



ACSC

REPUBLIQUE FRANÇAISE

L'an Deux mille quatre, le 29 Décembre

en l'Hôtel de la Préfecture,
Le Préfet de l'Eure-et-Loir,
a reçu le présent acte authentique par lequel :

CONSTITUTION DE SERVITUDES CONVENTIONNELLES AU PROFIT DE L'ÉTAT

- 1°) La société SOCIETE FRANCAISE DE COMPLEMENTS ALIMENTAIRES, ci-après dénommée SOFCA (abréviation), Société par Actions Simplifiées, au capital de 160.000 €, dont le siège est 3 rue Joseph Monier, 92500 Rueil-Malmaison, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre, sous le numéro B 592.061.881, représentée par Monsieur Alain Minot, en qualité de Président.

D'UNE PART,

- 2°) L'Etat, représenté par Monsieur le Préfet de l'Eure-et-Loir, Hôtel de la Préfecture, Place de la République, 28000 CHARTRES,

Assisté de :

- La Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement du Groupe de Subdivisions d'Eure-et-Loir, dont les services sont ZI - 59, rue de Beauce, 28110 LUCE, en tant que service chargé de l'Inspection des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- la Direction des Services Fiscaux du Centre dont les bureaux sont à CHARTRES (28000), 56 rue du Grand Faubourg,

D'AUTRE PART,

EXPOSENT

La société SOFCA est propriétaire d'un ensemble immobilier à usage industriel situé sur le territoire de la commune d'Epernon (Eure-et-Loir) ci-après désigné "LE SITE" Zone Industrielle, rue des Longs Réages.

Depuis sa première exploitation par la société OMALCO en 1961 et jusqu'à la mise à l'arrêt de cette activité par la société SOFCA en 1999, LE SITE a été consacré à la synthèse de produits organiques à usage pharmaceutique.

Pendant cette période trois exploitants se sont succédés sur le site:

La société OMALCO de 1961 à 1983,
La société FERMENTA de 1983 à 1987
La société SOFCA de 1987 à 1999.

En particulier, un incendie s'est déclaré le 19 août 1965 sur le site alors exploité par la société OMALCO détruisant le stockage de 50 tonnes de produits comprenant des composés de chrome, chlorate, éther et alcools et nécessitant le déversement de 10 000 litres d'eau afin d'éviter sa propagation au bâtiment voisin.

Après la découverte en 1991 de composés organiques volatils (COV) dans les sols et les eaux souterraines au droit du site, la société SOFCA, après avoir pris l'initiative d'en informer l'administration, a engagé un programme d'études environnementales de suivi et de réhabilitation des eaux souterraines et une campagne de mesure des gaz de sol qui se sont achevés en 1995.

Un pompage-traitement de la nappe de la craie est mis en œuvre entre janvier 1993 et mars 1997 et complété, par un programme de suivi de la qualité des eaux souterraines.

De plus, la société SOFCA a fait réaliser une étude détaillée des risques (EDR) par le bureau d'études ANTEA, lequel a conclu dans son rapport remis en 1996 à l'absence de risques significatifs pour le captage en eau potable de la commune de Hanches.

La mise à l'arrêt définitif de l'exploitation a été déclarée à la préfecture d'Eure-et-Loir par courrier en date du 8 mars 1999.

Un dossier de récolement décrivant le démantèlement des bâtiments et installations, (à l'exception du bassin d'aération désaffecté, des bâtiments 5 et 6 qui sont loués

pour un usage de bureaux et des hangars S3 à S9 dédiés à l'archivage et au stockage de mobiliers de bureau, cf plan parcellaire joint en Annexe 1) est adressé à la préfecture d'Eure-et-Loir le 4 juillet 2000. Il a donné lieu à un procès-verbal de récolement en date du 6 janvier 2004.

Le site a été réaménagé selon un plan paysager, les fosses bétonnées ont été remblayées de sablon noble et l'ensemble du site recouvert d'une couche de terre végétale d'environ 0,5 mètre d'épaisseur.

Le dossier rendant compte de ces aménagements est adressé à la préfecture le 12 janvier 2001.

Parallèlement, le Préfet d'Eure-et-Loir a prescrit par arrêté préfectoral du 9 octobre 2000 la réalisation d'un diagnostic approfondi et d'une étude détaillée des risques (EDR) du SITE, laquelle EDR a été réalisée par URS et a fait l'objet du rapport n° 23982-047-4132 du 15 octobre 2001.

La synthèse des investigations de reconnaissances menées sur le site de 1991 à 1995 et de l'étude historique réalisée au titre de l'EDR a permis de caractériser six zones principales où des substances sont présentes dans le sol et/ou la nappe (LES ZONES) dont l'origine semble être associée à l'incendie survenu le 19 août 1965 et à la localisation de stockages enterrés anciens (cf. plan localisant l'emplacement des six zones joint en annexe 2).

Dans le cadre d'un usage futur du SITE industriel ou de bureau, les risques identifiés sur ces ZONES ont été examinés selon deux scénarii:

- Scénario 1: immeuble de bureaux et/ ou magasin de stockage fermé, où les employés travaillent 8 heures par jour à l'intérieur de bâtiments et sont présents 30 minutes en extérieur.
- Scénario 2: parking de plein air et/ou stockage de plein air, dont les employés travailleraient 8 heures par jour en extérieur.

Aux termes de cette étude, l'ensemble des ZONES peut être aménagé en parking de plein air ou servir de stockage hors bâtiment et les ZONES IV, V et VI peuvent être utilisées pour un usage de bureau et/ou de magasin de stockage fermé.

En revanche, le développement d'un immeuble de bureau et/ou d'un magasin de stockage fermé sur les ZONES I, II et III nécessitera la mise en œuvre de travaux préalables de réhabilitation des sables de Fontainebleau afin de garantir l'absence de risque selon le choix retenu pour l'emplacement des constructions.

Dans ces conditions, et la société SOFCA n'ayant pas de projets immobiliers à court terme sur LES ZONES, afin de maintenir l'absence de risque actuel, il est apparu nécessaire de préciser les restrictions d'usages à mettre en œuvre sur LES ZONES afin

d'assurer que leur situation environnementale reste compatible de manière pérenne avec l'utilisation qui pourra en être faite et de prévenir l'apparition de nouveaux risques en cas de construction ou travaux sur ces ZONES.

CECI EXPOSÉ

Il a été convenu entre les parties ce qui suit :

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Commune d'Epernon - lieu-dit "Monbout"

- Parcelle AN 11 d'une superficie totale de 15.384 m²
- Parcelle AN 13 d'une superficie totale de 4.221 m²

CREATION DE SERVITUDES

Les parcelles susmentionnées sont grevées des servitudes suivantes au profit de l'Etat :

1. LES ZONES figurant sur le plan joint en Annexe 2 ne pourront être utilisées que pour une vocation industrielle, artisanale ou tertiaire à vocation administrative ou usage de bureau et sous la condition du respect des restrictions suivantes:

-l'ensemble des ZONES pourra être utilisé pour un usage de parking de plein air,

-les zones IV, V et VI pourront être utilisées pour un usage de bureaux et/ou de stockage fermé,

-l'édification d'immeubles de bureaux et/ou de magasins de stockage fermés ne sera possible, sur les zones I, II et III, qu'au vu de travaux réalisés par le propriétaire et soumis à l'approbation préalable de l'inspection des installations classées garantissant que l'emplacement retenu pour ces constructions est compatible avec cet usage.

Tout autre usage des ZONES par une quelconque personne physique ou morale, publique ou privée, est interdit.

La levée ou la modification de ces restrictions ne sera possible, aux frais et sous la responsabilité du propriétaire, qu'après réalisation d'une étude détaillée des risques garantissant l'absence de tout risque pour la santé et l'environnement en fonction des travaux projetés et après accord du Service

des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Les mesures de sauvegarde prévues devront figurer dans toute demande de permis de construire.

2. Sans préjudice des dispositions du 1. ci-dessus, la réalisation de travaux sur les ZONES n'est possible que sous la condition de mettre en œuvre un plan hygiène/sécurité pour la protection de la santé des travailleurs et des employés du site au cours des travaux.

Les sols et matériaux excavés pourront éventuellement être réutilisés en remblais sur le site dans la mesure où ils seront recouverts d'un revêtement garantissant leur confinement. A défaut, tous les sols et matériaux excavés devront faire l'objet d'analyses préalables afin de déterminer leur filière d'élimination.

Toute canalisation passant dans une zone où la présence de solvants a été relevée devra être de constitution métallique.

3. L'accès aux piézomètres visés par le programme de surveillance arrêté par le service de l'Inspection des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (plan d'implantation des piézomètres et programme conforme à l'Arrêté préfectoral du 9 octobre 2000, (en Annexe 3), programme pouvant évoluer avec l'accord de la DRIRE) devra être assuré à tout moment au représentant de l'Etat et à la société SOFCA ou à toute personne mandatée par ceux-ci.

Lesdites servitudes récapitulées comme suit :

Les zones des parcelles AN11 et AN13 (Annexe 2) sont grevées de la servitude de ne pouvoir être utilisées que pour un usage de parking de plein air et que pour usage de bureaux et/ou stockage fermé pour les zones IV, V et VI, de même que pour les zones I, II et III mais avec l'approbation préalable de la DRIRE. Tout autre usage est interdit.

La réalisation de travaux doit prévoir un plan de protection de la santé des personnes présentes et un protocole de traitement des sols et matériaux excavés.

Les piézomètres sont grevés de la servitude d'être accessibles à tout moment.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les parcelles AN11 et AN13 appartiennent à la société SOFCA pour les avoir acquises de la société FERMENTA en vertu d'un acte du 08 août 1987, reçu par Maître Julien SAINT-ARMAND HASSANI, Notaire à ANDRESY (Yvelines 78),

publié au Bureau des hypothèques de CHARTRES le 05 octobre 1987, volume 11.111 P numéro 28.

SERVITUDES

A l'exception des servitudes qui sont consenties, dans le présent acte, par la société SOFCA à l'Etat, la société SOFCA n'a créé, ni laissé acquérir aucune servitude sur les biens objets et de la présente et à sa connaissance, il n'en existe aucune autre.

CONDITIONS

L'Etat respectera les servitudes, droits, moyens, actions, obligations qui précèdent.

Le propriétaire conserve la pleine-propriété des terrains grevés des servitudes dans les conditions qui précèdent.

Il s'engage cependant, en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux de la parcelle considérée, à prévenir immédiatement l'Etat et à dénoncer au nouvel ayant-droit les servitudes dont elle est grevée tant par la présente convention que par les actes antérieurs y évoqués, en obligeant expressément ledit ayant-droit à les respecter en ses lieu et place. A chaque mutation, l'administration sera tenue informée de l'identité du nouvel ayant-droit par le propriétaire précédent.

De même, si des tiers louent le site ou y exercent une quelconque activité, le propriétaire s'engage à notifier ces servitudes auxdits tiers successifs en les obligeant à les respecter.

Les servitudes ne pourront être modifiées sur tout ou partie de l'immeuble que s'il est justifié de l'absence ou de la suppression des causes ayant rendu nécessaire l'établissement de celles-ci et après avis du Service des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

La présente servitude est concédée à titre gratuit.

SALAIRES DU CONSERVATEUR

Pour la perception des salaires de M. le Conservateur des hypothèques, cette servitude est évaluée à la somme de UN euro symbolique (1 €).

Les salaires du conservateur seront à la charge de la société SOFCA.

DECLARATIONS POUR L'ADMINISTRATION

Le présent acte, exonéré du droit de timbre de dimension, droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière (article 1040-I du Code Général des Impôts), sera soumis à la formalité fusionnée à la Conservation des Hypothèques de CHARTRES.

Pour la déclaration de ses revenus ou bénéfices, la société SOFCA dépend du centre des impôts de la Direction des Grandes Entreprises, 6/8 rue Courtois, 93505 Pantin Cedex.

DEPOT DE LA MINUTE - ETABLISSEMENT DES EXPEDITIONS

La présente convention, après signature des parties, sera déposée aux archives de la Préfecture.

Il sera délivré quatre expéditions du présent acte destinées :

- une au propriétaire,
- une à la DRIRE du Centre,
- une aux Services Fiscaux, Conservation des Hypothèques,
- une à la Mairie d'Epernon.

CERTIFICAT DE CONFORMITE

Le Préfet soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou de leur

dénomination, lui a été régulièrement justifiée, notamment en ce qui concerne les personnes morales, au vu de l'extrait Kbis.

Et il certifie que le présent document, contenu sur 9 pages, est exactement conforme à l'original destiné à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi aucun mot nul.

PUBLICITE FONCIERE

Une expédition des présentes sera publiée au Bureau des Hypothèques. Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs à Monsieur le Responsable de Centre des Impôts Fonciers ou à tout inspecteur de ce Service qu'il désignerait, à l'effet de faire et signer toutes déclarations, dresser et signer tous actes complémentaires rectificatifs ou modificatifs des présentes, dans le but de mettre ces dernières en concordance avec le fichier immobilier, les documents cadastraux et d'état-civil.

Fait et passé à CHARTRES, en l'Hôtel de la Préfecture où domicile est élu, et où la minute du présent acte restera déposée après signature de toutes les parties.


LE PROPRIETAIRE, SOCIETE SOFCA
représentée par Alain Minot, Président

LE PREFET

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général


Michel VILBOIS

LE DIRECTEUR
DES SERVICES FISCAUX
Pour le Directeur des Services Fiscaux
et par délégation
Le Directeur Divisionnaire


Alain CHAPON

P.J. :	ANNEXE 1 :	Plan du site faisant apparaître les bâtiments 5 et 6 et les hangars S3 à S9
	ANNEXE 2 :	Plan des ZONES I à VI
	ANNEXES 3 :	Plan d'emplacement des piézomètres et copie de l'arrêté préfectoral du 9 octobre 2000
	ANNEXE 4 :	Extrait Kbis