

PROTOCOLE D'ACCORD D'EXCLUSIVITE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES BASSEE MONTOIS**, collectivité territoriale, personne morale de droit public, située dans le département de Seine et Marne, ayant son siège à BRAY SUR SEINE (77480), 80 rue de la Fontaine, représentée par le Président, Monsieur Roger DENORMANDIE dûment habilitée aux fins des présentes

Ci-après dénommée la "CCBM" ou ci-après dénommé "Le Propriétaire",

D'UNE PART

ET

La société **TELAMON DEVELOPPEMENT**, Société par Actions Simplifiée au capital de 1 000 000 € ayant son siège social sis à 36, rue Beaujon – 75008 PARIS, immatriculée 378 106 249 RCS PARIS,

Représentée par la société dénommée TELAMON, Société par Actions Simplifiée au capital de 4 327 180,00 €, dont le siège social se situe à Paris (75 008), 36 rue Beaujon, Présidente de la Société TELAMON DEVELOPPEMENT.

La Société TELAMON, elle-même représentée par son Président, Monsieur Christophe BOUTHORS.

Ci-après dénommée "TELAMON DEVELOPPEMENT" ou "Le Promoteur",

D'AUTRE PART

La CCBM et **TELAMON DEVELOPPEMENT** ci-après ensemble dénommés, "les Parties"

EXPOSE

La CCBM est propriétaire d'une emprise foncière d'environ 5,4 hectares (« ha ») sur l'emprise de la ZAC du Parc de Choyau, sur la commune de Jaulnes (77480).

La société TELAMON DEVELOPPEMENT est un promoteur, constructeur, investisseur en immobilier d'entreprise notamment spécialisé dans la réalisation de bâtiments logistiques et industriels.

Celle-ci est reconnue pour la conception et le développement d'opération d'envergure et plus largement, pour la qualité de ses réalisations.

TELAMON DEVELOPPEMENT souhaite réaliser sur le territoire de JAULNES (77), un bâtiment industriel d'environ 20 000m² de surface de plancher pour le compte d'un acteur industriel (Ci-après « Projet »).

Ce Projet serait étudié et réalisé sur la totalité de l'emprise foncière détenue par la CCBM sise à JAULNES (77) sur les parcelles cadastrales Section ZE numéros 37p & 69p d'une surface totale de 5,4 hectares (ci-après le " Terrain "), accessible depuis la D411, conformément au plan ci-annexé (**Annexe 1**).

Dans ce contexte, TELAMON DEVELOPPEMENT s'est rapprochée de la CCBM, pour étudier la faisabilité du Projet et de l'opération de promotion sur le Foncier.

Les Parties se sont donc rapprochées afin de permettre à TELAMON DEVELOPPEMENT d'étudier la faisabilité technique et économique du Projet pendant la durée d'exclusivité convenue entre les Parties accordée par la CCBM au profit de TELAMON DEVELOPPEMENT.

IL A AINSI ETE CONVENU :

Article 1 : Objet

Le présent protocole a pour objet de définir les conditions d'engagement d'exclusivité entre Le Promoteur et Le Propriétaire pour la réalisation des études de faisabilité sur le terrain situé à JAULNES (77) sur les parcelles cadastrales Section ZE numéros 37p & 69p d'une surface totale de 5,4 hectares (ci-après le " Terrain"), accessible depuis la D411, conformément au plan ci-annexé (**Annexe 1**).

Pendant la durée du présent protocole, le Promoteur s'engage à réaliser les études de faisabilité visée sous l'article 4 ci-après, ce que le Propriétaire lui autorise expressément, pour la réalisation du Projet de l'implantation d'un bâtiment industriel, d'une surface d'environ 20 000 m² SDP sur le Terrain.

Article 2 : Définition de l'Engagement d'Exclusivité

L'engagement d'exclusivité signifie que pendant la durée de cet engagement, Le Propriétaire s'engage

- À ne pas négocier ou conclure d'accord avec d'autres tiers ou d'autres promoteurs immobiliers concernant le Terrain défini ci-dessus,
- À ne pas s'engager dans une quelconque transaction ayant pour conséquence, l'octroi d'un droit de préférence, la promesse de vente, la vente ou tout autre transfert de propriété ou de la jouissance concernant le Terrain à titre onéreux ou à titre gratuit,
- Ni de solliciter ou accepter une quelconque proposition ou offre ayant pour objet ou pour effet de développer une opération immobilière sur le Terrain.

Pendant toute la durée de cette exclusivité, le Propriétaire s'interdit :

- D'obérer l'état du Terrain par des modifications de quelque nature que ce soit, sauf à obtenir l'accord de TELAMON DEVELOPPEMENT sur les travaux ou aménagements qui se révèleraient utiles d'entreprendre,
- De proposer le Terrain à tout investisseur et/ou développeur mandaté par lui ou non,
- D'aliéner ou de conférer aucun droit réel ou de jouissance ou d'occupation quelconque ni aucune charge de quelque nature que ce soit sur le tènement foncier autre que ceux le cas échéant déjà conférés au jour de la signature des présentes.

Ainsi, le Propriétaire garantit au Promoteur TELAMON DEVELOPPEMENT l'exclusivité de l'opportunité d'implantation d'une plateforme logistique ou industrielle sur le Terrain pendant la durée du présent Protocole.

En cela, le Propriétaire s'engage d'ores et déjà à faire ses meilleurs efforts pour accompagner si nécessaire TELAMON DEVELOPPEMENT dans ses démarches.

Article 3 : Durée de l'Engagement

L'engagement d'exclusivité est conclu pour une durée de six (6) mois à compter de la date de signature du présent protocole, soit au plus tard le 3 août 2025.

Durant cette période le Propriétaire s'engage à discuter de façon exclusive avec TELAMON DEVELOPPEMENT conformément à l'article 2 ci-dessous.

Les Parties ont prévu la clause de prorogation automatique du présent engagement selon les termes prévus à l'article 6 ci-après.

Article 4 : Études de Faisabilité

Le Promoteur s'engage à réaliser les études de faisabilité nécessaires pour évaluer le potentiel du Terrain.

Ces études incluent, sans s'y limiter, les analyses techniques, environnementales et financières.

Exemples d'études :

Études géotechniques

Études environnementales

Études de marché

Études de viabilité économique

Études d'impact social

Les études préliminaires à réaliser par le Promoteur consisteront notamment en :

- Etudes des contraintes urbanistiques d'implantation des bâtiments au regard de la réglementation, des servitudes d'urbanismes... (SDRIF, PLU, ...)
- Etudes des contraintes environnementales, et notamment de la prise en compte préalable des impacts liés au développement d'un projet industriel et logistique et à leur limitation,
- Etudes des contraintes liées à la réalisation d'aménagements par le Promoteur, en relation avec les trafics générés par l'activité projetée.

Pour la réalisation de ces études, le Promoteur mandatera un maître d'œuvre du Projet, et s'engage à s'entourer de tout bureau d'étude ou intervenant technique dont l'intervention pourrait être rendue nécessaire par le degré de difficulté rencontré pour mener ces études.

Le Promoteur s'engage à mener ces études préliminaires avec toute la célérité requise par les objectifs fixés par calendrier prévisionnel du projet.

L'ensemble de ces études restera la propriété exclusive de TELAMON DEVELOPPEMENT, quel que soit l'issue de la période d'exclusivité.

La CCBM s'engage par ailleurs, pour les éléments d'études qui lui auront été remis par TELAMON DEVELOPPEMENT dans le cadre de la période d'exclusivité, à ne pas les divulguer ou à ne pas les utiliser notamment dans le cadre du développement ultérieur d'autres projets sauf accord exprès de TELAMON DEVELOPPEMENT.

Article 5 : Planning – Résultats des études de faisabilité du Promoteur

Pendant la durée de l'engagement, Le Promoteur s'engage à réaliser les études de faisabilité nécessaires mentionnés ci-avant à l'article 4.

Si les résultats de ces études sont convaincants, Le Promoteur formulera une offre d'acquisition du Terrain pendant la durée du présent engagement, soit au plus tard le 3 août 2025.

Si, à la fin des études de faisabilité, Le Promoteur décide de ne pas formuler d'offre d'acquisition, il notifiera sa décision au Propriétaire. Dans ce cas, la présente convention sera caduque sans indemnité de part et d'autre.

Article 6 : Prolongation de l'Engagement de Confidentialité

Si l'offre d'acquisition est acceptée par Le Propriétaire, le présent engagement de confidentialité sera prolongé de la manière automatique pour la durée nécessaire à la signature de la promesse de vente, et au plus tard jusqu'au **31 octobre 2025**.

La Promesse de vente à intervenir sera conclue sous les conditions suspensives qui seront précisées dans l'offre formulée par le Promoteur, à l'issue des études de faisabilité préliminaire.

Sous réserve d'autres conditions suspensives qui peuvent être rajoutées à l'issu des études de faisabilité, les conditions suspensives de la Promesse de vente éventuelle seront notamment :

- Origines de propriété régulières et trentenaires ;
- Absence de préemption par la mairie, ou tout autre organisme ou d'exercice d'un droit de préférence par tout tiers ;
- Obtention des autorisations administratives (permis d'aménager, permis de construire et autorisation d'exploiter) devenues définitives permettant à TELAMON DEVELOPPEMENT de réaliser son Projet.
- Absence de toute pollution du sol et du sous-sol,
- Que la qualité du sol et du sous-sol n'entraîne pas de surcoûts qui viendraient remettre en cause la viabilité du Projet,
- Absence de servitudes d'urbanisme ou de servitudes de droit privé remettant en cause l'économie du Projet
- Absence de prescriptions archéologiques préventives formulées dans le cadre de la réglementation en vigueur,

Article 7 : Remise des Études et Documents Préalables

Pour permettre au Promoteur de réaliser l'ensemble des études préalables, le Propriétaire s'engage à remettre au Promoteur tous les documents et études préalables en sa possession concernant le Terrain, incluant, sans s'y limiter, les plans, les études géotechniques, les rapports environnementaux et tout autre document pertinent. Ces documents devront être remis dans un délai de 30 jours à compter de la signature du présent protocole.

Article 8 : Financement des Études

Le Promoteur prendra en charge tous les coûts liés à la réalisation des études de faisabilité. Le Propriétaire ne sera en aucun cas responsable des frais engagés par Le Promoteur pour ces études.

Article 9 : Clause de Responsabilité

Le Promoteur et Le Propriétaire s'engagent à assumer leurs responsabilités respectives dans le cadre de la réalisation des études de faisabilité. La durée des responsabilités de chaque partie est limitée à 3 ans après la fin de l'engagement d'exclusivité. En cas de manquement à leurs obligations, chaque partie pourra engager la responsabilité de l'autre conformément aux dispositions légales en vigueur.

Article 10 : Clause de Confidentialité

Les Parties s'engagent à garder confidentielles toutes les informations échangées dans le cadre du présent protocole et des études de faisabilité. Cette obligation de confidentialité restera en vigueur pendant toute la durée de l'engagement et au-delà, pour une période de 6 mois après la fin de l'engagement d'exclusivité.

Article 11 : Clause de Modification du Contrat

Toute modification du présent protocole devra faire l'objet d'un avenant écrit signé par les deux parties. Aucune modification ne sera valable sans l'accord écrit des deux parties.

Article 12 : Clause de Litiges

En cas de litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution du présent protocole, les parties s'engagent à rechercher une solution amiable. À défaut d'accord amiable, le litige sera soumis à la compétence exclusive des tribunaux de la Cour d'Appel de Paris.

Article 13 : Durée des Études

Le Promoteur s'engage à réaliser les études de faisabilité dans un délai de 2 mois à compter de la date de signature du présent protocole.

Article 14 : Dispositions Générales

Les parties s'engagent à respecter les termes du présent protocole de bonne foi et à collaborer étroitement pour la réalisation des études de faisabilité.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties soussignées font élection de domicile en leur domicile et siège social respectifs sus-indiqués.

Fait en 2 exemplaires à Paris, le 31/01/2025.

Signatures :

La COMMUNAUTE DE COMMUNES BASSEE MONTOIS

TELAMON DEVELOPPEMENT

Annexe 1 : plan masse du Tènement Foncier