.

En outre, les parties s'engagent respectivement à observer, à l'égard du présent protocole ainsi qu'à l'ensemble des négociations qui ont conduit à sa conclusion, un caractère strictement confidentiel et notamment à ne pas faire état de leur existence, de leur objet ni de leur contenu auprès de tiers, sauf à s'en prévaloir devant les tribunaux compétents pour en exiger le respect.

Par exception au paragraphe précédent, les parties conviennent d'ores et déjà que l'obligation de confidentialité susvisée ne s'applique pas à la Société tierce, laquelle peut valablement en être informée.

Le présent protocole entrera en vigueur dès après sa signature par Monsieur Denis SOUILLARD d'une part et par le représentant de TCM, dûment habilité à cet effet par le Conseil communautaire, d'autre part.

Fait en deux exemplaires originaux, sans ratures ni surcharges, à Troyes le février 2019

TCM
Le Président
Pour le Président et par délégation,
Le Vice-Président délégué
Jacques RIGAUD

Le Propriétaire
Denis SOUILLARD

ANNEXE 1



Relevé d'identité Bancaire

TRESORERIE GENERALE
22 BD GAMBETTA BP 381
10026 TROYES CEDEX

Cadre réservé au destinataire du relevé

SCP B SMAGGHE ET M MUNICLIA
NOTAIRES
30 BOULEVARD GAMBETTA
10000 TROYES

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Agence	N° de compte	Code
40031	00001	0000166579N	91

Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)

FR29 4003 1000 0100 0016 6579 N91

Identifiant International de la banque (IBC)

CDCG FR PP

ANNEXE 2

Surfaces prises en compte dans le calcul de l'indemnité
équivalant à 7 € par m² : 53 674,38 m²
Droits de Monsieur Denis Souillard, et Mesdames Evelyne Jannet
et Paulette Guinier dans ces parcelles

1^{ère} emprise

Parcelle ZK 12 pour 23 986 m²

Parcelle ZK 15 pour 24 505 m²

Denis Souillard et Evelyne Jannet disposent chacun de 1/3 de la surface de chacune des 2 parcelles ;

Soit 2/3 de 23 986 m² = 15 990,67 m²

Et 2/3 de 24 505 m² = 16 336,67 m²

2^{ème} emprise

Parcelle ZK 13 pour 4915 m²

Denis Souillard et Evelyne Jannet disposent chacun de 1/6 de cette surface, soit 1638,33 m²

3^{ème} emprise

Parcelle ZK 16 pour 9624 m²

Denis Souillard dispose de 20/21 de cette surface (son Frère Michel 1/21)

Soit 9 165,71 m²

4^{ème} emprise

Parcelle ZK 17 pour 23 049 m²

Denis Souillard dispose de 1/18, soit 1280 m²

Evelyne Jannet dispose de 1/18, soit 1280 m²

Paulette Guinier dispose de 1/3, soit 7683 m²

53 374,38 x 7 le m² = **373 620,66 €**