
EXTRAIT DU REGISTRE
DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du Conseil Municipal du jeudi 15 juin 2023.

Le quinze juin deux mille vingt-trois à vingt heures, le Conseil Municipal d'Osny, convoqué légalement le 9 juin deux mille vingt-trois s'est réuni en séance.

M. Jean-Michel LEVESQUE, Maire.

Mme Christine ROBERT, M. Jean-Yves CAILLAUD, Mme Tatiana PRIEZ, M. Claude MATHON, Mme Danièle DUBREIL, Mme Laurence TEREFKO, Mme Laura BELLOIS ; Adjoints au Maire.

Mme Nicole SIEPI, M. Abdelmalek BENSEDDIK, M. Laurent BOULA, M. Chaouki BOUBERKA, Mme Caroline OLIVIER, Mme Amandine MARTINEZ, Mme Jennifer BALLAND, Mme Virginie BUSSON, Mme Christelle BENDADDA, M. Guillaume GINGUENE (absent de la délibération n°128 à n°143), Mme Barbara LEVESQUE, M. Franck GAILLOT, Conseillers Municipaux.

ONT DONNÉ POUVOIR :

M. Michel PICARD	à	Mme Laurence TEREFKO
Mme Anne-Marie BESNOUIN	à	Mme Caroline OLIVIER
M. Philippe HOGOMMAT	à	Mme Nicole SIEPI
M. Olivier MEDROS	à	M. Claude MATHON
M. Christian DANDRIMONT	à	Mme Christine ROBERT
Mme Coline OLIVIER	à	M. Jean-Yves CAILLAUD
M. Daniel HEQUET	à	Mme Tatiana PRIEZ
M. Mickaël MARC	à	Mme Danièle DUBREIL

ABSENTS :

M. Nassim KERBACHI
Mme Virginie THERIZOLS
M. Sylvain LANDEMAINE

SECRETAIRE DE SÉANCE :

Mme Barbara LEVESQUE

Les membres présents forment la majorité des membres du Conseil en exercice, lesquels sont au nombre de 31.

127.06.2023 FONCIER**ZAC DE LA DEMI-LIEUE – PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL ET INDEMNISATIONS LIEES A L'ACTIVITE AGRICOLE**

Résumé :

Il s'agit d'approuver et d'autoriser le Maire à signer le protocole d'accord transactionnel établi entre la Commune d'Osny, la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, le Conseil Départemental, Monsieur Thibaud JOREL et l'EARL des Sablons afin notamment de mettre fin à la procédure judiciaire diligentée par M. JOREL concernant le congé rural délivré par la CACP pour la construction du collège, de fixer amiablement les indemnités à verser à M. Jorel au titre de son éviction agricole et au titre de la destruction de ses cultures suite aux sondages et diagnostics de sol et enfin de d'assurer

concomitamment de la maîtrise foncière sur les secteurs de Sainte-Marie et de Génicourt de la ZAC de la Demi-lieue nécessaire à son aménagement.

Enjeux et objectifs :

Dans le cadre de la réalisation de la ZAC de la DEMI-LIEUE portée par la CACP sur le secteur de Génicourt à OSNY, et afin de permettre l'implantation d'un collège par le Département du VAL D'OISE, la CACP prévoit de céder au Département une partie de l'emprise foncière cadastrée section YC numéro 50 nécessaire à la construction du collège qui accueillera 600 enfants notamment des communes d'OSNY et BOISSY L'AILLERIE.

Cette parcelle appartient à la CACP et fait l'objet d'un bail rural verbal en vigueur entre M. JOREL et la CACP.

Le projet d'implantation du collège ne portant que sur une partie de la parcelle cadastrée section YC n° 50, à savoir 12 771 m² sur les 26 190 m², la CACP a souhaité résilier partiellement le bail rural dont Monsieur Thibaud JOREL est titulaire. Par acte extra-judiciaire signifié le 31 mai 2022, M. JOREL représentant l'EARL DES SABLONS s'est donc vu délivrer par la CACP un congé rural pour changement de destination sur le fondement des dispositions de l'article L. 411-32 du code rural et de la pêche maritime. Des réunions ont été effectuées afin d'aborder les conséquences de la résiliation partielle du bail rural et notamment l'indemnisation au profit de l'exploitant.

Par ailleurs, le Conseil départemental a souhaité pouvoir réaliser des études géotechniques sur la parcelle et les diagnostics d'archéologie préventive de façon anticipée, afin que le calendrier des travaux de construction du collège soit tenu.

Après plusieurs échanges, M.JOREL a présenté les conditions selon lesquelles un accord permettant la réalisation des études géotechniques pouvait être trouvé :

- une indemnisation amiable de rupture du bail rural verbal sur la base de 2,50 €/m² ;
- la possibilité d'acquérir un terrain afin d'y installer son activité secondaire.

Par courrier, la CACP a fait part de sa décision d'accepter d'indemniser M. JOREL au titre de l'éviction agricole sur la base de 2,50 €/m², ce qui correspond à une indemnisation globale de 31 927,50 euros. La CACP a également indiqué à Monsieur JOREL que celui-ci serait indemnisé des pertes de récoltes liées à la réalisation des sondages de sol, sur la base du barème de la Chambre d'agriculture, soit pour la somme de 5 362,82 euros.

Cependant, par une lettre recommandée avec avis de réception en date du 28 septembre 2022, l'EARL DES SABLONS, représentée par Monsieur Thibaud JOREL, a contesté le congé délivré pour changement de destination auprès du Tribunal paritaire des baux ruraux.

Dès la première audience de conciliation du 18 novembre 2022 devant le tribunal paritaire des baux ruraux de Pontoise, les Parties ont souhaité poursuivre les discussions afin de parvenir à un accord global et éviter un contentieux.

Présentation du projet :

C'est dans ce contexte que la CACP et M.JOREL ont entamé des négociations visant à parvenir, par l'établissement d'un protocole, à un accord transactionnel prévoyant des engagements réciproques permettant non seulement l'engagement, par le Département, des travaux de construction du collège, mais aussi la maîtrise, par la CACP, des terrains nécessaires à la poursuite de la ZAC de la Demi-Lieue aujourd'hui propriété de la famille JOREL Cette ZAC, engagée par la CACP en 2006, se heurtait en effet depuis des années à l'échec des acquisitions foncières pour lesquelles la CACP avait mandaté l'EPFIF.

Cet accord global porte donc sur :

- La résiliation partielle et définitive du bail rural entre les Parties,
- Les modalités d'indemnisation de Monsieur JOREL (au titre de son éviction et de la destruction de ses cultures),
- L'acquisition par Monsieur JOREL d'un terrain appartenant au Conseil Départemental du Val d'Oise afin d'y localiser son activité secondaire,
- L'acquisition des parcelles dont M. JOREL et ses coindivisaires sont propriétaires sur les secteurs de Sainte-Marie et de Génicourt, destinées à être maîtrisées par la CACP pour la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC de la DEMI-LIEUE.

Sainte-Marie et de Génicourt à 40 euros par m² par un avis du 2 mars 2023. Un accord de principe a été trouvé avec les propriétaires pour un prix au m² d'environ 41,33 euros sur le secteur Génicourt et de 44 euros sur le secteur de Sainte-Marie, dans le respect de la marge d'appréciation de 10% de l'avis du service des Domaines, et qui correspond à un prix de 973 765,95 euros pour les parcelles cadastrées YC n°46 et 49 sur le secteur Génicourt, et de 756 932 euros pour les parcelles cadastrées YC n°265, AH n°90 et 628 sur le secteur de Sainte-Marie, soit un prix global de 1 730 697,95 euros.

Impact financier :

Ce protocole n'implique pas de dépenses directes pour la ville.

Ce protocole va engendrer les dépenses suivantes à la charge de la CACP et du département :

- L'indemnisation au titre de l'éviction agricole de Monsieur JOREL, exploitant, pour un montant de 31.927,50 euros, à la charge de la CACP.
- L'indemnisation au titre de la destruction des cultures semées de colza à M. JOREL pour la somme de 5.362,82 euros, liée aux sondages de sols et diagnostics archéologiques réalisés, et à la prise de possession anticipée par le Département. Cette indemnité sera remboursée à la CACP par le Département.
- L'acquisition des parcelles appartenant à l'indivision familiale JOREL pour la somme globale de 1.730.697,95 euros représentant une emprise globale de 40 765 m². La CACP sollicitera l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France pour porter cette acquisition.

En conséquence, il est demandé au Conseil Municipal :

- D'approuver le protocole d'accord transactionnel annexé établi entre la Commune d'Osny, la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, le Conseil Départemental, Monsieur Thibaud JOREL et l'EARL des Sablons représentée par M. JOREL.
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer ce protocole et tout document s'y afférant.

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code général de propriété des personnes publiques,

VU la délibération n°2 du Conseil communautaire du 21 février 2006 décidant de la prise d'initiative de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Demi-Lieue d'Osny,

VU les délibérations n°1 et 1.1 du Conseil communautaire du 7 novembre 2006 qui approuvent le dossier de création de la ZAC,

VU la délibération n°12.2 du Conseil communautaire du 19 décembre 2007 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC de la Demi-Lieue,

VU le bail rural verbal sur la parcelle cadastrée YC n°50 du secteur Génicourt de la ZAC au profit de Monsieur Thibaud JOREL et mis à la disposition de l'EARL DES SABLONS,

VU le projet de protocole d'accord transactionnel annexé,

VU le plan annexé,

VU l'avis favorable à l'unanimité de la commission plénière du 5 juin 2023,

CONSIDERANT qu'il est opportun et d'intérêt général d'approuver le protocole d'accord ci-joint, établi la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, le Conseil Départemental, Monsieur JOREL et l'EARL des sablons représentée par Monsieur JOREL, afin de mettre un terme à la procédure judiciaire en cours à l'encontre de la CACP, de permettre le démarrage des travaux du collège et de d'assurer concomitamment la maîtrise foncière sur les secteurs de Sainte-Marie et de Génicourt de la ZAC de la Demi-lieue nécessaire à son aménagement,

LE CONSEIL MUNICIPAL, Après en avoir délibéré,

DECIDE : A L'UNANIMITE

Article 1 :

D'approuver le protocole d'accord transactionnel annexé établi entre la Commune d'Osny, la Communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, le Conseil Départemental, Monsieur Thibaud JOREL et l'EARL des Sablons JOREL afin d'acter :

- La résiliation partielle et définitive du bail rural entre la CACP et M. JOREL,
- Les modalités d'indemnisation de M. JOREL (au titre de son éviction et de la destruction de ses cultures),
- L'acquisition par M. JOREL d'un terrain appartenant au Conseil Départemental du Val d'Oise afin d'y localiser son activité secondaire,
- L'acquisition des parcelles dont M. JOREL et ses coindivisaires sont propriétaires sur les secteurs de Sainte-Marie et de Génicourt, destinées à être maîtrisées par la CACP pour la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC de la Demi-Lieue

Article 2 :

D'autoriser Monsieur le Maire à signer le protocole d'accord transactionnel et tout document y afférent.

Article 3 :

Ce protocole n'implique pas de dépenses directes pour la ville.

Article 4 :

Cette délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat.

Fait et délibéré à OSNY, le 15 juin 2023
POUR EXTRAIT CERTIFIE CONFORME,



Le Maire

Jean-Michel LEVESQUE

PROTOCOLE D'ACCORD

ENTRE : **La Communauté d'agglomération de CERGY-PONTOISE**, représentée par son Président en exercice domicilié ès qualités Hôtel de l'agglomération, Parvis de la Préfecture, CS 80309 – 95 027 CERGY-PONTOISE CEDEX et dûment habilité aux présentes par délibération du conseil communautaire en date du _____ transmise au contrôle de légalité le _____ (annexe 1)

Ci-après dénommée « La CACP », DE PREMIERE PART

ET : **Le Département du VAL D'OISE**, représentée par sa Présidente en exercice domiciliée ès qualités Hôtel du département, 2 avenue du Parc – 95 032 CERGY-PONTOISE CEDEX et dûment habilitée aux présentes par délibération du conseil départemental en date du _____ transmise au contrôle de légalité le _____ (annexe 2)

Ci-après dénommé « Le département », DE SECONDE PART,

ET : **La Commune d'OSNY**, représentée par son Maire en exercice domicilié ès qualités Hôtel de Ville, Château de Grouchy, 14 rue William Thornley – 95 520 OSNY et dûment habilité aux présentes par délibération du conseil municipal en date du _____ transmise au contrôle de légalité le _____ (annexe 3)

Ci-après dénommée « La commune », DE TROISIEME PART,

ET : **Monsieur Thibaud JOREL**, domicilié 6, rue des Fossettes – 95 650 GENICOURT,

Ci-après dénommé « Monsieur JOREL », DE QUATRIEME PART

ET : **L'EARL DES SABLONS**, Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée, immatriculée au RCS de PONTOISE sous le numéro D 401 808 217, prise en la personne de son représentant légal, Monsieur Thibaud JOREL, domicilié ès qualités 6 rue des FOSSETTES – 95 650 GENICOURT

Ci-après dénommée « L'EARL DES SABLONS », DE CINQUIEME PART,

PREAMBULE

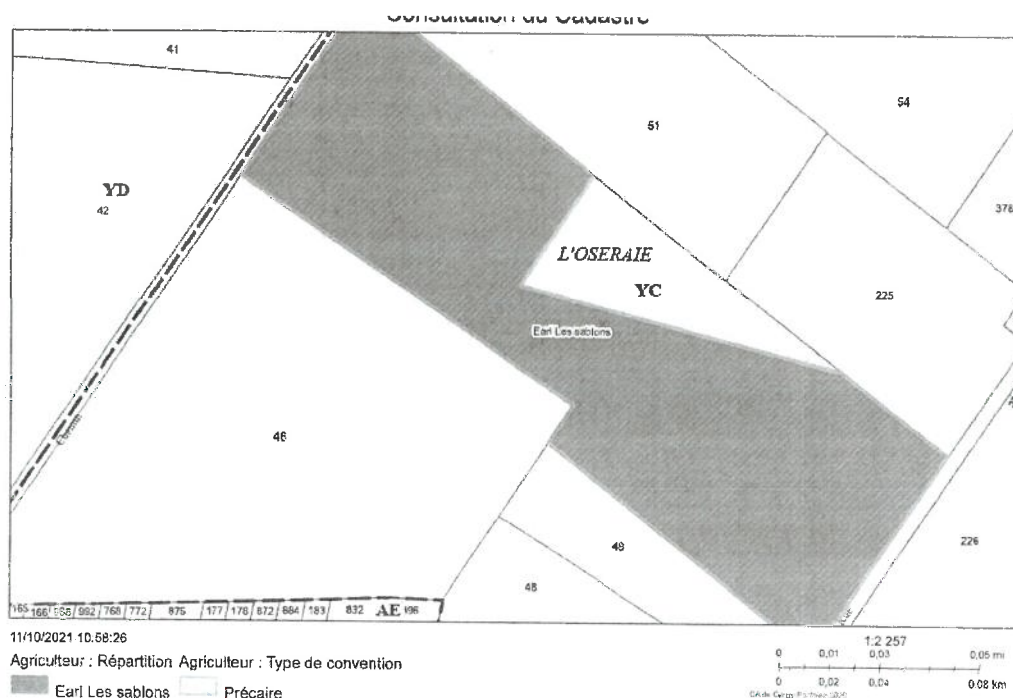
Il est préalablement rappelé ce qui suit et est précisé que ce préambule fait partie intégrante du présent protocole.

1. Par acte authentique en date du **23 décembre 2003**, la CACP a fait l'acquisition auprès de l'Etat de plusieurs parcelles, dont la parcelle cadastrée section YC n°50 d'une contenance de 26 190 m² sur le territoire de la Commune d'OSNY (95520).

Cette parcelle était alors louée, en vertu d'un bail rural verbal à Madame Marie-Elisabeth JOREL née MAIGNIEL et mise à disposition à l'EARL DES SABLONS. L'acte authentique ne précisait cependant ni la date du début du bail, ni la durée de ce dernier, ni l'identité du preneur.

En 2010, Madame Marie-Elisabeth JOREL a transféré le bail rural verbal en cours à son fils, Monsieur Thibaud JOREL, et demeurant 6 rue des Fossettes à GENICOURT (95650).

Monsieur Thibaud JOREL, associé gérant de l'EARL DES SABLONS, a continué à mettre à disposition le bail au profit de ladite EARL.



2. Actuellement, ladite parcelle cadastrée section YC n°50 est classée pour une première partie en zone à urbaniser (AUh), pour une deuxième partie en zone agricole (A) et pour une troisième et dernière partie en zone naturelle (N) du PLU de la commune d'OSNY.

3. Dans le cadre de la réalisation de la ZAC de la DEMI-LIEUE portée par la CACP sur le secteur de Génicourt à OSNY, et afin de permettre l'implantation d'un collège par le Département du VAL D'OISE sur cette parcelle, la CACP a souhaité résilier partiellement le bail rural dont Monsieur Thibaud JOREL est titulaire : le projet d'implantation du collège ne porte en effet que sur une partie de la parcelle section YC n° 50, à savoir **10 901 m²** sur les **26 190 m²**.

Le Département du Val d'Oise a acté le lancement de l'opération de construction d'un collège à OSNY par délibération de l'assemblée délibération n°02-22 du **26 mars 2021**.

La CACP entend ainsi céder au Département l'emprise foncière nécessaire à la construction du collège qui accueillera 600 enfants notamment des communes d'OSNY et BOISSY-L'AILLERIE.

4. Une réunion entre Monsieur le Maire de la Commune d'OSNY, le Directeur général des services de la Commune et le Directeur de la Stratégie Urbaine et des Solidarités de la CACP, s'est notamment tenue le **17 juin 2021** avec Monsieur JOREL afin de lui présenter le projet d'implantation du collège, ainsi que le calendrier opérationnel de l'opération.
5. Par acte extra-judiciaire signifié le **31 mai 2022**, la CACP a fait délivrer à l'EARL des SABLONS, représentée par Monsieur Thibaud JOREL, un congé rural pour changement de destination sur le fondement des dispositions de l'article L. 411-32 du Code rural et de la pêche maritime, portant sur cette partie de la parcelle cadastrée section YC n° 50 pour 1 ha 09 a 01 ca. Il était également précisé dans ce congé que :
 - la commune d'OSNY a prescrit le changement de destination agricole de la parcelle par la révision de son Plan Local d'Urbanisme pour que la parcelle cadastrée section YC n°50 (actuellement classée en zone à urbaniser et en zone agricole) soit classée en zone urbaine et qu'y soit permis l'implantation du collège, en vertu d'une délibération de son conseil municipal du **23 septembre 2021** ;
 - Monsieur le Préfet du Val d'Oise a donné l'autorisation de résilier partiellement le bail rural verbal selon courrier adressé à la CACP le **25 mars 2022**.
6. Une réunion s'est tenue en mairie de JOUY-LE-MOUTIER le **5 juillet 2022** entre notamment les services de la CACP, Monsieur JOREL et son conseiller, Monsieur Marc VANLERBERGHE, afin d'aborder les conséquences de la résiliation partielle du bail rural et notamment l'indemnisation.

Par ailleurs, la CACP souhaitait pouvoir réaliser des études géotechniques sur la parcelle, ce que Monsieur JOREL a refusé, dans la mesure où il a fait valoir qu'il avait déjà été procédé, sans concertation préalable, avant même la fin du bail, à un piquetage, malgré les cultures encore en place.

7. Le **30 juillet 2022**, Monsieur JOREL a présenté les conditions selon lesquelles un accord permettant la réalisation des études géotechniques pouvait être trouvé :

- une indemnisation amiable de rupture du bail rural verbal sur la base de **2,50 €/m²** ;
- la possibilité pour Monsieur Thibaut JOREL, ou son substitué, d'acquérir un terrain appartenant à la CACP afin d'y installer son activité secondaire.

8. Par une lettre du **23 septembre 2022**, la CACP a fait part de sa décision d'accepter d'indemniser Monsieur JOREL au titre de l'éviction agricole sur la base de **2,50 €/m² .../...** ce qui correspond à une indemnisation globale de 27 252,50 euros.

Par une lettre du même jour, la CACP indiquait à Monsieur Thibaut JOREL que celui-ci serait indemnisé des pertes de récoltes liées à la réalisation des sondages qu'elle pensait pouvoir réaliser.

9. Par lettre recommandée avec avis de réception en date du **28 septembre 2022**, l'EARL DES SABLONS, représentée par Monsieur Thibaud JOREL, a contesté devant le Tribunal paritaire des baux ruraux de PONTOISE le congé délivré pour changement de destination délivré le 31 mai 2022 notamment pour les motifs suivants :

- o l'imprécision et le caractère mal dirigé du congé ;
- o l'irrégularité de l'autorisation préfectorale du 25 mars 2022 de résiliation partielle du bail, faute d'avoir été précédée de la consultation de la commission consultative départementale des baux ruraux.

Monsieur JOREL sollicite également du Tribunal que la résiliation porte sur la totalité de la parcelle louée dès lors que l'équilibre économique de l'exploitation sera gravement compromis par la résiliation partielle.

10. La première audience de conciliation s'est tenue le **18 novembre 2022** devant le Tribunal paritaire des baux ruraux de PONTOISE et les Parties ont souhaité poursuivre les discussions afin de parvenir à un accord global et éviter un contentieux.

11. **C'est dans ce contexte que la CACP et Monsieur Thibaud JOREL ont entamé des pourparlers visant à parvenir à un accord transactionnel et au règlement amiable de leur litige.**

Ces pourparlers ont poursuivi l'objectif de parvenir à un accord global portant (i) sur la résiliation partielle et définitive du bail rural verbal entre les Parties, (ii) sur les modalités d'indemnisation de Monsieur Thibaud JOREL et l'EARL DES SABLONS, (iii) sur une proposition d'acquisition d'un terrain constructible par Monsieur Thibaud JOREL ou son substitué afin d'y localiser son activité secondaire.

A cette occasion, il est apparu opportun à la CACP de négocier avec Monsieur JOREL pour acquérir les parcelles dont il est propriétaire avec « les autres propriétaires indivis » et destinées à être maîtrisées par la CACP pour la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC de la DEMI-LIEUE.

12. Ainsi, par une lettre du **15 décembre 2022**, la CACP a présenté à Monsieur Thibaud JOREL les bases de l'accord à établir, à savoir :

- le versement d'une indemnité d'éviction de la résiliation partielle du bail rural verbal de la parcelle cadastrée YC n° 50 d'un montant de **27 252, 50 euros** (soit 10 901 m² à 2,50 euros/m²) ;
- la vente d'un terrain permettant à Monsieur JOREL d'y relocaliser son entreprise secondaire.

La CACP a ainsi pu proposer deux sites en dépit de la rareté du foncier économique à aménager sur l'agglomération ;

- la ZAC de la Demi-Lieu à OSNY ;
 - le secteur de la Briqueterie Sud à PUISEUX-PONTOISE au sein duquel la CACP, propriétaire des terrains, prévoit la création d'une ressourcerie.
- l'acquisition par la CACP des terrains que possèdent Monsieur Thibaud JOREL et les « autres propriétaires indivis » dans le périmètre de la ZAC de la DEMI-LIEUE et nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement.

13. Par une lettre du **3 janvier 2023**, Monsieur Thibaud JOREL indiquait qu'il était prêt à envisager un tel accord si un terrain d'environ 8 000 m² lui était proposé au sein du secteur de l'Oseraie.

Deux rendez-vous se sont tenus avec Monsieur Thibaud JOREL, les **6 et 13 janvier 2023**, afin de mieux identifier les besoins de ce dernier dans le cadre du projet d'implantation de son activité professionnelle secondaire puis d'affiner les propositions de terrains de la CACP.

Le **16 janvier 2023**, la Direction du développement de la CACP a fait deux propositions de terrains à Monsieur JOREL :

- un terrain situé dans le secteur de LIESSE 2 à SAINT-OUEN-L'AUMONE ;
- un terrain situé dans le secteur sud de la Briqueterie à PUISEUX-PONTOISE.

14. Par la suite, une deuxième réunion de conciliation s'est tenue le **20 janvier 2023**, et la volonté d'aboutir à un accord global a de nouveau été exprimée par les Parties.

Dans cette optique, la CACP et la Commune d'OSNY ont adressé une lettre à Monsieur JOREL le **23 janvier 2023** résumant l'état des négociations et les principes d'un accord global, à savoir :

- dans le cadre de la procédure de résiliation partielle du bail rural verbal de la parcelle cadastrée YC n° 50, le versement d'une l'indemnité d'éviction d'un montant de 27 252, 50 € ;
- la libération du terrain pour la fin de l'année culturelle 2023, assortie de la possibilité d'y réaliser préalablement tous sondages et fouilles d'archéologie préventive contre le versement d'une indemnité calculée selon les barèmes en vigueur ;

- l'engagement du Département de céder à Monsieur Thibaud JOREL un terrain constructible¹ situé dans le secteur de l'Oseraie de la ZAC de la DEMI-LIEUE pour une emprise d'environ 8 000 m², à détacher d'un ensemble foncier propriété du Département du Val d'Oise ;
- la cession par Monsieur Thibaud JOREL de terrains dont il est copropriétaire indivis sur le secteur Sainte-Marie et sur le secteur Génicourt, représentant environ 4 hectares sur l'ensemble de la ZAC de la DEMI-LIEUE à OSNY.

Par courriel du **27 janvier 2023**, Monsieur Thibaud JOREL a donné son autorisation pour que les sondages demandés puissent être effectués sur la parcelle dont il est locataire.

Par courrier du **27 avril 2023**, la Présidente du Département du Val d'Oise, le Président de la Communauté d'agglomération de Cergy Pontoise et le Maire d'Osny ont indiqué à Monsieur Thibaud JOREL leur intention de soumettre à leurs prochaines instances délibératives le présent projet de protocole.

Suite à ce courrier, Monsieur Thibaud JOREL, en sa qualité de représentant légal de l'EARL DES SABLONS, a autorisé le Conseil départemental du Val d'Oise, ainsi que les différents intervenants mandatés par lui dans le cadre de l'opération de construction du collège d'Osny, à prendre possession de l'emprise constituée de la parcelle YC n°426 (emprise du futur collège) et de l'emprise de la parcelle YC n°427 comprise entre les parcelles n° YC 426 et la limite du bois (emprise des futurs parvis et cheminement), **à compter du lundi 22 mai 2023**.

- 15. Aussi, les Parties ont poursuivi leurs discussions, et après plusieurs mois d'échanges, la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise, le Département du Val d'Oise, Monsieur Thibaud JOREL et l'EARL LES SABLONS sont parvenus à un accord afin de mettre un terme à l'ensemble de leurs différends, qu'il s'agisse de la résiliation partielle du bail rural verbal et l'indemnité d'éviction à servir ou encore les acquisitions croisées à venir.**
- 16. Dans la perspective d'une transaction, les Parties ont consenti des concessions réciproques.**

De telle sorte que **la CACP et le Département du Val d'Oise**, chacun en ce qui les concerne :

- consentent à la fixation de l'indemnité d'éviction à servir à Monsieur Thibaud JOREL à un montant de **31 927,50 euros**. Cette indemnité d'éviction, qui sera versée par la CACP, correspond à la résiliation partielle du bail rural verbal dont il est titulaire sur la parcelle cadastrée section YC 50 à OSNY, soit **12 771 m²** sur les 26 190 m² ;
- consentent au versement à l'EARL DES SABLONS d'une indemnité globale pour préjudice d'exploitation en contrepartie de la réalisation des sondages, diagnostics, et de la prise de possession anticipée au 22 mai 2023 de l'emprise de **12 771 m²**, d'un montant de **5 363,82 euros** pour la culture de colza de printemps (0,42€/m²). Cette indemnité sera versée par la CACP et remboursée par le Département à la CACP ;

¹ Constructible s'entend ici comme un terrain classé aujourd'hui en zone AU du PLU de la commune d'Osny, dans le périmètre de la ZAC de la Demi-Lieue, qui a vocation à le demeurer dans le cadre de la révision en cours, et qui pourra demain, dans le cadre du nouveau dossier de réalisation de ZAC devant être approuvé, être construit dans les conditions prévues au présent protocole.

- consentent définitivement et irrévocablement, à céder à Monsieur Thibaud JOREL ou son substitué un terrain constructible d'environ 8 000 m² afin que ce dernier puisse y installer son activité secondaire de bâtiments et travaux publics.

Et que **Monsieur Thibaud JOREL et/ou l'EARL DES SABLONS**, en contrepartie des engagements de la CACP et du département du Val d'Oise, chacun en ce qui les concerne :

- consentent définitivement à la résiliation partielle du bail rural verbal sur une surface de 12 771 m², dont Monsieur Thibaud JOREL est titulaire sur la parcelle cadastrée section YC n°50 à OSNY et au versement d'une indemnité d'éviction globale de **31 927,50 euros** et une indemnité pour perte d'exploitation globale de **5 363,82 euros** pour la culture de colza de printemps (0,42€/m²) ;
- consentent définitivement à la libération de l'emprise de **12 771 m²** à compter du 22 mai 2023, contre le versement des indemnités susmentionnées à l'alinéa précédent ;
- consentent définitivement à acquérir auprès du Département du Val d'Oise, un terrain constructible d'environ **8 000 m²** tel que décrit à l'article 2.2 des présentes pour un montant de **176 000 €**, afin que Monsieur Thibaut JOREL y installe son activité secondaire de bâtiment et travaux publics ;
- consentent définitivement à céder amiablement à la CACP, les parcelles dont Monsieur Thibaud JOREL est copropriétaire indivis qui sont situées dans le périmètre de la ZAC de la DEMI-LIEUE afin que la CACP puisse réaliser cette opération d'aménagement ;
- acceptent de se renoncer simplement et définitivement à l'ensemble de leurs demandes telles qu'énoncées dans leurs recours contre le congé rural pour changement de destination délivré le 31 mai 2022 introduit devant le Tribunal paritaire des baux ruraux de Pontoise (Dossier RG 51-22-000008) ;
- acceptent de soumettre le présent protocole à l'homologation du Tribunal paritaire des baux ruraux dans le cadre de ladite procédure afin de lui donner force exécutoire et mettre un terme définitif et amiable au litige dont se trouve saisi cette Juridiction ;
- acceptent de renoncer à toute demande, initiative ou action gracieuse ou juridictionnelle de nature à empêcher, retarder ou rendre plus onéreuse la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC de la DEMI-LIEUE à OSNY et la construction du collège par le Département sur une partie de la parcelle cadastrée section YC n°50 à OSNY ;
- consentent définitivement à la résiliation du bail rural dont Monsieur Thibaud JOREL est titulaire sur les parcelles cadastrées section YC n° 46p, 49 et 265 et AH n° 90 et 628 à OSNY et situées dans le périmètre de la ZAC de la DEMI-LIEUE.

Étant ici précisé que l'ensemble des engagements qui précèdent ont un caractère indivisible et que l'acquisition par Monsieur Thibaut JOREL ou son substitué du terrain constructible ci-dessus visé constitue une condition essentielle et déterminante à son consentement sans laquelle il n'aurait pas consenti à la signature du présent Protocole.

17. C'est dans ce contexte que les Parties ont décidé de régler le litige qui les oppose par les engagements réciproques suivants.
18. Enfin, pour mener à bien son projet d'aménagement de la ZAC de la DEMI-LIEUE à OSNY, la CACP doit maîtriser les terrains appartenant aux indivisions JOREL constituées de Monsieur Thibaud JOREL, partie au présent acte, et de Madame Marie-Elisabeth MAIGNIEL épouse JOREL, Monsieur Charles JOREL, Madame Laurence JOREL, Madame Marion JOREL et Madame Martine JOREL, copropriétaires indivis (les « autres propriétaires indivis »), et situés au sein de ladite ZAC.

Ces indivisions sont constituées de la manière suivante :

- les parcelles cadastrées section YC n°46, YC n°49, YC n°265 et AH n°90 à OSNY appartiennent indivisément à Monsieur Charles JOREL, Madame Martine JOREL, Madame Laurence JOREL, Madame Marion JOREL et Monsieur Thibaud JOREL ;
- la parcelle cadastrée section AH n°628 à OSNY appartient indivisément à Madame Marie-Elisabeth MAIGNIEL épouse JOREL, Madame Laurence JOREL, Madame Marion JOREL et Monsieur Thibaud JOREL.

Afin d'éviter qu'une procédure d'expropriation soit mise en œuvre pour l'acquisition de ces parcelles, Madame Marie-Elisabeth MAIGNIEL épouse JOREL, Monsieur JOREL Charles, Madame JOREL Laurence, Madame JOREL Marion et Madame JOREL Martine, ont fait part, par acte séparé, de leur intention de consentir à la vente amiable à la CACP, les parcelles dont ils sont copropriétaires indivis avec Monsieur Thibaud JOREL et qui sont situées dans le périmètre de la ZAC de la DEMI-LIEUE afin que la CACP puisse réaliser cette opération d'aménagement.

Par ailleurs, ces parcelles sont actuellement louées, en vertu de deux baux ruraux long terme respectivement conclus le 28 septembre 2013 pour une durée de dix-huit ans et le 20 décembre 2014 pour une durée de dix-huit ans, à Monsieur Thibaud JOREL et mise à disposition à l'EARL DES SABLONS.

La cession desdites parcelles emportera, d'un commun accord entre les Parties, résiliation des baux ruraux long terme

A cette fin, et outre le présent Protocole, deux Protocoles distincts sont régularisés concomitamment avec :

- d'une part, Monsieur Charles JOREL, Madame Martine JOREL, Madame Laurence JOREL et Madame Marion JOREL s'agissant des parcelles cadastrées section YC n°46p, YC n°49, YC n°265 et AH n°90 à OSNY ;
- d'autre part, Madame Marie-Elisabeth MAIGNIEL épouse JOREL, Madame Laurence JOREL, Madame Marion JOREL s'agissant de la parcelle cadastrée section AH n°628.

La CACP consent ainsi à la signature du présent protocole en considération du fait qu'elle acquiert dans le même temps, auprès de l'ensemble des propriétaires indivis, les parcelles cadastrées section YC n°46p, YC n°49, YC n°265 et AH n°90 et la parcelle cadastrée section AH n°628 à OSNY, pour les besoins de son projet d'aménagement de la ZAC de la DEMI-LIEUE. Il s'agit d'une condition essentielle et déterminante à son consentement sans laquelle elle n'aurait pas consenti à la signature du présent Protocole.

DECLARATION PREALABLE

Chaque Partie, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et garantissent l'exactitude des informations et déclarations suivantes :

En ce qui concerne les personnes physiques :

- qu'elles disposent de leur pleine capacité et ne sont concernées par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement amiable et le redressement judiciaire civil et notamment par le règlement des situations de surendettement.
- qu'elles ne sont pas dirigeantes d'une entreprise en situation de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire ;
- que ses caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, état civil, domicile sont exactes ;
- qu'elles n'ont pas été associées depuis d'un an dans une société mise en liquidation ou en redressement et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement du passif social.

En ce qui concerne les personnes morales :

- que les caractéristiques des personnes morales indiquées en tête des présentes telles que la nationalité, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes ;
- que lesdites personnes morales ont été dûment constituées conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur et existent valablement ;
- qu'elles n'ont pas fait et ne font pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L 611-1 et suivants et des articles L 620-1 et suivants du Code de commerce, portant sur la prévention des difficultés des entreprises, l'ouverture d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaire et sur la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus ;
- qu'elles ne sont concernées par aucune demande en nullité ou en dissolution ;
- que leurs représentants ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées du présent protocole, lesquelles ne font l'objet d'aucune contestation ou demande en nullité ;
- que la signature et l'exécution du présent protocole ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel elle est partie, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés du présent contrat.

INTERPRETATION – FORME DES ENGAGEMENTS

➤ **INTERPRETATION**

Les titres attribués aux paragraphes du présent protocole n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue.

De convention expresse entre les Parties, les stipulations du protocole font novation à tout accord ou convention antérieure à la signature des présentes, et notamment à tout échange de courriers.

➤ **FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS**

Les Parties et leurs représentants, le cas échéant, seront dénommés indifféremment par leur dénomination ou leur qualité.

Les engagements souscrits et les déclarations faites aux termes du protocole seront indiqués comme émanant directement des Parties, mêmes s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUI

Article 1^{er}
OBJET DU PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

Le présent protocole a pour objet de déterminer les conditions dans lesquelles les Parties conviennent :

- **pour la CACP et le département du Val d'Oise (i)** d'indemniser Monsieur Thibaud JOREL et l'EARL DES SABLONS au titre de l'indemnité d'éviction et l'indemnité pour perte d'exploitation à lui servir et visée à l'article 3.1 des présentes, pour la résiliation partielle du bail rural verbal existant sur la parcelle cadastrée section YC n°50 à OSNY et **(ii)** de céder à Monsieur Thibaud JOREL ou son substitué le bien visé à l'article 2.2 des présentes ;
- **pour Monsieur THIBAUD JOREL et l'EARL DES SABLONS (i)** de consentir définitivement à la résiliation partielle du bail rural verbal existant sur la parcelle cadastrée section YC n°50 à OSNY, sur une superficie de 12 771 m² et au versement définitif de l'indemnité d'éviction, ainsi qu'à la résiliation du bail rural existant sur les parcelles cadastrées YC n° 46p, 49 et 265 et AH n° 90 et 628 à OSNY, **(ii)** de consentir définitivement à libérer l'emprise de 12 771 m² visée à l'article 2.1 des présentes à la signature du présent Protocole, **(iii)** d'acquérir le bien visé à l'article 2.2 des présentes **(iv)** de consentir définitivement à céder amiablement à la CACP, les parcelles visées à l'article 2.3 des présentes, **(v)** de se désister purement, simplement et définitivement de la procédure judiciaire et de renoncer à toute demande, initiative ou action gracieuse ou juridictionnelle de nature à empêcher, retarder ou rendre plus onéreuse la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC de la DEMI-LIEUE à Osny mais aussi la construction du collège par le département sur une partie de la parcelle cadastrée section YC n°50 à OSNY ;

Le notaire chargé de la régularisation de l'acte d'acquisition pour le compte de la CACP est _____.

Le notaire chargé de la régularisation de l'acte de vente pour le compte du Département du VAL D'OISE est _____.

Le notaire chargé de la régularisation des actes pour le compte de Monsieur Thibaud JOREL est _____.

Article 2
DESIGNATION DES BIENS OBJETS DES PRESENTES

Article 2.1 – La résiliation partielle du bail rural porte sur le bien suivant :

A OSNY (95520), une parcelle, figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Surface totale de l'assiette du bail rural verbal	Surface concernée par la résiliation partielle du bail rural verbal
YC	50	26 190 m ²	12 771 m ²

Cette emprise a fait l'objet d'un procès-verbal de bornage contradictoire en date du 24 octobre 2022 dont il ressort que la parcelle objet de la résiliation sera cadastrée YC 426, et annexé aux présentes (annexe 3).

Il est ici précisé que la surface concernée par la résiliation du bail rural verbal comprend une surface de 1 870 m² qui correspond aux espaces publics nécessaires à l'implantation du futur collège.

Article 2.2 – La cession par le Département du Val d'Oise au profit de Monsieur Thibaud JOREL porte sur le bien suivant

A OSNY (95520), un terrain constructible de 8 000 m² environ, côté chemin des Hayettes, à détacher des parcelles cadastrées suivantes (secteur de l'Oseraie) de la ZAC de la Demi-Lieue à Osny, et dont le périmètre exact sera précisé au regard des études de programmation à mener, sans pour autant modifier ladite surface d'environ 8 000 m²

Section	N°	Lieudit	Surface	Emprise à acquérir
YB	515	« La Croix Saint Siméon » , Carrefour RD27, Route d'Ennery et RD915, Route de Paris à Dieppe à OSNY	4021 m ²	Environ 8000 m ²
YB	516		5705 m ²	
YB	518		2728 m ²	
YB	519		11620 m ²	

Au jour de la signature du présent Protocole, il est indiqué que ces parcelles sont situées en zone AUz (Zone à urbaniser à vocation d'activités) du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'OSNY. Il s'agit du secteur ZAC Demi-Lieue (secteur Oseraie) et Croix Saint-Siméon (annexe 7).

Ce terrain constructible permettra à Monsieur Thibaud JOREL d'y réaliser uniquement un entrepôt pour les besoins de son activité secondaire de bâtiments et travaux publics ainsi qu'un logement pour un gardiennage permettant d'assurer la surveillance de l'entrepôt.

Cet entrepôt présentera une surface de plancher maximale de 6 000 m².

Du fait de la situation de l'emprise au sein de la ZAC de la DEMI-LIEUE, un cahier des charges de cession de terrain (CCCT) sera établi et défini par l'aménageur. Ce dernier indiquera notamment le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction sera autorisée sur la parcelle cédée ainsi que, le cas échéant, la densité minimale de construction. Ce cahier des charges pourra en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales. Une convention de participation sera également établie au titre de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme, laquelle arrêtera notamment le montant de la participation du pétitionnaire à l'aménagement.

Article 2.3 – La cession par Monsieur Thibaud JOREL, Monsieur Charles JOREL, Madame Laurence JOREL, Madame Marion JOREL, Madame Martine JOREL et Madame Marie-Elisabeth MAIGNIEL épouse JOREL au profit de la CACP porte sur les biens suivants :

A OSNY (95520), sur des parcelles, figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface	Emprise à acquérir
YC	46	Rue de Livilliers (Secteur Génicourt de la ZAC Demi-Lieue) OSNY	24 680 m ²	19 772 m ²
YC	49	Rue de Livilliers (Secteur Génicourt de la ZAC Demi-Lieue) OSNY	3 790 m ²	3 790 m ²
YC	265	Rue de Chars (Secteur Sainte-Marie de la ZAC Demi-Lieue) OSNY	9 017 m ²	9 017 m ²
AH	90	Rue de Chars (Secteur Sainte-Marie de la ZAC Demi-Lieue) OSNY	3 252 m ²	3 252 m ²
AH	628	Rue de Chars (Secteur Sainte-Marie de la ZAC Demi-Lieue) OSNY	4 934 m ²	4 934 m ²

Article 3

ENGAGEMENTS DE LA CACP ET DU DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

Article 3.1. - Indemnités d'éviction et pour préjudice d'exploitation– En contrepartie des engagements pris par Monsieur Thibaud JOREL et l'EARL DES SABLONS dans le cadre du présent protocole, la CACP consent à verser à Monsieur Thibaud JOREL une indemnité d'éviction d'un montant global et définitif de **31 927,50 €uros** qui indemniserait intégralement Monsieur Thibaud JOREL des préjudices résultant de la résiliation partielle du bail rural verbal visé à l'article 2.1.

De même, en contrepartie de la réalisation de sondages, de diagnostics et de la libération de l'emprise désignée au 22 mai 2023, la CACP versera à Monsieur Thibaud JOREL et à l'EARL DES SABLONS, exploitante, une indemnité globale pour préjudice d'exploitation d'un montant de 5 363,82 euros pour la culture de colza de printemps (0,42€/m²), cette indemnité étant ensuite remboursée à la CACP par le Département du Val d'Oise.

La CACP procédera au mandatement de la totalité des sommes dues au titre des indemnités d'éviction et pour préjudice d'exploitation à la signature du protocole. Le paiement devra être effectif dès que possible à compter de la date de signature du protocole, et au plus tard le 30 juin 2023.

Dans un délai de 5 jours ouvrés à compter de la signature des présentes, les avocats des Parties devront adresser conjointement des conclusions d'homologation du protocole d'accord auprès du Greffe du TPBR de PONTOISE dans l'instance RG 51-22-000008 actuellement pendante devant le Tribunal paritaire des baux ruraux de PONTOISE. La CACP renonce expressément à toute demande de condamnation au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Article 3.2. - Cession du Département du VAL D'OISE au profit de Monsieur Thibaud JOREL – En contrepartie des engagements pris par Monsieur Thibaud JOREL et l'EARL DES SABLONS dans le cadre du présent protocole, le Département du VAL D'OISE accepte de céder à Monsieur Thibaud JOREL, ou à toute société qu'il viendrait à se substituer et dont il serait solidairement responsable, le terrain désigné à l'article 2.2 des présentes pour un montant de **176 000 €uros**, selon une valorisation au m² de 22 €uros, effectuée par le service des Domaines du Val d'Oise et dont l'avis est joint en annexe des Présentes (Annexe 4).

Cette cession sera régularisée dans les conditions stipulées à l'article 5 des présentes.

Article 3.3.- Acquisition de la CACP auprès de Monsieur JOREL et « des autres propriétaires indivis »- La CACP, ou toute personne qu'elle se substituerait, consent définitivement à acquérir auprès des indivisions JOREL, constituées de Monsieur Thibaud JOREL et « des autres propriétaires indivis », les biens désignés à l'article 2.3. des présentes pour un montant total de **1 730 697,95 €uros** décomposé comme suit :

- selon une valorisation au m² d'environ **41,33 €uros** (en valeur libre), légèrement supérieure à la valeur évaluée par le service des Domaines du Val d'Oise (40 €uros) et dont l'avis est joint en annexe des Présentes pour les parcelles cadastrées section YC n°46p et YC n°49 situées sur le Secteur Génicourt, soit **973 765,95 €uros** (Annexe 5) ;
- selon une valorisation au m² d'environ **44 €uros** (en valeur libre) incluant une marge d'appréciation de 10% selon l'avis du service des Domaines du Val d'Oise dont l'avis est joint en annexe, pour les parcelles cadastrées section YC n°265, AH n°90 situées sur le Secteur Sainte-Marie, soit **539 836 €uros** (Annexe 5) ;
- selon une valorisation au m² de **44 €uros** (en valeur libre), incluant une marge d'appréciation de 10% selon l'avis du service des Domaines du Val d'Oise dont l'avis est joint en annexe, pour les parcelles cadastrées section AH n°628 située sur le Secteur Sainte-Marie, soit **217 096 €uros** (Annexe 5).

Cette acquisition sera régularisée dans les conditions stipulées à l'article 5 des présentes.

Article 4

ENGAGEMENTS DE L'EARL DES SABLONS, DE MONSIEUR THIBAUD JOREL ET DES « AUTRES PROPRIETAIRES INDIVIS »

En contrepartie des engagements pris par la CACP et le département du Val D'Oise dans le cadre du présent protocole, Monsieur Thibaud JOREL, l'EARL DES SABLONS, ou toute personne ou société qu'ils viendraient à se substituer, s'engagent comme suit.

Article 4.1.- Résiliation partielle du bail rural, indemnité d'éviction et libération du bien visé à l'article 2.1 –

Monsieur Thibaud JOREL et l'EARL DES SABLONS, ou toute personne ou société qu'ils viendraient à se substituer, consentent de manière ferme et définitive à la résiliation partielle du bail rural verbal dont Monsieur Thibaud JOREL est titulaire, soit 12 771 m² sur les 26 190 m², que contient la parcelle cadastrée section YC n°50 à OSNY.

Monsieur Thibaud JOREL consent au versement par la CACP qui s'y engage expressément, à son profit, d'une indemnité d'éviction d'un montant global et définitif de **31 927, 50 €uros** qui l'indemnise intégralement des préjudices résultant de la résiliation partielle du bail rural.

L'EARL DES SABLONS, en sa qualité d'exploitante des emprises objets de la résiliation partielle, ou toute personne ou société qu'elle viendrait à se substituer, renonce à élever toute réclamation et à présenter toute demande, notamment indemnitaire, fondée sur ou en lien avec cette mesure de résiliation.

Monsieur Thibaud JOREL, preneur à bail, et l'EARL DES SABLONS, bénéficiaire de la mise à disposition du bail, s'engagent à libérer irrévocablement l'emprise désignée à l'article 2.1, à la réception du paiement des indemnités prévues à l'article 3.1, sans préjudice de l'autorisation de prise de possession, anticipée et provisoire, au 22 mai 2023 qui aura pu être donnée.

En contrepartie de cette prise de possession avant la fin de la saison culturale, Monsieur Thibaud JOREL et l'EARL DES SABLONS consentent de manière ferme et définitive au versement corrélatif par la CACP qui s'y engage expressément, d'une indemnité globale pour préjudice d'exploitation d'un montant de 5 363,82 euros conformément à l'article 3.1.

Les Parties conviennent que le paiement de ces indemnités interviendra au plus tard à la date du 30 juin 2023, sans intérêt jusqu'à cette date.

La libération effective du bien sera constatée contradictoirement par la CACP et Monsieur Thibaud JOREL, aux frais de la CACP.

Article 4.2.- Homologation du Protocole d'accord et renonciation aux demandes

Les Parties soussignées s'engagent de manière ferme et irrévocable à renoncer à l'ensemble de leurs demandes ainsi qu'au congé contesté, telles que présentées dans l'action introduite devant le Tribunal paritaire des baux ruraux de PONTOISE (Dossier 51-22-000008)

Article 4.3.- Acquisition de Monsieur JOREL auprès du Département du VAL D'OISE –

Monsieur Thibaud JOREL, propriétaire indivis, ou toute société qu'il viendrait à se substituer et dont il serait solidairement responsable, consent définitivement à acquérir auprès du Département le terrain visé à l'article 2.2 des présentes pour un montant de **176 000 €**, selon une valorisation au m² de 22 €uros, du côté du chemin des Hayettes, et selon le schéma de principe d'implantation annexé au présent protocole (annexe 7), et dont le périmètre exact sera précisé au regard des études de programmation à mener, sans pour autant modifier ladite surface d'environ 8000 m².

L'acte d'acquisition stipulera expressément que la cession ainsi consentie à Monsieur JOREL, ou toute personne ou société qu'il viendrait à se substituer, ne l'est qu'en vue de lui permettre d'aménager ce terrain que pour les besoins de l'installation et de l'exploitation de son activité secondaire de bâtiments et travaux publics.

Cette acquisition sera régularisée dans les conditions stipulées à l'article 5 des présentes.

Article 4.4.- Cession de Monsieur Thibaud JOREL et des « autres propriétaires indivis » au profit de la CACP – Monsieur Thibaud JOREL consent définitivement à céder à la CACP les biens désignés à l'article 2.3 des présentes pour le prix net vendeur de **1 730 697,95 euros**.

Cette vente sera régularisée dans les conditions stipulées à l'article 5 des présentes.

Article 4.5.- Résiliation du bail rural, indemnité d'éviction [parcelles cadastrées visées à l'article 2.3]

Monsieur Thibaud JOREL et l'EARL DES SABLONS, ou toute personne ou société qu'ils viendraient à se substituer, reconnaissent de manière ferme et définitive que la cession des parcelles visées à l'article 2.3 des présentes à la CACP, emportera la résiliation totale du bail rural dont Monsieur Thibaud JOREL est titulaire sur les parcelles visées à l'article 2.3 précité, au plus tard à la date de réitération de la vente des biens en cause.

Les « autres propriétaires indivis » devront faire leur affaire d'indemniser le cas échéant Monsieur Thibaud JOREL, pris en sa qualité de Preneur, ou l'EARL DES SABLONS, en sa qualité de bénéficiaire de la mise à disposition du bail, des conséquences résultant de cette résiliation, le prix de la vente convenue des parcelles visées à l'article 2.3 étant fixé en valeur libre.

La CACP, ou toute personne qu'elle se substituerait, en sa qualité de propriétaire des parcelles visées à l'article 2.3 s'engage irrévocablement à consentir à l'EARL DES SABLONS une convention d'occupation précaire établie conformément à l'article L.411-2 du Code rural et de la pêche maritime, dont le terme sera fixé dans des conditions assurant la libération des parcelles permettant la réalisation normale de l'opération d'aménagement de la ZAC de la DEMI-LIEUE.

Article 4.6.- Renonciation à recours – Monsieur Thibaud JOREL et l'EARL DES SABLONS, ou toute personne ou société qu'ils viendraient à se substituer, s'engagent de manière ferme et irrévocable, pour eux-mêmes et leurs ayants droits, à s'interdire de former tous recours et d'introduire toutes instances ou actions qui auraient pour objet ou pour effet, directement ou indirectement, d'empêcher ou de rendre plus onéreuse la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC de la DEMI-LIEUE à OSNY et la construction du collège par le Département sur une partie de la parcelle cadastrée section YC n°50 à OSNY.

Plus particulièrement, Monsieur Thibaud JOREL, et l'EARL DES SABLONS, ou toute personne ou société qu'ils viendraient à se substituer s'engagent de manière ferme et irrévocable, pour eux-mêmes et leurs ayants droits, s'engagent à ce titre, à ne pas tenter :

- (i) de recours gracieux et/ou contentieux à l'encontre de tous les actes, autorisations ou dérogations, y compris modificatifs ou rectificatifs, à obtenir pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement de la ZAC de la DEMI-LIEUE et du collège ;
- (ii) de recours qui viserait à faire interrompre et/ou à retarder les travaux de réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC des de la DEMI-LIEUE et du collège, notamment contre toute éventuelle autorisation d'urbanisme actuelle et ultérieure et plus généralement, contre toute autorisation administrative nécessaire à la réalisation de ces projets ;

- (iii) de recours, instance ou action (qui serait notamment fondé sur l'article L.480-13 du Code de l'urbanisme, l'article 1240 du Code civil, troubles anormaux de voisinage ou de vue, les articles 544, 678 et 679 du Code civil...) à l'encontre de la CACP pour la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC de la DEMI-LIEUE ou de la réalisation du collège par le département sur une partie de la parcelle cadastrée section YC n°50 à OSNY, et/ou des propriétaires successifs des constructions du fait de la réalisation de ladite opération et/ou de l'existence des constructions en résultant.

De manière générale, Monsieur Thibaud JOREL, et l'EARL DES SABLONS ou toute société, qu'ils viendraient à se substituer, s'engagent à n'entreprendre, directement ou indirectement, aucune démarche défavorable ou négative à l'égard de la CACP et du département du Val d'Oise, dans la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC de la DEMI-LIEUE et de la réalisation du collège par le Département sur une partie de la parcelle cadastrée section YC n°50 à OSNY, en contrepartie du respect par la CACP et le Département du Val d'Oise de leurs obligations.

ARTICLE 5

ACQUISITIONS ET CESSIONS DES BIENS DESIGNES AUX ARTICLES 2.2 ET 2.3 DES PRESENTES

5.1. – La cession par le Département du VAL D'OISE à Monsieur Thibaud JOREL ou son substitué du bien désigné à l'article 2.2 des présentes, d'une part, et l'acquisition par la CACP auprès de Monsieur Thibaud JOREL des biens désignés à l'article 2.3 des présentes, d'autre part, donneront lieu à la signature de trois actes de vente :

- un acte de vente au profit de la CACP pour les parcelles cadastrées section n°46p, YC n°49, YC n°265 et AH n°90 à OSNY ;
- un acte de vente au profit de la CACP pour la parcelle cadastrée section AH n°628 à OSNY.
- un acte de vente entre le Département du VAL D'OISE et Monsieur Thibaud JOREL ou son substitué pour la parcelle visée à l'article 2.2 des présentes.

Les actes correspondants seront signés par-devant notaire, avec la participation des notaires des Parties.

5.2 Cessions par les indivisions JOREL – Il est ici précisé que la vente des parcelles cadastrées section n°46p, YC n°49, YC n°265 et AH n°90 à OSNY interviendra selon le calendrier suivant :

- la promesse synallagmatique de vente sera signée dans un délai d'un an à compter de la signature du Protocole concerné par Monsieur Charles JOREL, Madame Martine JOREL, Madame Laurence JOREL, Monsieur Thibaud JOREL et Madame Marion JOREL ;
- la réitération de la promesse par acte authentique se réalisera au plus tard dans un délai de six mois à compter de la signature de la promesse synallagmatique de vente, sauf prorogation dudit délai dûment consentie par l'ensemble des Parties.

Par ailleurs, il est également précisé que la vente de la parcelle cadastrée section AH n°628 à OSNY interviendra selon le calendrier suivant :

- la promesse synallagmatique de vente sera signée dans un délai d'un an à compter de la signature du Protocole concerné par Madame Marie-Elisabeth MAIGNIEL épouse JOREL, Madame Laurence JOREL, Madame Marion JOREL et Monsieur Thibaud JOREL ;
- la réitération de la promesse par acte authentique se réalisera au plus tard dans un délai de six mois à compter de la signature de la promesse synallagmatique de vente, sauf prorogation dudit délai dûment consentie par l'ensemble des Parties.

Les promesses de vente ci-dessus convenues devront comporter une condition suspensive relative à l'obtention par Monsieur Thibaud JOREL d'un certificat d'urbanisme opérationnel de type B, dont il lui appartiendra de faire la demande auprès de la Ville d'Osny dans les délais compatibles avec les délais prévues aux promesses de vente ci-dessus. Ce certificat permettra d'assurer la faisabilité, sur le terrain visé à l'article 2.2, de la construction d'un local d'activité propre à accueillir son activité secondaire de bâtiment et travaux publics. Il garantira également la stabilité des règles d'urbanisme sur sa durée de validité, soit 18 mois (pouvant être le cas échéant prolongée de 12 mois supplémentaires).

5.3 Cession par le département du VAL D'OISE à Monsieur Thibaud JOREL ou son substitué – Il est convenu que la cession du terrain visé à l'article 2.2 des présentes interviendra selon les conditions suivantes :

- la cession par le Département du VAL D'OISE du terrain visé à l'article 2.2 à Monsieur Thibaud JOREL ou son substitué est conditionnée à la vente effective des parcelles cadastrées section n°46p, YC n°49, YC n°265 et AH n°90 et de la parcelle cadastrée section AH n°628 à OSNY visées à l'article 2.3 des présentes. Cette condition est essentielle et déterminante au consentement de la CACP ;
- réciproquement, la vente par le Département du Val d'Oise du terrain visé à l'article 2.2 constitue une condition essentielle et déterminante du consentement de Monsieur Thibaud JOREL au présent protocole, et notamment à la cession de ses droits indivis dans les terrains visés à l'article 2.3. C'est pourquoi les promesses de vente signées par la CACP et les consorts JOREL portant sur les terrains visés à l'article 2.3 des présentes et la promesse de vente signée par le Département du Val d'Oise et Monsieur Thibaud JOREL et portant sur le terrain visé à l'article 2.2 des présentes devront être simultanées. Ces deux promesses de vente seront ensuite réitérées dans les conditions définies aux articles 5.2 et 5.3 des présentes ;
- à défaut d'engagement des travaux d'aménagement et de réseaux définitifs par la CACP en qualité d'aménageur de la ZAC, Monsieur Thibaud JOREL pourra, dès l'approbation par le conseil communautaire de la CACP du nouveau dossier de réalisation de la ZAC de la Demi-Lieue, déposer une demande de permis de construire qui prévoira la réalisation d'aménagements provisoires nécessaires à la réalisation de son projet ;

- la vente relative au bien visé à l'article 2.2 des présentes stipulera au profit exclusif de Monsieur Thibaud JOREL ou de son substitué, et à laquelle il pourra seul renoncer, une condition suspensive relative à l'obtention d'un permis de construire pour la réalisation de son projet ;
- dans l'hypothèse où le plan local d'urbanisme applicable issu de la révision en cours ou le dossier de réalisation de la ZAC devant être approuvé ne rendraient pas constructible le terrain acquis par Monsieur Thibaud JOREL, ou pour toute cause qui ne soit pas du fait de l'Acquéreur empêchant ladite acquisition, il est convenu entre les Parties de se revoir pour définir les modalités selon lesquelles Monsieur Thibaud JOREL devra être indemnisé du fait de l'impossibilité d'acquérir le terrain promis ;
- de convention expresse, il est toutefois expressément convenu que Monsieur Thibaud JOREL renonce à toute indemnisation du fait de l'impossibilité d'acquérir le terrain promis, pour le cas où la CACP ne parviendrait pas à acquérir les biens visés à l'article 2.3 du présent protocole en raison du fait quelconque de l'un des coïndivisaires ;

En tout état de cause, dans le cas où la CACP fera effectivement l'acquisition des biens visés à l'article 2.3 du présent protocole, le Département et la CACP seront redevables de la vente au profit de Monsieur Thibaud JOREL des biens visés à l'article 2.2, et à défaut de réalisation de cette vente, de l'indemnisation de Monsieur Thibaud JOREL dans les conditions ci-dessus convenues.

L'acte de vente sera signé au plus tard dans un délai de six mois à compter de l'approbation par le Conseil communautaire de la CACP du nouveau dossier de réalisation de la ZAC de la Demi-Lieue et, en tout état de cause au plus tard dans un délai de trois ans à compter de la signature des présentes, sauf prorogation dudit délai dûment consentie par les Parties.

5.4. – Au regard de l'état d'avancement de la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC DEMI-LIEUE, la CACP pourra substituer à l'acte toute personne ou toute société de son choix, et ce pour permettre et faciliter la bonne réalisation de l'opération d'aménagement.

Article 6

RESOLUTION DE PLEIN DROIT

En cas de non-respect des engagements souscrits par les Parties aux termes des présentes, le présent protocole sera résolu de plein droit.

En cas d'inexécution par Monsieur Thibaud JOREL et/ou l'EARL DES SABLONS, ou toute personne ou société qu'ils viendraient à se substituer, de leurs obligations contractuelles, Monsieur Thibaud JOREL et l'EARL DES SABLONS seront tenus d'indemniser l'ensemble des préjudices subis par la CACP et le Département du VAL D'OISE du fait de cette inexécution, sous réserve des stipulations de l'article 5.3.

De la même façon, en cas d'inexécution par la CACP et/ou le Département du VAL D'OISE de leurs obligations contractuelles, la CACP et le Département du VAL D'OISE seront tenus d'indemniser Monsieur Thibaud JOREL et l'EARL DES SABLONS, de l'ensemble des préjudices subis par ces derniers du fait de cette inexécution, sous réserve des stipulations de l'article 5.3.

A cet effet les Parties s'engagent, avant toute action judiciaire ou autre, à rechercher une solution amiable à leur litige qui naitrait de l'inexécution même partiel du présent accord.

Elles s'engagent en conséquence à se rencontrer à l'effet de rechercher cette solution amiable, à l'initiative de la Partie la plus diligente. Elles pourront, si elles s'y accordent, mettre en place une procédure de conciliation ou de médiation, ou encore, si elles le préfèrent, s'en tenir à des pourparlers amiables.

Les Parties soussignées érigent la présente clause en clause de conciliation obligatoire dont le non-respect constituera une fin de non-recevoir opposable au sens de la jurisprudence de la Cour de cassation en la matière qu'elles se dispensent de rappeler ici, déclarant la bien connaître.

Article 7

TRANSACTION

Le présent protocole d'accord transactionnel est régi par les dispositions des articles 2044 et suivants du code civil et fait obstacle, conformément aux termes de l'article 2052 dudit code, à l'introduction ou à la poursuite entre les Parties d'une action en justice ayant le même objet.

Les Parties reconnaissent ainsi expressément que le présent protocole d'accord transactionnel règle à l'amiable, de manière définitive et irrévocable, à l'issue de discussions éclairées et aux termes de concessions réciproques librement consenties, tous les litiges, différends, difficultés nés ou à naître découlant de leurs relations quelles qu'elles soient au titre du présent litige, ainsi que des modalités d'exécution et/ou de cessation de celles-ci.

La présente transaction doit être exécutée de bonne foi.

Tout litige auquel le présent accord pourrait donner lieu, tant en ce qui concerne sa validité que son interprétation, son exécution ou sa résolution, sera soumis aux juridictions compétentes.

Article 8

FRAIS ET HONORAIRES

Chacune des Parties conservera à sa charge les frais de procédure et honoraires de Conseil, en ce compris les frais d'avocats et dépens, qu'elle aura personnellement engagés à l'occasion des litiges rappelés au préambule des présentes.

Article 9

ENTREE EN VIGUEUR DU PROTOCOLE TRANSACTIONNEL

Le présent protocole d'accord transactionnel entre en vigueur au jour de sa signature par les Parties, après transmission en préfecture de la délibération autorisant le Président de la CACP, la Présidente du Département, et le Maire de la Commune d'OSNY à le signer.

Article 10

ELECTION DE DOMICILE

Les notifications sont présumées avoir été faites à la date de leur première présentation à l'adresse du destinataire. Les délais sont exprimés en jours ouvrés.

Toute notification ou communication au titre de la présente transaction sera considérée comme ayant été régulièrement effectuée si elle est faite par lettre recommandée avec accusé de réception ou par remise en mains propres contre reconnaissance manuscrite à la réception de la notification aux adresses ci-après :

- la CACP, en son Hôtel de l'agglomération indiqué en tête des présentes ;
- le Département du VAL D'OISE, en son Hôtel de département indiqué en tête des présentes ;
- la Commune d'OSNY, en son Hôtel de Ville indiqué en tête des présentes
- Monsieur Thibaud JOREL, à l'adresse indiquée en tête des présentes.
- l'EARL DES SABLONS, à son siège social indiqué en tête des présentes

Article 11
ANNEXES

Est annexé aux présentes :

- Annexe 1 : Délibération du conseil communautaire de la CACP autorisant la signature des présentes
- Annexe 2 : Délibération de la Commission Permanente du Département du VAL D'OISE autorisant la signature des présentes
- Annexe 3 : Procès-verbal de bornage
- Annexe 4 : Avis du Domaine sur la valeur Vénale, 13 mars 2023
- Annexe 5 : Avis du Domaine sur la valeur Vénale, 2 mars 2023
- Annexe 6 : Délibération du Conseil municipal de la Commune d'Osny
- Annexe 7 : schéma de principe d'implantation de l'activité secondaire de Monsieur Thibaud JOREL.

De convention expresse, il est conféré valeur contractuelle aux annexes ci-avant énumérées.

FAIT EN 5 EXEMPLAIRES ORIGINAUX

SIGNATURES DES PARTIES

1/ Fait à _____, le _____ 2023

Pour la CACP

2/ Fait à _____, le _____ 2023

Pour le département du Val d'Oise

3/ Fait à _____, le _____ 2023

Pour la commune d'Osny

3/ Fait à _____, le _____ 2023

Thibaud JOREL

4/ Fait à XXX, le _____ 2023

Pour l'EARL DES SABLONS

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

095-219504768-20230615-127062023-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 15/06/2023

Affichage : 15/06/2023