

TRAITE DE CONCESSION D'AMENAGEMENT RELATIVE A LA ZAC CERNAY SAINT LEONARD

Entre

LA CCIRE

Et

LA SAS « Partenaires Aménagement »

Notifié par la CCI à l'Aménageur le 14 décembre 2016

7w M

<u>Entre</u>
La Chambre de Commerce et d'Industrie Reims Epernay ci-après désignée «CCI » et représentée par sor Directeur Général, Philippe Wittwer,
Ci-après dénommée par les mots « le Concédant » ou « la CCI »
D'une part
<u>Et</u>
La SAS Partenaires Aménagement, au capital social de 500 000 €, dont le siège social est 5 rue des Marmouzets , 51100 REIMS, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés RCS Reims 823 740 527, représentée par son Président Jean-Paul Pageau,
Ci-après dénommée « le Concessionnaire» ou « la Société» ou « l'Aménageur »
D'autre part.

- N / 1

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PARTIE I :	
MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	
ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPERATION	
ARTICLE 2 - MISSION DU CONCESSIONNAIRE	
ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT	
ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	
ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS	
ARTICLE 6 - ASSURANCES	
PARTIE II :MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMEN	
ARTICLE 7 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES	
7.1 Acquisitions amiables	13
7.2 Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains dans le périmètre de la concession	13
7.3. Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation	13
7.4 Suivi et contrôle des acquisitions foncières	14
7.5. Relogement des occupants	14
ARTICLE 8 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS	14
ARTICLE 9 - MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE	
ARTICLE 10 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION	15
ARTICLE 11 - INDEMNITES AUX TIERS	15
ARTICLE 12 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES	15
ARTICLE 13 - CONVENTIONS D'ASSOCIATION [EN ZAC UNIQUEMENT]	17
ARTICLE 14 - REMISE DES OUVRAGES	17
ARTICLE 15 - ENTRETIEN DES OUVRAGES	18
PARTIE III :	19 19
ARTICLE 16 - FINANCEMENT DES OPERATIONS	19
ARTICLE 17 - COMPTABILITE - COMPTES-RENDUS ANNUELS	20
ARTICLE 18 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES	20
ARTICLE 19 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR	21
PARTIE IV :	22
MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	22
ARTICLE 20 - EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL	
ARTICLE 21 - RACHAT - RESILIATION - DECHEANCE - RESOLUTION	22

21.1. Résiliation simple - rachat	22
21.2. Résiliation pour faute - déchéance	22
21.3. Autres cas de résiliation unilatérale	22
ARTICLE 22 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	23
ARTICLE 23 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	24
23.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante	24
23.2. Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement	24
23.2.1 Solde d'exploitation	25
23.2.2 Solde des financements	25
23.3 Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement :	25
23.3.1 En cas de résiliation de la concession d'aménagement pour une autre cause que la liquidation judiciaire de l'Aménageur	25
23.3.2 En cas de résiliation pour liquidation judiciaire de l'aménageur	25
23.3.3 En cas de résiliation pour faute prévue à l'article 21.2	26
23.4 Modalités de règlement	26
23.5 Versement des dividendes en cours d'opération	26
PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES	27
ARTICLE 24 – EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION	27
ARTICLE 25 - INTERETS MORATOIRES	27
ARTICLE 26 - PENALITES	27
ARTICLE 27 - PROPRIETE DES DOCUMENTS	28
ARTICLE 28 - CESSION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	28
ARTICLE 29 - DOMICILIATION	29
ARTICLE 30 - INTERPRETATION	29
ARTICLE 31 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT	29
ARTICLE 32 - REGLEMENT DES LITIGES	29
Pièces annexées	30

II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT:

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Reims Epernay (ci-après « la CCI ») s'est engagée dans un processus d'aménagement d'un parc d'activités, d'une surface de 145 hectares, situé sur le territoire des communes de Saint-Léonard et de Cernay les Reims.

Dans cette perspective, la CCI s'est rapprochée tant des communes concernées que de la Communauté d'agglomération Reims Métropole, en leur proposant d'être à l'initiative de la création d'une ZAC, dont le périmètre correspondrait à ce nouveau parc d'activités.

C'est dans ce contexte que la ZAC Cernay Saint-Léonard a été créée, à l'initiative de la CCI, par arrêté préfectoral en date du 22 juillet 2015.

Il s'agit d'une opération d'aménagement à vocations essentiellement industrielle, artisanale,logistique et de services.

Ce nouveau parc d'activités s'inscrit dans la continuité de la ZAC de la Croix Blandin, laquelle a été concédée à la Société Agencia, Société d'Economie Mixte d'Aménagement, dont Reims Métropole est l'actionnaire majoritaire.

Avec ce nouveau parc, planifié sur vingt ans, l'Est Rémois représentera à terme le plus grand bassin d'emplois à l'échelle de l'agglomération et l'objectif du projet est d'aménager un parc d'activités dans un cadre paysager et environnemental affirmé, de manière à consolider l'identité de l'écoparc Reims Sud dans son ensemble et d'accroître l'attractivité de la zone.

L'aménagement de ce parc repose sur un certain nombre d'invariants, véritables socles du projet :

- Un projet bâti autour d'une coulée verte et bleue Nord Sud suivant la topographie naturelle, participant à la gestion des eaux de pluie d'usage d'agrément et support d'activité en lien avec le monde agricole et le déplacement doux;
- La création d'un axe structurant et uniquement de transit, reliant la RD 944 et la ZAC de la Croix Blandin (axe Nord);
- La création d'un raccordement au giratoire existant de la ZAC de la Croix Blandin ;
- La création d'une entrée / sortie sur la RD 364;
- La création d'une trame viaire secondaire et tertiaire connectée à *minima* sur la voirie primaire par le biais de deux giratoires ;
- La création d'un espace de transition entre le secteur agricole et la zone d'activités, au Nord du projet ;
- L'intégration d'un système de gestion alternative des eaux pluviales et de gestion à ciel ouvert ;
- La création de pôles de vie, de centralité de services aux salariés et aux entreprises;
- La mise en place d'un découpage parcellaire modulable, adaptable à la demande foncière.

pw M

La CCI a été chargée de procéder à l'aménagement de la zone et d'assurer la maîtrise d'ouvrage des équipements publics compris dans le périmètre de la ZAC.

Par arrêté en date du 22 juillet 2016, le Préfet de la Marne a approuvé le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté Cernay-les-Reims / Saint-Léonard.

Par arrêté du Préfet de la Marne n°41 2016LE en date du 1er août 2016 portant autorisation au titre de l'article L. 214-3 du Code de l'environnement, la CCI a été autorisée à réaliser l'aménagement du parc d'activités sur les communes de Cernay-Les-Reims et Saint-Léonard comprenant les dispositifs de gestion des eaux pluviales suivants (Noues d'infiltration, Zone d'infiltration paysagère) et selon les prescriptions énoncées dans cet arrêté.

Il a été prévu que les travaux d'aménagement du parc d'activités se réaliseront en trois phases sur une durée d'environ vingt ans, étant précisé que le phasage est bien entendu conditionné par la maîtrise foncière des terrains.

Les deux premières phases du projet correspondent au périmètre d'environ 102 hectares, acquis par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Reims Epernay, ou en cours d'acquisition.

Quant à la troisième phase correspondant à un périmètre d'environ 40 ha, elle est, pour sa part, programmée sur des terrains dont l'acquisition s'opérera ultérieurement et dont l'aménagement est subordonné à la commercialisation de l'intégralité des deux premières phases.

La première phase de travaux a été lancée par la CCI, en sa qualité d'aménageur de la ZAC.

En effet, deux procédures d'appel d'offres ouvert tendant à l'attribution de deux marchés, l'un concernant la réalisation de travaux de viabilisation de la phase 1 et l'autre relativement à des prestations de maitrise d'œuvre, ont été engagées, de sorte que les marchés y afférents ont été validés par l'assemblée générale de l'autorité concédante en date du 28 juin 2016.

S'agissant de la commercialisation des terrains, la CCI a décidé, par promesse de vente en date du 1er juin 2016 de céder des terrains d'une superficie de 44 hectares à la Société MHCS, lesquels seront exclus du périmètre de la concession d'aménagement.

En vue de la cession desdits terrains à cette société, le calendrier de la première phase opérationnelle a été établi pour permettre de répondre aux attentes de l'acquéreur ; en effet, l'accès au chantier MHCS réalisé par Agencia, doit être livré au mois de septembre 2016, l'accès définitif à cette parcelle devant être livré en septembre 2017, via le giratoire R2 (voir plan joint).

Au demeurant, la Chambre de Commerce et d'Industrie Reims Epernay a souhaité pour la réalisation de la ZAC engager un partenariat avec la SEM Agencia, et procéder à la création d'une société par actions simplifiée.

Précisément, la SEM Agencia et la CCI ont entendu instituer entre elles cette société qu'elles contrôleront conjointement afin de pouvoir confier à ladite société la réalisation d'actions de coopération mutuelle et la réalisation d'actions communes.

7W W

Cette société a, en effet, pour objet social principal d'étudier et d'entreprendre principalement sur le territoire de la métropole de Reims, et accessoirement sur celui de la Marne, des opérations d'aménagement et de construction de toute nature, tant publique que privée, de gérer des équipements, de procéder à toute acquisition de biens immobiliers bâtis ou non bâtis en vue notamment de leur gestion ou de la constitution de réserves foncières.

Par ailleurs, rappelons que les enjeux de rapprochement entre ces deux structures, à savoir la CCI Reims Epernay et la SEM Agencia sont :

- pour la SEM Agencia, d'être l'aménageur des zones d'activités Croix Blandin et Farman Sud, de répondre à la nouvelle stratégie déclinée par le Conseil d'administration des élus de Reims Métropole, et à son objectif, d'être l'outil de développement du territoire pour l'aménagement et le développement économique de l'agglomération;
- pour la CCI Reims Epernay, d'être l'aménageur de l'Ecoparc Reims Sud, de renforcer sa position d'acteur actionnaire auprès de la SEM Agencia et de s'inscrire dans la continuité du partenariat engagé avec Reims Métropole et ses outils (après le Reims Bussiness Hub, la BA 112, Invest in Reims, Innovact).

C'est dans ce cadre que :

- La CCI Reims Epernay a souhaité confier à la SAS, en cours de constitution, l'aménagement de la ZAC Cernay Saint-Léonard et la réalisation des équipements publics prévus dans le programme de l'opération,
- Par délibération en date du 28 juin 2016, l'Assemblée Générale de la CCI Reims Epernay a décidé de mettre en œuvre le projet d'aménagement de la ZAC Cernay Saint-Léonard, désignée ci-après par le terme « l'Opération » dans le cadre d'une concession d'aménagement conformément aux articles L. 300-4, L. 300-5 du Code de l'urbanisme.

Les grandes orientations et caractéristiques de la présente concession d'aménagement ont été approuvées par délibération de l'Assemblée Générale de la CCI, en sa qualité d'aménageur de la ZAC en régie, en date du 28 juin 2016 et par délibération du Conseil d'administration de d'Agencia en date du 1er juillet 2016.

Par délibération en date du 28 octobre 2016, la CCIRE valide le projet de traité de concession.

Le programme global prévisionnel des équipements et constructions projetés à mettre en œuvre dans le cadre de l'opération d'aménagement est précisé à l'article 1 de la présente concession d'aménagement et détaillé en annexe

La mission et la nature des tâches à réaliser par l'Aménageur pour la réalisation de ces programmes sont précisées à l'article 2 du présent contrat.

La présente concession d'aménagement est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Reims-Epernay en tant que concédante.

Il est ici précisé que les parties sont liées entre elles par une relation relevant de la quasi régie au sens de l'article 16 de l'ordonnance n°2016-65 du 29 janvier 2016 relative aux concessions et que la présente concession ne relève donc pas du champ d'application de ladite ordonnance.

7W /1

6/30

Les conditions générales du contrôle exercé par le Concédant sur la Société, de manière analogue à celui qu'elle exerce sur ses propres services, sont définies par ailleurs dans les documents qui régissent le fonctionnement structurel de la société (notamment le règlement intérieur).

Le présent contrat transfère le risque économique de l'opération d'aménagement au concessionnaire (à savoir « le risque lié à l'exploitation de l'ouvrage ou du service, en contrepartie soit du droit d'exploiter l'ouvrage ou le service qui fait l'objet du contrat, soit de ce droit assorti d'un prix »

Néanmoins, Il est ici précisé que l'aménageur s'engage, au titre du présent contrat, dans les conditions économiques et réglementaires existant à la date de signature de la présente concession.

Le contenu et les conditions de financement de l'opération sont susceptibles d'évoluer à la demande du Concédant ou sur proposition de l'Aménageur dans le cadre d'un avenant au présent contrat.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT:

m M

PARTIE I:

MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPERATION

1.1. En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la CCI transfère à l'Aménageur qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement dite ZAC Cernay Saint Léonard dont le principe, le programme, le périmètre sont décrits au dossier de création approuvé par arrêté préfectoral en date du 22 juillet 2015 et au dossier de réalisation approuvé par arrêté préfectoral en date du 22 juillet 2016.

La zone à aménager par le concessionnaire représente une superficie de 102 hectares environ et correspond au périmètre, dont le plan est joint en annexe et recouvrant le périmètre de la ZAC, à l'exception des terrains destinés à être cédés à la société MHCS, d'une superficie de 44 ha.

1.2. L'aménagement de ce périmètre doit permettre la réalisation d'un programme global prévisionnel des constructions à édifier sur la ZAC d'une surface de plancher de 672 487 m² décrit dans le tableau ciaprès.

SECTEURS	Surfaces cessibles on m ^a	Taux de constructibilité	SP (m ¹)	SP Bureaux (m²)		SP Bureaux (m²) SP Ateliers (m²)		SP Stockage (m²)	
Pôles de vie	30 192	65%	19 625	100%	19 625	0%	0	0%	0
Villages entreprises	33 609	65%	21 846	20%	4369	30%	6 554	50%	10923
Grande Industrie	441 146	55%	242 630	20%	48 526	30%	72 789	50%	121 315
Secteur mixte artisanat	205 075	55%	112 791	20%	22558	60%	67 675	20%	22558
Secteur mixte industrie	501 032	55%	275 595	15%	41 339	40%	110 238	45%	124018
	1 241 104		672 487		135/418		257/356		37/88/6
SP:Surface plancher	, i k d								

Il est toutefois précisé que l'aménagement du secteur Grande Industrie ne relève pas des obligations de l'aménageur, Ce secteur, correspond à l'emprise du projet MHCS ayant déjà été aménagé et cédé par la CCI.

Il est rappelé que certaines parcelles de ce périmètre pourront être affectées, de manière accessoire, au commerce.

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession.

Le programme global prévisionnel de travaux de l'opération est détaillé en Annexes 2 et 3 de la présente concession.

Par délibération en date du 27 mars 2016, l'Assemblée Générale de la CCI a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Cernay-les-Reims / Saint –Léonard

Par arrêté en date du 22 juillet 2016, le Préfet de la Marne a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC Cernay-les-Reims / Saint-Léonard.

PW M

Par arrêté du Préfet de la Marne n°41 2016LE en date du 1^{er} août 2016 portant autorisation au titre de l'article L. 214-3 du Code de l'environnement, la CCI a été autorisée à réaliser l'aménagement du parc d'activités sur les communes de Cernay-Les-Reims et Saint-Léonard comprenant les dispositifs de gestion des eaux pluviales suivants (Noues d'infiltration, Zone d'infiltration paysagère) et selon les prescriptions énoncées dans cet arrêté.

Si le programme des travaux ou ses conditions de financement tels que décrits en annexe 2, 3 et 5 venaient à être remis en cause du fait du concédant ou des autres personnes publiques ou privées destinataires des ouvrages ou pour toute autre raison, un avenant interviendrait pour prendre acte de ces modifications et de leurs conséquences notamment sur le bilan financier prévisionnel.

ARTICLE 2 - MISSION DU CONCESSIONNAIRE

En vue de la réalisation de sa mission, comprenant l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation complète de la ZAC Cernay – Saint Léonard, l'Aménageur prendra en charge les tâches suivantes :

- a) Acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, acquérir à l'amiable ou par toute autre procédure la parcelle bâtie intégrée dans le périmètre, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération
- b) Gérer les biens acquis, ainsi que ceux acquis par la SAFER CHAMPAGNE-ARDENNE dans le cadre de la convention cadre de prestations de service et de mise en réserves foncières compensatoires n° CP 51 16 0003 01 conclue par la CCI avec la SAFER, mettre en état les sols et, le cas échéant, les libérer de toute occupation et assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les agriculteurs ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier;
- c) Gérer le transfert et assurer la poursuite des conventions cadres et autres marchés en cours signés par le CONCEDANT en vue de la réalisation de l'opération. Les contrats, marchés conclus par la CCI sont énumérés en annexe n°8 du présent contrat. Il est indiqué que :
 - le Concédant a d'ores et déjà informé les titulaires de ces marchés du changement de mode de réalisation de la ZAC Cernay-Saint Léonard et du transfert de maitrise d'ouvrage en découlant
 - les titulaires concernés ont d'ores et déjà déclaré consentir au changement de maitre d'ouvrage.

La CCI a informé l'Aménageur de la convention cadre de prestations de service et de mise en réserves foncières compensatoires n° CP 51 16 0003 01 qu'elle a conclue avec la SAFER CHAMPAGNE-ARDENNE le 2 mai 2016.

L'aménageur, informé de cette convention, déclare d'ores et déjà consentir à la cession à son profit de cette convention cadre et se substituer dans les droits et obligations de la CCI dans la mise en œuvre et l'exécution de cette convention.

Cette cession fera toutefois l'objet d'un avenant.

9/30

- d) Procéder à toutes études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :
 - Le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération,
 - La poursuite des études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction,
 - La mise au point des actions de gestion urbaine, d'accompagnement et de suivi social,
 - Procéder au montage et suivi de toute nouvelle procédure qui s'avèrerait nécessaire dans le cadre de l'opération (PLU, évolution de la réglementation, ...) au côté des collectivités;
 - Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants,
- e) Démolir les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement;
- f) Mettre en état et aménager les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis aux collectivités publiques ou groupement de collectivités compétentes, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ;
- g) De façon générale, réaliser sous sa maîtrise d'ouvrage tous travaux et équipements concourant à l'opération globale d'aménagement (et notamment les équipements publics de la zone), intégrés au programme de l'opération précisé en Annexes 2 et 3 de la présente convention, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération figurant en annexe 5 ;
- h) Céder les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, les concéder ou les louer à leurs divers utilisateurs agréés par la CCI. Mettre en place des moyens efficaces pour assurer la commercialisation dans les meilleures conditions possibles; assurer la commercialisation, par la mise en place tant d'une équipe de commercialisation que la mise en place d'une mission conseil. Préparer et signer tous les actes nécessaires Suivre les séquestres versés lors de la signature des actes de ventes. Disposer de la possibilité de procéder à la consultation ou la promotion auprès de promoteurs en vue d'opérations de constructions d'îlots;
- i) Le cas échéant, et sous réserve des accords intervenus avec la CCI compétente pour les signer, négocier les conventions de participation qui seront conclues avec les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'Aménageur en application de l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme, ainsi que les conventions d'association prévues par l'article L. 311-5 du même Code;
- j) Solliciter toute subvention extérieure. Il établira les dossiers de demande de subventions auprès des personnes publiques dont les programmes d'aides financières se rapportent aux missions qui lui sont confiées. Il sera chargé du suivi de ces demandes et affectera les subventions attribuées en recettes de l'opération.
- k) Mobiliser des financements permettant la gestion de l'ensemble des mouvements financiers de l'opération
- I) Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :
 - assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,
 - assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
 - assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liée à la conduite de l'opération d'aménagement, via une mission spécifique (AMO),

- tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,
- d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information du Concédant sur les conditions de déroulement de l'opération.
- Effectuer en cohérence avec l'ensemble des arrêtés délivrés dans le cadre de la création et réalisation de la ZAC, les demandes ou décisions émanant de l'état dans le cadre de l'aménagement de la ZAC.
- Suivre et participer au côté de la CCIRE, maitre d'ouvrage, au comité de suivi de la « ZAC Cernay / Saint Léonard » mis en place par les services de l'Etat. effectuer l'ensemble des études qui seraient rendu nécessaires par ce comité de suivi.
- Ces tâches pourront être modifiées et complétées par avenant au présent contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT

Le concédant s'engage, pour sa part, à :

- a) Recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics visés au programme joint en Annexes 2 et 3 sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 14 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement;
- b) Contribuer aux procédures de révisions / d'adaptation des PLU;
- Faciliter le transfert à l'Aménageur des autorisations administratives déjà obtenues et nécessaires à laréalisation de l'autorisation ainsi que de l'ensemble des contrats et conventions signées dans le cadre du projet d'aménagement. A ce sujet il est indiqué que la demande d'autorisation dite loi sur l'eau nécessaire à la réalisation des aménagements prévus par la présente concession a été déposée par la CCI auprès des services compétents de l'Etat. Cette autorisation ayant été délivrée par arrêté du Préfet de la Marne n°41 2016LE en date du 1er août 2016 portant autorisation au titre de l'article L. 214-3 du Code de l'environnement, l'Aménageur procédera à la déclaration prévue à l'article R.214-45 du code de l'environnement afin que le bénéfice de l'autorisation lui soit transmis.
- d) Informer l'ensemble des entités (Etat, Collectivités), des partenaires (SAFER, Chambre d'Agriculture de la Marne, FDSEA, ...) ainsi que les agriculteurs en place de ce changement du mode de réalisation de la ZAC et du transfert de la maitrise d'ouvrage à l'aménageur
- e) Effectuer le suivi régulier de l'opération et de sa gestion
- f) Réexaminer le cas échéant les conditions de modification de la concession
- g) Valider annuellement les comptes de la concession
- h) Valider les acquisitions foncières, ventes de terrains, procédures de marchés publics (travaux, Moe...)
- i) Céder à l'Aménageur les terrains dont il est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement;
- j) en tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'Aménageur les subventions attribuées par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Département, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et aux deux derniers alinéas de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales;

PW M

11/30

k) Prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur.

ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. Le Concédant la notifiera à l'Aménageur en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire. Elle prendra effet à compter de la date indiqué dans l'ordre de service qui sera transmis au concessionnaire.

Sa durée est fixée à 19 années à compter de sa date de prise d'effet.

Toutes les missions devant être réalisées au titre du bilan prévisionnel devront être achevées.

En cas d'inachèvement de l'opération, la durée de la concession pourra être prorogée par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus. Cette prorogation pourra être mise en œuvre sans préjudice des sanctions, le cas échéant, applicables en cas de retard fautif du concessionnaire.

La concession d'aménagement expirera également à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus. Un avenant constatera cet achèvement.

La présente concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession, et indispensables à la poursuite de l'opération d'aménagement, deviennent la propriété du Concédant qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

L'Aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants des personnes ci-dessus désignées, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

ARTICLE 6 - ASSURANCES

L'Aménageur doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités.

L'Aménageur communiquera une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition du Concédant

PN M.

PARTIE II:

MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 7 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, l'Aménageur peut procéder soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 2a) de la présente concession d'aménagement.

L'Aménageur se substituera à la CCI dans le cadre de la convention cadre de prestations de service et de mise en réserves foncières compensatoires n° CP 51 16 0003 01 que cette dernière a conclue avec la SAFER CHAMPAGNE-ARDENNE le 2 mai 2016. La CCI a mandaté la SAFER pour l'accompagner dans les acquisitions foncières nécessaires aux futurs aménagements de la ZAC Cernay / Saint-Léonard. Ladite convention figure en annexe n° 6 de la présente concession.

La CCI a informé l'Aménageur de la convention cadre de prestations de service et de mise en réserves foncières compensatoires n° CP 51 16 0003 01 qu'elle a conclue avec la SAFER CHAMPAGNE-ARDENNE le 2 mai 2016.

L'aménageur, informé de cette convention, déclare d'ores et déjà consentir à la cession à son profit de cette convention cadre et se substituer dans les droits et obligations de la CCI dans la mise en œuvre et l'exécution de cette convention. Cette cession fera l'objet d'un avenant tripartite entre la CCI, l'aménageur et la SAFER CHAMPAGNE-ARDENNE.

7.1 Acquisitions amiables

L'Aménageur procède aux négociations foncières, préalables aux acquisitions portant sur le terrain bâti ou non bâti situé dans le périmètre de l'opération.

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités, doivent être fixés après demande d'avis auprès du directeur des services fiscaux conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n°2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier, et après accord du Concédant.

En cas d'acquisition amiable des terrains situés en dehors du périmètre de l'opération mais indispensables à sa réalisation. l'Aménageur doit en outre recueillir l'accord formel de la CCI.

7.2 Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains situés dans le périmètre de la concession

En cas d'accord amiable, le Concédant s'engage à prévoir dans le contrat de cession une clause de substitution au profit de l'Aménageur, après accord de ce dernier sur les modalités de la cession, notamment sur le prix et les modalités de paiement.

En l'absence d'accord amiable entre le propriétaire et le Concédant ayant fait l'objet de la mise en demeure, l'Aménageur s'engage à acquérir auprès du Concédant les immeubles acquis par cette dernière à ce titre, au coût d'achat majoré des frais exposés par la CCI concédante.

7.3. Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation

Le Concédant s'engage, si l'Aménageur en fait la demande, à solliciter la déclaration d'utilité publique de l'opération au bénéfice de l'Aménageur.

L'Aménageur établit, aux frais de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité.

PW

En tant que de besoin, lorsque l'expropriation est prononcée au nom du Concédant, le Concédant s'engage à faire prononcer dans les moindres délais, à la demande de l'Aménageur, l'expropriation des immeubles que l'Aménageur ne parviendrait pas à acquérir à l'amiable.

La présente concession vaut cahier des charges au sens des articles L. 411-1 et L. 411-2 du code de l'expropriation, compte tenu notamment de l'article 12 ci-après. En conséquence, les immeubles expropriés par le Concédant, ou acquis à l'amiable sous DUP, seront cédés de gré à gré à l'Aménageur.

7.4 Suivi et contrôle des acquisitions foncières

- 7.4.1 Ainsi qu'il est dit à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, l'Aménageur dresse chaque année un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente à la CCI.
- 7.4.2 Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des immeubles se révéleraient sensiblement différentes de celles prévues au bilan prévisionnel joint en annexe à la présente concession (Annexe n° 5), l'Aménageur en informera le Concédant afin le cas échéant de modifier les conditions financières de l'opération.

7.5. Relogement des occupants

Lorsque, pour réaliser sa mission, l'Aménageur acquiert des immeubles bâtis, il assure en liaison avec le Concédant et les administrations intéressées, et dans les meilleures conditions de rapidité, le relogement définitif de leurs éventuels occupants et, au préalable, pourvoit s'il y a lieu, à leur relogement provisoire.

Il empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur démolition effective, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande du Concédant, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaires.

L'Aménageur doit démolir ou rendre inutilisables les parties libérées dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible.

La gestion des immeubles acquis incombe au concessionnaire et son coût est imputé au bilan de l'opération.

ARTICLE 8 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS

8.1 Les équipements prévus en annexe 3 font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) détaillés établi(s) en accord avec les services des collectivités groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projet(s) sont également soumis pour accord au Concédant.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec le Concédant et les autres personnes destinataires des ouvrages.

- 8.2 Les projets d'exécution doivent être conformes aux avant-projets approuvés par le Concédant
- 8.3 Les avant-projets sont réputés acceptés si le représentant du Concédant et le cas échéant des autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai de 1 mois à compter de leur réception.
- 8.4 Dans l'hypothèse où le Concédant imposerait des prescriptions de nature à affecter sensiblement l'équilibre financier du projet contrat, le Concédant et le Concessionnaire s'engagent à analyser de concert cette situation, afin le cas échéant de modifier les conditions financières du contrat.

ARTICLE 9 - MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE

Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, l'Aménageur doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment de l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics et de son décret n° 2016-360 du 27 mars 2016.

Le Concédant sera représenté avec voix consultative au sein de la commission d'appel d'offres ou du jury de l'Aménageur appelés à intervenir dans la procédure de passation.

ARTICLE 10 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

10.1 L'Aménageur assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale. L'aménageur fera donc appel à des bureaux d'études, maitres d'œuvre, entreprises de TP, et toutes autres prestations nécessaires à l'opération. Il contractera l'ensemble des marchés nécessaires à l'exécution de sa mission.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages dont il a la charge en qualité d'aménageur et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

Le Concédant et les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à l'Aménageur et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle est invitée le Concédant, ainsi que les collectivités ou groupement de collectivités, ou l'association syndicale ou foncière destinataire auquel les ouvrages doivent être remis.

10.2 L'aménageur est investi, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet de la présente concession d'aménagement, de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux collectivités publiques en matière de travaux publics. Il demeure, en même temps, soumis à toutes les obligations qui en découlent.

ARTICLE 11 - INDEMNITES AUX TIERS

L'Aménageur suit les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat.

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'Aménageur dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la convention. Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 23.2 ci-après.

Toutefois, dans le cas de faute lourde de l'Aménageur, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 26 ci-après.

ARTICLE 12 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

12.1 Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par l'Aménageur, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, des entreprises, soit de collectivités publiques, d'établissements publics groupant plusieurs, collectivités des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées. Chaque année, l'Aménageur informe le

Concédant des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.

12.2 L'Aménageur notifie au Concédant, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par la personne désignée à l'article 31 ci-après.

Tout refus du Concédant d'agréer un acquéreur dont le projet de construction répond aux objectifs de l'opération d'aménagement ouvrira droit pour l'Aménageur à compensation des conséquences financières qui en résultent.

12.3 Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.

L'article L. 311-6 du Code de l'urbanisme précise que « Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone ».

Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par l'Aménageur. Il comprend deux titres

- 1°) Le titre les détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; si l'opération d'aménagement a été déclarée d'utilité publique, il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 411-2 du code de l'expropriation.
- 2°) Le titre II définit les droits et obligations de l'Aménageur et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

Le cahier des charges inscrit les droits et les obligations de l'acquéreur et des usagers au sein du parc d'activités, dans le respect de l'arrêté préfectoral portant la création de la Zone d'Aménagement Concerté en date du 22 juillet 2015, et de l'arrêté préfectoral du 22 juillet 2016, portant approbation de la réalisation de la zone. Il sert de base au contrat privé établi lors de la vente d'un ou plusieurs lots parcellaires et s'appuie sur les dispositions des documents de planification applicables à la zone, tels que les PLU des communes de Cernay Les Reims et de Saint Léonard.

Le cahier des charges impose aux entreprises de respecter, lors de la conception et réalisation, de leur projet les règles d'urbanisme découlant du document d'urbanisme et de l'autorisation de construire accordée.

Ce document est actuellement en cours de rédaction entre la CCIRE et Reims Métropole.

Conformément à ce cahier des charges, les terrains figurant dans l'emprise du parc d'activités sont cédés équipés et aménagés en vertu du plan d'aménagement et du programme d'équipement de la zone élaboré par la CCI.

Tout acquéreur de lot à l'intérieur de la ZAC est réputé adhérer aux conditions générales et particulières, aux clauses et charges stipulées au cahier des charges, lesquelles concernent tant les règles d'hygiène, de sécurité, environnementales, d'urbanisme, les équipements, l'aménagement du site, les modalités d'utilisation des terrains (nature des constructions, voirie, stationnement, assainissement, électricité, télécommunications, déchets, espaces libres et plantations...), que les obligations particulières à la charge des acquéreurs de lots (définition de l'activité projetée, régularisation des actes à intervenir).

pul M

Ce cahier des charges devra préalablement aux cessions ou concessions d'usages de terrains à l'intérieur de la ZAC être approuvé par le Préfet conformément à l'article L. 311-6 2° alinéa du code de l'urbanisme.

12.4 A l'expiration de la concession d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération, qui n'auraient pas pu être revendus constituent des biens de reprise revenant automatiquement au Concédant ainsi qu'il est dit à l'article 22 ci-après.

Si à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de la zone, l'Aménageur a acquis des parcelles situées à l'extérieur du périmètre de la concession d'aménagement, ces terrains sont obligatoirement cédés au Concédant sauf accord exprès de sa part pour qu'ils soient cédés à un tiers.

ARTICLE 13 - CONVENTIONS D'ASSOCIATION [EN ZAC UNIQUEMENT]

S'il y a lieu d'établir des conventions d'association, conformément à l'article L. 311-5 du Code de l'urbanisme, avec les propriétaires n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur et désirant construire dans le périmètre de la ZAC, ces conventions seront établies par l'Aménageur en accord avec le Concédant, comme il est prévu à l'article 2 i).

Ces conventions d'association devront comprendre les dispositions du cahier des charges de cession de terrain visé à l'article 12 ci-dessus, à l'exception de son Titre I.

ARTICLE 14 - REMISE DES OUVRAGES

14.1 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et notamment les voiries, les espaces libres et les réseaux, appartiennent au Concédant au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

L'Aménageur est responsable du suivi des opérations de remise des équipements publics réalisés conformément à la concession et de la rétrocession des terrains d'assiette de ces équipements.

Dès l'achèvement des équipements, l'Aménageur doit inviter le Concédant à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. Les opérations constateront ce retour sans cependant l'opérer. Le Concédant ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter l'Aménageur à remédier aux défauts constatés, les dépenses supplémentaires correspondantes étant imputées au compte de l'opération d'aménagement. En cas de refus du Concédant de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait.

Les collectivités territoriales, groupements de collectivités territoriales, concessionnaires de service public, et les associations syndicales ou foncières intéressés par les ouvrages réalisés, seront invitées aux opérations de remise. Le Concédant, propriétaire de ces biens de retour, leur remettra les ouvrages en présence de l'Aménageur.

Il est rappelé que les rétrocessions des ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement se font à l'euro symbolique. En outre, il est convenu entre les parties au présent Traité que la CCI ne sera pas responsable du suivi, des opérations de portage et de rétrocession des ouvrages achevés, mais que cette mission sera incluse dans les missions du concessionnaire.

De même, les éventuels travaux de finition devant être réalisés avant rétrocession seront à la charge du concessionnaire.

14.2 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'associations syndicales ou foncières leur reviennent de plein droit dès leur achèvement. A cet effet, les représentants des associations sont invités à participer aux opérations de réception des ouvrages, conjointement avec ceux du Concédant. La remise aux associations intervient selon les modalités définies par leurs statuts. L'aménageur veillera à ce que ceux-ci organisent la prise en charge des

ouvrages par les associations dès leur achèvement, que des réserves aient été ou non émises, et la régularisation rapide du transfert de propriété.

- 14.3 L'aménageur a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de le Concédant ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements, moyennant un prix à l'euro symbolique.
- 14.4 L'achèvement est réputé réalisé, au sens du présent article, au plus tard, pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux dès leur mise en exploitation.

Le classement des voies à l'intérieur de la zone dans la voirie publique est, s'il y a lieu, opéré par l'autorité compétente et selon les règles en vigueur.

A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, l'Aménageur fournit à la personne à laquelle l'ouvrage est remis une collection complète des dessins et plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle. (Sous format papier et informatique en 4 ex).

14.5 A la remise des ouvrages au Concédant ou à une autre CCI compétente, l'Aménageur établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la collectivité compétente.

ARTICLE 15 - ENTRETIEN DES OUVRAGES

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement, ceux-ci sont entretenus en bon état par l'Aménageur. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 14 ci-avant, le Concédant ou les autres personnes compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elles ont dès lors seules qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 1792-4-1 du Code Civil.

PW/

PARTIE III:

MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 16 - FINANCEMENT DES OPERATIONS

- 16.1 Les charges supportées par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération sont couvertes en premier lieu par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis.
- 16.2 L'Aménageur peut recevoir des constructeurs d'immeubles situés dans le périmètre de la ZAC, des participations telles que prévues à l'article L. 311-4 dernier alinéa du code de l'urbanisme. Les modalités de calcul et de versement de ces participations seront expressément arrêtées par la convention à conclure entre la Commune et le constructeur sur proposition de l'Aménageur.
- **16.3** L'Aménageur peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de toute structure.

Sous réserve de l'accord préalable du Concédant, l'Aménageur pourra notamment bénéficier dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme des subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'il aura à mener en application de la présente concession d'aménagement. Une convention signée par l'Aménageur, le Concédant et la collectivité ou le groupement de collectivité qui octroie la subvention fixera notamment l'affectation éventuelle de cette subvention à la contrepartie de la remise d'ouvrage à la collectivité ou le groupement financeurs, ainsi que les conditions dans lesquelles l'Aménageur rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

16.4 Cession des terrains acquis par la CCI à l'aménageur

La CCI procédera à la cession des terrains, qu'elle a acquis en sa qualité d'aménageur de la zone, qui sont inclus dans le périmètre de la ZAC et utiles à la réalisation de l'opération d'aménagement, cadastrées en NAXc au PLU de Cernay Les Reims et 2AUI au PLU de Saint Léonard (annexe 8), d'un montant de 5 698 705 € HT, TVA 20% en sus, selon l'échéancier prévisionnel, à l'Aménageur.

Dans le cadre du financement de l'opération, le prix desdits terrains sera inscrit en compte courant d'associés dans les comptes du concessionnaire, étant précisé que ce mécanisme sera organisé par une convention spéciale, laquelle devra préciser notamment que les sommes correspondantes devront être employées uniquement en vue de la réalisation de l'opération d'aménagement concédée, moyennant rémunération selon des modalités financières à définir ».

- 16.5 L'Aménageur contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération.
- 16.6 L'Aménageur gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations de l'Aménageur, ou avec les comptes propres de l'Aménageur ou avec un établissement financier. L'Aménageur impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers au taux réel des placements pratiqués sur l'exercice.

The Mark

ARTICLE 17 - COMPTABILITE - COMPTES-RENDUS ANNUELS

Pour permettre au Concédant d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, l'Aménageur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

- 17.1 Ainsi qu'il est dit aux articles L. 300-5 du code de l'urbanisme, l'Aménageur adresse chaque année à la CCI, avant le 30/03 pour examen et approbation un compte rendu financier comportant notamment en annexe :
 - 1°/ le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 18.1 ci-après,
 - 2°/ le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 18.2 ci-après,
 - 3°/ un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé aux articles 7.4.1 et 12.1 ci-avant
 - 4°/ une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.
 - 5°/ le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 16.5.
 - 6°/ le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 16.3, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.
 - 7°/ Un planning

Le compte-rendu est soumis à l'organe délibérant de la CCI qui se prononce par un vote.

- 17.2 La CCI a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.
- 17.3 A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par l'Aménageur, le Concédant peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par l'Aménageur pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.

Le contrôle du Concédant s'exerce par ailleurs en conformité avec les dispositions du règlement intérieur de la société et de ses statuts.

ARTICLE 18 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES

L'Aménageur établit un état prévisionnel actualisé pour l'année à venir, de la trésorerie et des charges et produits d'exploitation de l'opération, objet de la présente concession d'aménagement, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières, des cessions de terrains ou volumes grevés de droits à construire et des travaux, ainsi que le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'année à venir.

- 18.1 Le bilan prévisionnel global et l'état prévisionnel annuel comportent notamment :
 - En dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur visés en annexe 3 des présentes, les frais résultant de l'intervention des personnes prévues à l'article 10. les indemnités prévues à l'article 11, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par le

A M

20/30

Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 19 ciaprès.

- En recettes, les prix des cessions, concessions d'usage ou locations à encaisser, les participations possibles versées par les propriétaires et constructeurs, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions
- 18.2 Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues ainsi que les impôts et taxes.
- 18.3 L'état prévisionnel des dépenses et recettes, le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'opération doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutoire et par la suite avant le 1er septembre de chaque année s'ils font état pour l'année suivante d'un versement de participation ou d'avance par le Concédant ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt ou, dans le cas contraire, avant le 30 septembre de chaque année.

ARTICLE 19 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR

- 19.1 L'Aménageur n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession.
- 19.2 Pour les différentes tâches prévues à l'article 2 de la présente concession d'aménagement l'Aménageur pourra imputer ses charges calculées comme suit :
 - Au titre des missions de suivi d'études, de gestion des biens acquis, de maîtrise d'ouvrage des équipements, de conduite et de coordination de l'opération ainsi que d'animation, le CONCESSIONNAIRE aura droit d'imputer une somme fixée à 245 000 € HT / an.
 - Au titre des missions de commercialisation, le CONCESSIONNAIRE aura droit d'imputer une somme égale 4% des montants HT fixés dans les actes de cessions ou locations long terme aux utilisateurs, les loyers des baux emphytéotiques ou de construction valeur capitalisée à la signature du bail.

Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront être réévalués annuellement après accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin aux frais réels de fonctionnement du CONCESSIONNAIRE pour cette opération.

- 19.3 Les rémunérations annuelles du CONCESSIONNAIRE seront imputées trimestriellement par le CONCESSIONNAIRE au compte de l'opération, sous forme d'acomptes les 15 février, 15 mai, 15 août et 15 novembre de chaque année, exceptée pour l'année 2016, elle sera perçue au 15 novembre.
- 19.4 Les imputations annuelles de l'Aménageur sont calculées en appliquant les règles définies au paragraphe 19.2 ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

Elles seront imputées mensuellement par l'Aménageur au compte de l'opération, sous forme d'acomptes. Ceuxci seront calculés par douzième, à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux dispositions de l'article 18.

DW 2/1

PARTIE IV:

MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 20 - EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL

A l'expiration contractuelle de la concession d'aménagement, telle que définie à l'article 4, l'Aménageur demandera au Concédant de constater cette expiration et de lui donner quitus de sa mission.

A cet effet, le bilan de clôture est arrêté par l'Aménageur et approuvé par le concédant.

ARTICLE 21 - RACHAT - RESILIATION - DECHEANCE - RESOLUTION

La concession d'aménagement peut être résiliée d'un commun accord. Par ailleurs, elle pourra être résiliée unilatéralement dans les cas suivants :

21.1. Résiliation simple - rachat

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, le Concédant pourra notifier à l'Aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général.

21.2. Résiliation pour faute - déchéance

Le Concédant ne peut prononcer de plein droit la résiliation pour faute de l'Aménageur.

En cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elle peut demander au juge de prononcer la résiliation pour faute de la concession d'aménagement aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de trois mois.

21.3. Autres cas de résiliation

Si l'Aménageur est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article L 622-13 du Code de commerce, que sur renonciation expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire à la poursuite du contrat.

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur conformément aux dispositions de l'article L. 1523-4 du Code général des collectivités territoriales ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit au Concédant des biens apportés par cette dernière au patrimoine de la concession d'aménagement.

Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par l'Aménageur ou réalisés par cette dernière sont définies à l'article 23 ci-après.

ARTICLE 22 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, le Concédant est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de l'Aménageur, selon les modalités ci-après définies.

- 22.1 Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis au Concédant ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente du Concédant seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement au Concédant selon les modalités prévues à l'article 14 ci-avant, moyennant le cas échéant le versement des participations et subventions prévues et affectées à la réalisation de ces équipements, tel que prévu à l'article 16.3 ci-avant. Le Concédant en poursuivra la réalisation.
- 22.2 En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu à l'article 4 ci-dessus, le Concédant deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que des biens qui, en raison de leur configuration, leur surface, leur situation dans la zone ou des règles d'urbanisme applicables doivent être considérés comme impropres à la commercialisation. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à la valeur vénale, en référence notamment aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé. A défaut d'accord entre les parties, la valeur vénale sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

22.3 En cas d'expiration anticipée de la concession d'aménagement, le Concédant deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à la valeur vénale, en référence notamment aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé. A défaut d'accord entre les parties, la valeur vénale sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

22.4 Le Concédant sera de la même façon tenu de garantir l'Aménageur de toute condamnation qui serait prononcée contre ce dernier après l'expiration de la concession sur des actions non contractuelles, du fait de son activité d'aménageur, sauf faute de sa part.

Par suite, le Concédant sera seul tenu des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la concession et seul titulaire des créances exigibles à compter de cette date.

L'Aménageur fera obligation à chacune des personnes liées à lui par des contrats afférents à l'opération d'aménagement objet des présentes, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec le Concédant après expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

Toutefois, au cas où un cocontractant de l'Aménageur refuserait un tel transfert de son contrat, le Concédant serait tenu de mettre à la disposition de l'Aménageur, à bonne date, les fonds éventuellement nécessaires pour lui permettre de respecter ses obligations contractuelles, les mouvements résultant de l'exécution de ce contrat étant alors pris en compte pour l'arrêté des comptes de la concession d'aménagement.

7 N

Le Concédant devra se substituer à l'Aménageur, qui n'aura plus qualité pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours, sauf dans le cas où sa responsabilité professionnelle se trouve engagée.

Toutefois, sur demande expresse de la CCI et pour une durée limitée, l'Aménageur pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession d'aménagement, pour le compte du Concédant, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte.

22.5 En cas de liquidation judiciaire de l'Aménageur, les biens acquis ou réalisés par l'Aménageur et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis au Concédant à l'exception de ceux destinés à être remis à des collectivités ou groupements de collectivités tiers.

En contrepartie de la remise de ces biens par l'Aménageur à la CCI concédante, celle-ci versera au concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 23.3 ci-après.

Les équipements destinés à revenir à d'autres collectivités ou concessionnaires leur seront remis dans les conditions définies à l'article 14 ci-avant.

ARTICLE 23 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

A l'expiration de la concession, il sera procédé aux opérations et règlements définis ci-après.

23.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante

A l'expiration du présent contrat, l'Aménageur a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes. Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire de l'Aménageur, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

L'imputation des charges de l'Aménageur pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à l'article 19.2 ci-dessus.

Par ailleurs, en cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable de l'Aménageur, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû à l'Aménageur par le Concédant une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations..

23.2. Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

A l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, l'Aménageur établira un arrêté des comptes de l'opération d'aménagement permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération d'aménagement et d'arrêter le solde d'exploitation et le solde des financements.

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission de l'Aménageur jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, dont l'Aménageur pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes, sauf cas visé par l'article 26 sur les pénalités.

23.2.1 Solde d'exploitation

Le solde d'exploitation sera établi de la façon suivante :

EN PLUS:

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et les participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la CCI dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil).

EN MOINS:

- L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'au complet règlement par la CCI des sommes qu'elle s'est engagée à verser et les imputations de l'Aménageur exigibles contractuellement;
- La TVA dont est éventuellement redevable le Concessionnaire au titre de l'opération.

23.2.2 Solde des financements

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

EN RESSOURCES:

- Le capital perçu, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur tous les emprunts;
- Les avances consenties par le Concédant

EN EMPLOIS:

Les remboursements en capital effectués par l'Aménageur sur les emprunts et les avances consentis par le Concédant.

Si le solde des financements est positif, l'Aménageur doit à la CCI le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par la CCI.

23.3 Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement :

23.3.1 En cas de résiliation de la concession d'aménagement pour une autre cause que la liquidation judiciaire de l'Aménageur

La CCI devra à l'Aménageur une indemnité. Elle sera négociée après échange entre la CCI et le concessionnaire. Les parties se rencontreront pour analyser de concert la situation et discuter de cette dernière.

Cette indemnité n'est pas due dans le cas de résiliation pour faute énoncé à l'article 21.2.

23.3.2 En cas de résiliation pour liquidation judiciaire de l'Aménageur

L'indemnité dûe par le Concédant à l'Aménageur en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération et devant être remis au Concédant ou à toute autre CCI, telle qu'elle résultera du dernier bilan prévisionnel présenté par l'Aménageur et approuvé

25/30 7v par le Concédant en vertu de l'article 17 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des apports faits dans le cadre de cette opération par le concédant.

23.3.3 En cas de résiliation pour faute prévue à l'article 21.2

L'Aménageur n'aura droit à aucune 'indemnité spéciale de liquidation.

Il n'y aura lieu qu'à l'arrêté des comptes, comme indiqué à l'article 23.2 ci-dessus.

23.4 Modalités de règlement

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par l'Aménageur au Concédant ou par le Concédant à l'Aménageur, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

Toutefois, avant cette date, et dès l'expiration de la concession d'aménagement, l'Aménageur aura le droit en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération et de sommes dues par le Concédant, à une avance suffisante pour couvrir cette insuffisance de trésorerie, et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, le remboursement des avances dont bénéficie l'opération ainsi que le paiement des frais financiers courus.

23.5 Versement des dividendes en cours d'opération

Les versements des bénéfices pourront se faire au fur et à mesure de l'avancement de l'opération par le concessionnaire aux bénéfices des actionnaires et conformément aux statuts de la SAS.

L'échéancier devra être validé par le concédant à chaque présentation des comptes. Le versement du bénéfice constaté et non nécessaire à la poursuite de l'aménagement ou de la commercialisation du parc d'activités sera effectué suivant les statuts de la SAS.

PW 26/30

PARTIE V: DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 24 - EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION

24.1 Les parties s'engagent à exécuter le contrat de bonne foi, dans le respect du principe de loyauté dans les relations contractuelles, en mettant en œuvre les dispositifs humains, matériels et techniques adaptés à la réalisation des objectifs poursuivis, dans le respect des conditions économiques qui ont présidé à sa passation, telles qu'elles résultent du programme prévisionnel global de l'opération (Annexe n°3) et du bilan financier prévisionnel joint en annexe (Annexe n° 5).

A cet effet, les parties s'engagent à examiner chaque année les conditions de réalisation du présent contrat afin d'adapter le programme de l'opération, son planning, les modalités de réalisation ainsi que les conditions financières, au regard des évolutions constatées depuis le début de l'opération, et notamment celles constatées au cours de l'année précédente telles qu'elles résultent du compte-rendu annuel à la CCI locale. Ces adaptations feront l'objet d'avenants au contrat.

ARTICLE 25 - INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par le Concédant à l'Aménageur, comme toute somme due par l'Aménageur au Concédant, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts au taux d'intérêt légal majoré de deux points

ARTICLE -26 - PENALITES

Lorsque l'Aménageur ne produit pas, dans le délai imparti, les documents qui lui incombent après une mise en demeure restée sans résultat et en l'absence de cas de force majeure, le Concédant pourra appliquer les pénalités suivantes :

7W 27/30

	Nature de la défaillance	Montant de la pénalité Apres mise en demeure par courrier en recommandé du Concédant
I.	Non-respect des missions de maitrise d'ouvrage de l'opération aspect administratif aspect technique	500 € par jour de retard 500 € par jour de retard
II.	Absence de transmission du compte rendu à la CCI (CRACL)	500 € par jour de retard

Par ailleurs, l'Aménageur supportera personnellement les dommages et intérêts qui pourraient être dus à des tiers, résultant d'une faute lourde dans l'exécution de sa mission.

En cas de faute lourde commise par l'Aménageur ou de mauvaise exécution de son contrat de son fait, le Concédant pourra demander réparation de son préjudice au juge administratif. L'Aménageur supportera personnellement les dommages-intérêts qui pourraient être dus à des tiers pour faute lourde dans l'exécution de sa mission.

ARTICLE 27 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application du présent contrat deviennent la propriété du Concédant ou, s'il y a lieu, de la CCI ou des concessionnaires de services publics intéressés, qui peut les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

L'Aménageur s'engage à ne pas communiquer à des tiers autres que les représentants de l'Administration, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

ARTICLE 28 - CESSION DE LA GONCESSION D'AMENAGEMENT

Toute cession totale de la concession d'aménagement, tout changement d'aménageur, doivent faire l'objet d'un avenant au présent contrat.

Faute par l'Aménageur de se conformer aux dispositions de l'alinéa précédent, il encourt la résiliation pour faute.

La CCI a informé l'Aménageur de la création de la chambre de commerce et d'industrie territoriale de la Marne, par fusion des chambres de commerce et d'industrie de Châlons-en-Champagne et de Reims et d'Epernay, en vertu du décret n°2016-165 du 18 février 2016.

L'Aménageur, informé de cette création, déclare d'ores et déjà consentir à la substitution de la chambre de commerce et d'industrie territoriale de la Marne à la CCI et à la cession du présent contrat au profit de la Chambre de Commerce et d'Industrie territoriale de la Marne.

Cette cession fera toutefois l'objet d'un avenant tripartite entre la CCI, la CCI Territoriale de la Marne et l'aménageur.

TW M.

ARTICLE 29 - DOMICILIATION

Les sommes à régler par le Concédant à l'Aménageur en application du présent contrat seront versées ...

SAS

Etablissement bancaire: Caisse d'Epargne Lorraine Champagne Ardenne

N° de compte: 08000824122

Clef RIB:

49

Code banque: 15135

Code guichet: 20590

ARTICLE 30 - INTERPRETATION

Toutes les créances et les dettes nées du présent contrat forment les articles d'un seul et même compte et se compensent réciproquement.

En cas de nullité d'une clause des présentes, sauf application des dispositions d'ordre public figurant à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, ou si l'anéantissement de ladite clause ruinait l'équilibre voulu par les parties, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus du contrat.

ARTICLE 31 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT

Pour l'exécution de la présente convention, le Concédant désigne son Président], avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord du Concédant sur les acquisitions, sur les avant-projets et sur les remises d'ouvrage qui la concernent et pour donner son accord sur les attributaires des terrains. Le Concédant pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

ARTICLE 32 - REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né entre la CCI et le Concessionnaire au titre de l'exécution de la présente concession d'aménagement est de la compétence du Tribunal Administratif de Châlons-en-Champagne

Fait à Reims

Le 12 décembre 2016

En trois exemplaires originaux

Pour L'Aménageur

Philippe Wittwer

Pour le Concédant

Jean-Paul Pageau

29/30

111

Pièces annexées

- Annexe 1 : périmètre de la concession d'aménagement + plan
- Annexe 2 : dossier de création et dossier de réalisation+ dossier loi sur l'eau et leurs arrêtés
- Annexe 3 : programme prévisionnel global des équipements de l'opération à la charge du concessionnaire
- Annexe 4 : programme d'équipements à la charge du concédant
- Annexe 5 : bilan financier prévisionnel et plan de trésorerie prévisionnel
- Annexe 6 : convention avec la SAFER
- Annexe 7 : contrats et marchés conclus par la CCI et destinés à être cédés à l'aménageur
- Annexe 8 : Liste des terrains acquis par la CCI et cédés à l'aménageur

30/30 Pw