

1.6.9 Garantie autonome à première demande – CU LHSM

« LE HAVRE - 40 boulevard Jules

Garantie autonome à première demande – CU LHSM « LE HAVRE - 40 boulevard Jules Durand »

La Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole a sollicité l'intervention de l'EPF de Normandie, dans le cadre d'une délégation du droit de préemption urbain, pour procéder à l'acquisition d'une emprise d'environ 8 000 m² à détacher d'un ancien site industriel de 39 020 m², situé au HAVRE, 40 boulevard Jules Durand.

Cette opération a été prise en charge et intégrée dans le Programme d'Action Foncière signé entre l'EPF de Normandie et la Communauté Urbaine Le Havre Seine Métropole le 17 février 2020, aux termes d'une décision du Directeur Général de l'EPF Normandie en date du 20 décembre 2021.

La décision d'exercer le droit de préemption urbain sur ce bien, après délégation consentie par le Président de la Communauté Urbaine, a été régulièrement signifiée le 7 janvier 2022.

En parallèle de la demande d'acquisition et de portage du foncier, la Communauté Urbaine a également souhaité mobiliser le fonds friches pour la réalisation des études préalables de la démolition, des diagnostics techniques et de la démolition du bâtiment.

Ledit bien consiste en un bâtiment fortement endommagé à la suite d'une tempête, appartenant et exploité par la société TCH DE ANGELI pour la fabrication de câbles électriques haute-tension, activité soumise à autorisation dans le cadre de la réglementation sur les ICPE.

Le vendeur et ancien exploitant a entamé sa procédure de cessation d'activité : la production sur site s'est arrêtée fin juillet 2022 pour une mise à l'arrêt définitif le 31 octobre 2022 et la cessation totale de l'activité a été notifiée au Préfet par courrier en date du 14 septembre 2022.

L'interlocuteur de l'EPF est à présent la société De Angeli Prodotti S.r.l dont le siège est situé à Bagnoli di Sopra en Italie, par suite de la cessation d'activité de la société TCH DE ANGELI.

Cependant, compte-tenu de l'état du bâtiment, son accès est interdit pour raison de sécurité. Par conséquent, il est nécessaire de procéder à la démolition du bâtiment, afin que le vendeur et ancien exploitant puisse ensuite mener à son terme la procédure de cessation d'activité, par la réalisation de la mise en sécurité et la remise en état des sols.

Il est donc convenu que l'EPF régularisera dans un premier temps l'acquisition du bien pour procéder à la démolition des superstructures et ainsi sécuriser le site.

Le bien sera ensuite mis à la disposition du vendeur aux termes d'un protocole afin qu'il puisse mener les interventions dont il a la charge en tant que dernier exploitant dans le cadre de la réglementation en matière d'ICPE

L'EPF souhaite néanmoins se garantir contre une éventuelle défaillance de la société TCH DE ANGELI, ancien exploitant, dans l'hypothèse où celle-ci serait amenée à disparaître juridiquement et ne mènerait pas à son terme la procédure de cessation d'activité après avoir cédé le bâtiment à l'EPF.

La solution proposée est une garantie autonome à première demande, couvrant l'obligation de la société TCH DE ANGELI de réaliser les travaux de remise en état du bien, souscrite entre l'EPF de Normandie et le Crédit Agricole Corporate and Investment Bank, concomitamment à la signature de l'acte de vente par la Société TCH DE ANGELI à l'EPF Normandie.

En effet, cette garantie autonome prévoit un montant total garanti s'élevant à 300 000 euros maximum, soit la moitié du prix de vente du site, non révisable et sur une durée de garantie envisagée sur la base d'un calendrier prévisionnel des travaux de démolition et de réhabilitation soit 66 mois à compter de sa signature qui interviendra le jour du transfert de propriété. Etant ici précisé qu'en l'absence d'études préalables, l'état des sols et coût des mesures de traitement de la mise en sécurité et de la remise en état des sols ne peuvent pas être déterminés.

Le calendrier prévisionnel des travaux de démolition et de réhabilitation du site s'établit comme suit :

	Délai	Cumul date (M = mois)
Signature de l'acte de vente		M
Démolition du bâtiment par l'EPF	18 mois	M+18
Contrôle pollution et envoi du Plan de Gestion et de l'Attes Mémoire à la DREAL	12 mois	M+30
Réponse de la DREAL sur le Plan de gestion et l'Attes Mémoire	4 mois	M+34
Travaux de réhabilitation	30 mois	M+64
Contrôle par DREAL de la réhabilitation	2 mois	M+66

Le recours à cette garantie permet d'assurer à l'EPF, soit la finalisation de la procédure de cessation d'activité par le dernier exploitant, ou à défaut l'obtention d'une compensation financière d'un montant maximal de 300.000 €, et cela même dans l'hypothèse où la société TCH DE ANGELI disparaîtrait juridiquement, compte-tenu du caractère autonome de cette garantie vis-à-vis de l'obligation de la société TCH DE ANGELI, à l'inverse d'une caution classique.

Il est demandé au Conseil d'Administration d'approuver et d'autoriser le Directeur Général à signer la garantie autonome à première demande, dont le projet ci-annexé pourra faire l'objet de quelques modifications non substantielles dans le respect des modalités approuvées.

GARANTIE AUTONOME À PREMIÈRE DEMANDE REF NO. [•]

ENTRE

CRÉDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK, société anonyme immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 304 187 701, dont le siège social est situé 12, place des Etats Unis – CS 70052 à MONTROUGE CEDEX (92547), représentée par [M/Mme Prénom NOM, qualité], autorisé(e) à signer la présente garantie par [indiquer le pouvoir], et domicilié(e) audit siège en cette qualité

Ci-après « **le Garant** »

D'UNE PART

ET

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE (ci-après « l'EPFN »), établissement public d'Etat immatriculé au RCS de Rouen sous le numéro 720 500 206, dont le siège social est situé Carré Pasteur 5, rue Montaigne à ROUEN CEDEX (76178), représenté par [M/Mme Prénom NOM, qualité], autorisé(e) à signer la présente garantie par [indiquer le pouvoir], et domicilié(e) audit siège en cette qualité

Ci-après « **le Bénéficiaire** »

D'AUTRE PART

Ci-après dénommés ensemble les « **Parties** » et séparément une « **Partie** »,

ÉTANT PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT

Aux termes d'un acte authentique de vente conclu le [date] 2024 (« **l'Acte de Vente** ») devant Maître Stéphane Duval, notaire associé de la société « Alexis OFFROY, Jean-Philippe BANEL, Stéphane DUVAL, Mélanie LECOMTE, Mathieu KEROMNES », la société **TCH DE ANGELI** dont le siège social se trouve au 40, boulevard Jules Durand, 76600 le Havre, inscrit au RCS du Havre sous le numéro 448 165 209, ci-après dénommée la (« **la Société** ») a vendu au Bénéficiaire un bien cadastré section NM nos400 et 401 sis 40, boulevard Jules Durand à LE HAVRE (76600), d'une superficie totale de 8 068 m² (« **le Bien** »).

Aux termes de l'Acte de Vente, la Société en sa qualité d'ancien exploitant de l'installation classée pour la protection de l'environnement existante sur ce bien s'est engagée à effectuer les travaux de réhabilitation du Bien, au plus tard dans un délai de 48 mois à compter de la fin de la réalisation de travaux de démolition préalables à la charge du Bénéficiaire.

L'Acte de Vente prévoit également la fourniture par la Société au Bénéficiaire d'une garantie bancaire à première de demande d'un montant de EUR 300.000,00.

Cette obligation est seulement rappelée ici à titre d'information du Garant, et non à titre de référence pour l'exécution des obligations présentement souscrites.

La présente Garantie autonome est émise par le Garant en considération de l'Acte de Vente susvisé, en faveur du Bénéficiaire et à première demande (« **la Garantie** »).

LES PARTIES CONVIENNENT AINSI DE CE QUI SUIT

ARTICLE 1 – Objet de la garantie

Conformément aux dispositions de l'article 2321 du code civil, le Garant s'engage de manière autonome, irrévocable et inconditionnelle à payer au Bénéficiaire, à première demande de sa part, toutes sommes dont ce dernier demanderait le paiement au titre de la présente Garantie, dans la limite d'un montant maximum de EUR 300 000 (trois cent mille euros) (« le Montant Maximum »).

ARTICLE 2 – Indépendance et autonomie de la garantie

Le Garant reconnaît que son engagement, au titre de la Garantie, est irrévocable, inconditionnel, autonome et indépendant des rapports existant entre le Bénéficiaire et la Société notamment au titre de l'Acte de vente. Le Garant reconnaît expressément que son engagement au titre de la Garantie ne constitue en aucun cas un engagement de cautionnement, accessoire aux obligations de la Société vis-à-vis du Bénéficiaire.

En conséquence, le Garant ne peut opposer d'exceptions, contestations ou formuler une quelconque réserve, que ce soit pour s'opposer à son paiement au titre de la Garantie, le différer ou encore en discuter le montant et ne peut donc, pour retarder ou se soustraire à l'exécution de ses obligations au titre de la Garantie, se prévaloir d'une éventuelle nullité, résiliation, résolution, compensation ou toute autre exception ou contestation affectant ou résultant des présentes, pouvant résulter notamment :

- (i) de ses rapports personnels, quelle qu'en soit la cause, avec la Société ou toute autre personne ;
- (ii) de ses rapports personnels, quelle qu'en soit la cause, avec le Bénéficiaire ;
- (iii) des rapports personnels, quelle qu'en soit la cause, existant entre la Société et le Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire n'est nullement tenu de justifier de l'exactitude des déclarations contenues dans la demande de paiement et, corrélativement, le Garant ne saurait refuser ou différer le paiement demandé au titre d'une telle exactitude.

Le Garant renonce à tout recours contre le Bénéficiaire, sauf en cas d'abus ou de fraude manifeste de ce dernier ou de collusion frauduleuse.

ARTICLE 3 – Durée de la Garantie autonome

La Garantie restera en vigueur jusqu'au [Date d'expiration à insérer] (« Date d'Expiration »). Toute demande de paiement au titre de cette Garantie devra être reçue au plus tard à la Date d'Expiration.

ARTICLE 4 – Réalisation de la Garantie autonome

Le Bénéficiaire pourra mettre en jeu la présente Garantie autonome à première demande pendant toute la durée du présent engagement, à tout moment, en une ou plusieurs demandes, dans la limite du montant garanti.

Toute demande au titre de la présente Garantie devra être réalisée par le Bénéficiaire, par lettre recommandée avec accusé de réception et devra indiquer :

- le montant réclamé ; et
- La description de la défaillance de la Société dans l'exécution de son obligation de réalisation des travaux de réhabilitation du Bien, et sans qu'il ne soit besoin d'aucune autre formalité ou justification, à l'adresse du Garant

Toute autre notification devant être adressée par l'une des parties à l'autre au titre des présentes sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au siège social du destinataire tel qu'indiqué en tête des présentes.

Toute somme payée par le Garant en exécution des présentes, réduira à due concurrence et de façon définitive, le Montant Maximum.

Toute somme appelée au titre de la présente Garantie devra être versée au Bénéficiaire par le Garant dans un délai maximum de dix (10) jours calendaires à compter de la réception de la notification de la demande. Les paiements effectués par le Garant seront nets de droits et impôts ou frais quelconques, prélevés ou dus à toute personne, autorités françaises ou étrangères, de sorte que le Garant s'engage à payer au Bénéficiaire, le montant net de la garantie stipulé ci-dessus.

Ladite somme sera payée par virement sur le compte bancaire du Bénéficiaire, dont les coordonnées bancaires figurent en **Annexe 3** de la présente Garantie.

Dans l'hypothèse où le Garant n'exécute pas une obligation de paiement en vertu de la présente Garantie à bonne date, le Garant sera redevable envers le Bénéficiaire, en sus de la somme dont le paiement est demandé, d'intérêts de retard calculés sur le montant appelé au titre de la Garantie, au taux légal.

ARTICLE 5 – Déclaration du Garant

Le Garant déclare :

- Avoir la capacité, les autorisations nécessaires et le pouvoir de conclure les présentes, dans les conditions légales, réglementaires et statutaires ;
- Que la Garantie est conforme à son objet et à son intérêt social ;
- Qu'aucun acte ou engagement ne s'oppose à la conclusion de la présente Garantie autonome à première demande.

ARTICLE 6 – Renonciation

Aucune renonciation à la mise en oeuvre d'une ou plusieurs stipulations de la présente Garantie ne sera valable, à moins qu'elle n'ait été formulée par écrit et signée par le Bénéficiaire.

ARTICLE 7 – Loi applicable

La présente Garantie est soumise au droit français. Tous les litiges qui pourraient s'élever, concernant notamment sa validité, son interprétation, ou son exécution, et qui n'auraient pu être réglés amiablement, seront soumis au tribunal de commerce de Paris.

ARTICLE 8 – Annexes

La présente Garantie comporte les annexes suivantes :

Annexe n°1 : Pièce d'identité, pouvoir et Kbis de l'EPFN

Annexe n°2 : Pièce d'identité, pouvoir et Kbis du CRÉDIT AGRICOLE

Annexe n°3 : RIB de l'EPFN