

# PROTOCOLE D'ACCORD TRANSACTIONNEL

## *Entre les soussignés :*

La Communauté de communes de la Somme Sud-Ouest (CC2SO), Établissement Public de Coopération Intercommunale, dont le siège est sis au 16 bis, route d'Aumale, BP 70033, à Poix-de-Picardie (80290), représenté par son Président, M. Alain Desfosses, habilité par délibération n°00 du 08 décembre 2025.

Dénommée, ci-après, « **la CC2SO** »,

## *D'une part,*

## *Et*

La société OSAE PARTNERS, Société par actions simplifiée, inscrite au RCS de Paris sous le numéro 520 917 485, dont le siège est sis au 71-73, avenue des Champs-Élysées, à Paris (75008), prise en la personne de son représentant légal.

Dénommée, ci-après, « **OSAE** »,

## *De deuxième part,*

## *Et*

La société l'EUROPÉENNE, Société par actions simplifiée, inscrite au RCS d'Amiens sous le numéro 913 470 548, dont le siège est sis rue du Moulin, à Berteaucourt-les-Dames (80850), prise en la personne de son représentant légal.

Dénommée, ci-après, « **l'EUROPÉENNE** »,

## *De troisième part,*

Dénommées, individuellement, une « **Partie** » et ensemble « **les Parties** »

Vu les articles 2044 et suivants du Code civil ;

Vu la circulaire du 6 avril 2011 relative au développement du recours à la transaction pour régler amiablement les conflits ;

Vu l'avis n° 249.153 du 6 décembre 2002 rendu par l'Assemblée du contentieux du Conseil d'Etat Syndicat intercommunal des établissements du second cycle du second degré du district de l'Haÿ-les-Roses relatif aux transactions ayant pour objet de mettre fin ou de prévenir tout différend de nature administrative ;

## **PRÉAMBULE**

La CC2SO est propriétaire et aménageur des terrains constituant la ZAC du Bosquel, sise dans la commune du Bosquel, Lieu-dit « le Chemin d'Amiens ».

OSAE, société de gestion indépendante agréée par l'AMF, est le représentant légal de l'EUROPÉENNE et son actionnaire majoritaire.

L'EUROPÉENNE et la CC2SO sont entrées en relation en 2021. Par acte authentique reçu le 3 juin 2022 par Me Clerget, Notaire associé de la SELARL « Office Notarial du Val Charitois », la CC2SO et l'EUROPÉENNE ont conclu une promesse synallagmatique de vente portant les terrains formant la ZAC du Bosquel, représentant une surface totale de 46 ha 75 a 59 ca, en vue pour l'EUROPÉENNE d'y édifier un parc à vocation logistique.

Cette promesse synallagmatique comportait plusieurs conditions suspensives, ayant trait notamment à l'acquisition préalable de certaines parcelles par la CC2SO, à la purge des droits de préemption, à l'origine de propriété, à l'urbanisme, la situation hypothécaire, l'absence de servitudes, et à l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération, à savoir l'obtention des permis de construire et de l'autorisation environnementale permettant l'exploitation du parc.

Le 7 mai 2024, la CC2SO a constaté la caducité la promesse de vente et en a informé l'EUROPÉENNE.

Cette dernière a contesté cette caducité, et a souhaité renoncer à certaines conditions suspensives.

Le 2 août 2024, l'EUROPÉENNE a assigné la CC2SO devant le Tribunal judiciaire d'Amiens aux fins que celui juge valide la renonciation aux conditions suspensives, non caduque la promesse de vente et prorogée jusqu'au 3 mai 2025. Ultérieurement, elle a étendu ses conclusions afin qu'il soit jugé que la promesse est régulière et prorogée *a minima* jusqu'au 3 mai 2025 ou en tout état de cause jusqu'à l'intervention d'une décision juridictionnelle définitive de la juridiction administrative confirmant la légalité du permis de construire délivré.

Cette assignation a par ailleurs été publiée au registre de la publicité foncière.

Le 9 septembre 2024, le préfet de la Somme a refusé l'autorisation environnementale sollicitée par la société l'EUROPÉENNE.

Parallèlement, la CC2SO a entrepris de nouvelles démarches en vue de valoriser ces biens, donnant lieu à un appel à manifestation d'intérêt, auquel OSAE a par ailleurs répondu.

Il est apparu que le contentieux pendant était de nature à freiner les démarches de valorisation de la ZAC du Bosquel.

Le 5 novembre 2025, la démarche d'appel à projets en vue de la réalisation d'un Data center était déclarée sans suite, et une nouvelle procédure envisagée.

La CC2SO, OSAE et l'EUROPÉENNE conviennent que le contentieux en cours devant le Tribunal judiciaire d'Amiens concernant la promesse de vente signée le 3 juin 2022 est de nature à fragiliser la mise en œuvre d'un nouvel Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) en vue de la valorisation des biens constituant la ZAC du Bosquel par la réalisation d'un projet de data center.

C'est dans ces conditions que les parties se sont rapprochées pour mettre un terme à leur litige.

L'article 2044 du code civil permet de conclure une transaction, qui constitue « *un contrat par lequel les parties terminent une contestation née, ou préviennent une contestation à naître* », sachant que ce contrat « *doit être rédigé par écrit* ».

Aussi, les parties susmentionnées ont ainsi décidé de conclure entre elles une transaction au sens de l'article 2044 du code civil.

Sans se prononcer sur les responsabilités de quelque nature que ce soit, ni mettre en cause leur bonne foi réciproque, les parties ont convenu de ce qui suit :

## **ARTICLE 1 - OBJET**

La présente transaction a pour objet de mettre un terme au litige né du constat de la caducité de la promesse de vente par la CC2SO, contestée par l'EUROPÉENNE, et donc du litige pendant devant le Tribunal judiciaire d'Amiens référencé au RG sous le n°24/02421, et plus globalement de toute conséquence susceptible de découler de la promesse de vente conclue le 3 juin 2022.

## **ARTICLE 2 – ENGAGEMENTS DE L'EUROPÉENNE**

En contrepartie des engagements souscrits par la CC2SO stipulés à l'article 4 du présent protocole, L'EUROPÉENNE prend les engagements suivants.

L'EUROPÉENNE s'engage à se désister du recours initié devant le Tribunal judiciaire d'Amiens référencé au RG sous le n°24/02421, dans un délai de quinze jours à compter de la date à laquelle le délai de recours contentieux de deux mois à l'encontre de la délibération autorisant la signature du présent protocole aura expiré.

À cette date, ou dès qu'elle aura connaissance de l'existence d'un recours s'il en est exercé un, la CC2SO notifiera aux autres Parties la situation contentieuse. Les Parties conviennent de se rencontrer en cas d'existence d'un recours pendant, pour prendre toute décision en vue de

garantir l'atteinte de leurs buts communs. En l'absence de tout recours contentieux à cette date, l'EUROPÉENNE se désiste de son action.

Ce désistement prend la forme d'un désistement d'action, visant toutes les conclusions, principales, subsidiaires ou au titre de l'article 700 du Code de procédure civile, et lui interdisant tout autre recours, devant toute juridiction, fondé sur les mêmes faits à l'encontre des mêmes parties, pour quelque motif que ce soit.

L'EUROPÉENNE s'engage à faire publier l'engagement de désistement qu'elle prend conformément aux alinéas précédents au registre de la publicité foncière dans le délai de quinze jours à compter de la signature du présent protocole, laquelle interviendra dès que la délibération l'autorisant sera devenue exécutoire.

Sans se prononcer sur le fond du litige pendant, l'EUROPÉENNE affirme renoncer à toute prétention à l'exécution de la promesse de vente conclue le 3 juin 2022, amiable ou forcée.

L'EUROPÉENNE renonce à intenter tout recours à l'encontre de la CC2SO – notamment indemnitaire – ayant pour fondement la promesse de vente conclue le 3 juin 2022.

Plus généralement, l'EUROPÉENNE s'engage à s'abstenir de toute action susceptible de compromettre tout projet de la CC2SO relatif à la valorisation des biens constituant la ZAC du Bosquel.

### **ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS D'OSAE**

En contrepartie des engagements souscrits par la CC2SO stipulés à l'article 4 du présent protocole, OSAE s'engage – en sa qualité de représentant légal et d'actionnaire majoritaire de l'EUROPÉENNE – à veiller à la bonne exécution de ses engagements par cette dernière.

OSAE s'engage à s'abstenir de toute action susceptible de compromettre tout projet de la CC2SO relatif à la valorisation des biens constituant la ZAC du Bosquel, ainsi qu'à mettre en œuvre tout moyen susceptible de faciliter les démarches de la CC2SO dans ces projets.

### **ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS DE LA CC2SO**

En contrepartie des engagements souscrits par L'EUROPEENNE et OSAE stipulés aux articles 2 et 3 du présent protocole la CC2SO s'engage à accepter le désistement de l'EUROPÉENNE, et à se désister parallèlement de toute demande récursoire ou au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

La CC2SO s'engage, en cas de succès de l'AMI mentionné au préambule, à verser une indemnité à OSAE et/ou l'EUROPÉENNE d'un montant de 15.000.000 € (15 MILLIONS D'EUROS) au total, sous réserve qu'elle perçoive en contrepartie une somme au moins dix fois supérieure à cette indemnité à la signature d'un accord faisant suite à l'AMI. Dans le cas contraire, l'indemnité serait limitée à 10 % de la somme perçue.

L'opération devant prendre la forme d'un bail à construction, donnant lieu au versement d'une part de la redevance à la signature du bail ou dans un délai identifié suite à celle-ci et

représentant la valeur foncière des terrains (part fixe), et à une autre sous forme de redevances annuelles représentant l'intéressement de la CC2SO à l'exploitation (part variable), les Parties conviennent que c'est sur la seule part fixe que l'indemnité mentionnée supra est calculée. Toutefois, dans l'hypothèse où la part fixe ne permettrait pas le versement de la somme de 15.000.000 € évoquée, les Parties conviennent de se rencontrer afin de déterminer la manière dont des prélèvements seront opérés sur la part variable afin de compléter la somme versée pour parvenir au total de 15.000.000 €, valeur décembre 2025.

Ce versement interviendra une fois que la CC2SO aura elle-même perçue les sommes liées à la valorisation du site dans le cadre de l'AMI mentionné *supra*.

Pour la parfaite exécution de cet engagement, la CC2SO s'engage à notifier aux autres Parties des dates de signature de la promesse de bail, du bail définitif et de versement de la part fixe de la redevance.

#### **ARTICLE 5 – ENGAGEMENTS DE L'ENSEMBLE DES PARTIES**

Les Parties s'engagent en outre à faire leurs meilleurs efforts en vue de permettre à OSAE et/ou l'EUROPÉENNE de réaliser un projet comparable ou alternatif à celui qui faisait l'objet de la promesse de vente du 3 juin 2022 sur le territoire de la CC2SO.

#### **ARTICLE 6 – DURÉE DES ENGAGEMENTS DES PARTIES**

Les engagements mentionnés aux articles 2 et 3 sont pris sans limitation de durée.

Les engagements mentionnés à l'article 4 expirent à la première des dates suivantes :

- Date de constat de l'échec du nouvel AMI mentionné au préambule ;
- Complète exécution du présent protocole, constatée par le versement de l'indemnité mentionnée à l'article 4.

Les engagements mentionnés à l'article 5 expirent au 31 décembre 2026.

#### **ARTICLE 7 - FRAIS**

Chacune des Parties garde à sa charge les frais qu'elle a exposés jusqu'à l'établissement de la présente transaction.

#### **ARTICLE 8 – DÉCLARATIONS FINALES**

Sous réserves de l'exécution des présentes, les parties signataires :

- se déclarent mutuellement remplies de leurs droits ;
- renoncent l'une envers l'autre à toutes instances, actions, réclamations et prétentions de quelque nature qu'elles soient, nées ou pouvant naître des faits et actions exposées ;

- plus généralement, elles mettent définitivement fin à tous litiges ayant existé ou pouvant exister et renoncent expressément à rechercher la responsabilité de l'une et de l'autre à quelque titre et pour quelque cause que ce soit, s'agissant de faits mentionnés dans la présente.

## **ARTICLE 9 – CONFIDENTIALITÉ**

Les parties s'engagent enfin expressément l'une à l'égard de l'autre et vis-à-vis des tiers, sauf ceux habilités par la loi ou les règlements, à observer la plus totale discrétion en ce qui concerne :

- L'existence de la présente transaction ;
- Son contexte ;
- Les conditions et interlocuteurs de sa négociation ;
- Son contenu.

Dans ce cadre, les parties s'interdisent en toute circonstance :

- de communiquer à un tiers la présente transaction, qu'il s'agisse de son original, d'une copie ou de simples extraits ;
- de répondre à d'éventuelles sollicitations ou questionnements de tiers concernant la présente transaction.

## **ARTICLE 10 – ATTRIBUTION DE COMPÉTENCE**

Les Parties attribuent compétence exclusive au Tribunal judiciaire d'Amiens pour connaître de tout litige qui naîtrait de l'exécution ou de l'inexécution du présent protocole transactionnel.

Fait à **xxxxxxx**, en trois exemplaires, le **00 xxxx 2025**

Pour la CC2SO

Pour OSAE

Pour l'EUROPÉENNE