

**DANS LE CADRE DU PROJET D'EXTENSION DU  
CENTRE COMMERCIAL MERIGNAC SOLEIL ET LA REALISATION DE SES PARKING**

**CONVENTION CUB – INDIVISION MERIGNAC SOLEIL, PORTANT :**

- *participation financière pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels, en application de l'article L332-8 du Code de l'Urbanisme,*
- *acquisition et aliénation de terrains,*

Entre les soussignées :

**L'INDIVISION MERIGNAC SOLEIL**, composée des trois sociétés suivantes :

- **CARDIMMO**, Société Civile Immobilière au capital de 194 116 368 €, dont le siège social est à PARIS (75009), 1 bd Haussmann, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro D 314 370 040 agissant par son gérant la société CARDIF ASSURANCE VIE, Société Anonyme d'Assurance sur la vie au capital de 594.854.992 € dont le siège social est à PARIS (75009), 1 bd Haussmann, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 732 028 154  
Elle-même représentée par Mademoiselle Nathalie ROBIN, dûment habilité à l'effet des présentes
- **CORTAL-PIERRE II**, Société Civile de Placement Immobilier au capital de 82 528 096 €, ayant son siège social à Paris 2ème – 33 rue du Quatre Septembre, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro D 338 689 805,  
Ayant pour Société de Gestion, BNP PARIBAS REIM, Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 300 000 €, dont le siège social est 33, rue du Quatre Septembre à 75002 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 300 794 278,  
Elle-même représentée par Madame Jacqueline FAISANT, Président de BNP REIM ou par Monsieur Cyril de FRANCQUEVILLE, Directeur Général Adjoint, dûment habilité à l'effet des présentes,
- **GENEPIERRE**, Société Civile au capital de 160 721 298 € euros, ayant son siège social 29, boulevard Haussmann à 75009 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 313 849 978,  
Représentée par sa Gérante Statutaire SOCIETE GENERALE ASSET MANAGEMENT ALTERNATIVE INVESTMENTS (SGAM AI), Société Anonyme au capital de 68 672 885 €, ayant son siège social Tours SGAM, 170 place Henri REGNAULT, 92 043 COURBEVOIE – PARIS LA DEFENSE CEDEX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 410 704 571,  
Elle-même représentée par Monsieur Olivier LECLER, Directeur Général de SOCIETE GENERALE ASSET MANAGEMENT ALTERNATIVE INVESTMENTS, dûment habilitée à l'effet des présentes, par une décision du conseil d'administration en date du 04/10/2005,

agissant elles-mêmes en tant que Propriétaires Indivis de l'Ensemble Immobilier dénommé "Centre Commercial Mérignac Soleil", situé sur la commune de Mérignac (Gironde),

ci-après dénommée l'« **IMS** »,

Ayant donné tout pouvoir à la société **SEGECE**, Société d'Etude et de Gestion des Centres d'Equipement, Société en Commandite Simple au capital de 1 412 448 Euros, dont le siège social est PARIS (16ème), 21, avenue Kléber, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B 562 100 214 en vertu d'un mandat en date du 19 février 2009(**Annexe 1**).

Représentée par Sanaa MOTONNE, dûment habilitée à l'effet des présentes, en vertu d'une délégation de pouvoirs en date du 24 juin 2009 de Monsieur Laurent MOREL, Gérant de la SEGECE (**Annexe 1**),

ci-après dénommée « **SEGECE** »,

d'une part,

Et,

**La COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX**, représentée par son Président en exercice, Monsieur Vincent FELTESSE, dûment habilité aux fins des présentes par délibération n° 2009/0372 du Conseil de Communauté, en date du 26 juin 2009, devenue exécutoire le 08 juillet 2009 (**Annexe 2**)

ci-après dénommée la « **CUB** »,

d'autre part,

Ci après encore dénommés tous deux les « **Parties** » ou individuellement une « **Partie** ».

## **PREAMBULE :**

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

L'IMS est propriétaire indivis du Centre commercial Régional Mérignac Soleil sis à Mérignac (33700) (ci-après le « **Centre commercial** »).

Afin d'améliorer les conditions d'accès et de stationnement de la clientèle et d'élargir l'offre commerciale du Centre commercial, l'IMS représentée par SEGECE son mandataire, envisage d'agrandir le Centre commercial (ci-après le « **Projet** »).

Le Centre commercial est composé d'un hypermarché Carrefour et d'une galerie marchande créée en 1986 et rénovée en 2000 (ci-après la « **Galerie marchande** »).

La Galerie marchande, attenante à l'hypermarché Carrefour, est bordée au Nord par l'Avenue de Matosinhos et l'Avenue de la Somme, à l'Est par la rue de Mirepin et le chemin de Mirepin (**Annexe 3**).

Ce Projet d'extension s'inscrit dans une réflexion urbaine et globale menée en collaboration avec la Mairie de Mérignac, l'Agence d'Urbanisme de Bordeaux et la CUB.

Le Projet se décompose comme suit :

- Extension de la Galerie marchande par la création d'un double mail dans la continuité du Centre commercial existant, telle que figurant sur le plan joint aux présentes (**Annexe 4**).

L'extension portera la surface de vente de la Galerie marchande de 20 611 m<sup>2</sup> GLA à 30 000 m<sup>2</sup> GLA.

A ce titre, l'IMS a obtenu le 22 juin 2006 de la Commission Départementale d'Equipeement Commercial (CDEC) de Gironde une autorisation d'exploitation commerciale de 5 950 m<sup>2</sup> de surface de vente. Cette autorisation est à ce jour devenue définitive.

- Extension de la capacité globale de stationnement du Centre commercial de Mérignac soleil à environ 4 000 places par :
  - Création de 2 parkings silos de 3 niveaux chacun en façade principale du Centre commercial tels que figurant sur le plan joint aux présentes, reliés au dernier niveau par une passerelle véhicules et piétons (**Annexe 4**)
  - Réalisation d'un niveau de parking souterrain d'environ 400 places sous l'extension de la Galerie marchande ainsi que par le réaménagement d'une nouvelle poche de parking aérienne devant la nouvelle façade de l'extension.
  - Traitement paysager du parking actuel intégrant les essences locales.

SEGECE, au nom et pour le compte de l'INDIVISION MERIGNAC SOLEIL, a déposé une demande de permis de construire le 20 juin 2008 auprès des services instructeurs de la ville de Mérignac.

Par arrêté en date 03 mars 2009, la ville de Mérignac a délivré un permis de construire portant le numéro PC 33281 08 Z 0172 P 0 et autorisant la réalisation du Projet tel que défini ci-dessus.

De manière à améliorer le trafic lié à l'activité commerciale et notamment de le séparer de celui de l'itinéraire Aéroport-Bordeaux, le tout entraînant un plan de modification du secteur, la CUB envisage la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

A ce titre, l'arrêté de permis susvisé prescrit une participation financière de l'IMS à la réalisation desdits équipements publics exceptionnels au titre de l'article L 332-8 du Code de l'urbanisme (**Annexe 5**).

Les Parties ont donc collaboré à la définition d'un projet de réorganisation des voies de circulation du secteur et des accès au Centre commercial de Mérignac Soleil.

Ce projet se décompose en deux phases (**Annexe 6**) :

**Phase 1 :**

- Réaménagement du giratoire situé avenue de Matosinhos et avenue de la Somme

**Phase 2 :**

- Mise à double sens de l'avenue J-F Kennedy
- Démolition du passage supérieur situé avenue de la Somme (ou « autopont »)
- Rétablissement des connexions de l'avenue de la Somme sur le nouveau giratoire.

Ces travaux seront réalisés selon le planning défini à l'article 4.3 de la présente convention.

Dans ce contexte, les parties se sont rapprochées afin de :

- fixer en application de l'article L 332-8 du Code de l'Urbanisme, les conditions de la participation à la réalisation des équipements publics exceptionnels ci-dessus visés (I)
- définir les modalités de cession des emprises nécessaires à la réalisation de ces équipements publics, appartenant actuellement à l'IMS (II)
- définir les dispositions générales de la présente convention (III)

Le tout objet de la présente Convention.

**Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives énoncées à l'article 16 des présentes, les Parties ont arrêté et convenu ce qui suit :**

## **I – PARTICIPATION A LA REALISATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS EXCEPTIONNELS**

Les parties rappellent que la délivrance du permis de construire visé en Préambule est subordonnée à la participation de l'IMS au financement de la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

### **ARTICLE 1 : REALISATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS EXCEPTIONNELS**

La CUB s'engage à réaliser les travaux objet de la présente convention (ci-après les « **Equipements** ») dont la consistance est définie à l'article 2 des présentes, à savoir :

- Aménagement du giratoire sis avenue de la Somme et avenue Matosinhos (autopont conservé) avec :
  - o côté Nord : conservation des chaussées au maximum avec reprofilage
  - o côté Sud : création de la chaussée annulaire et des raccordements nécessaires pour les accès aux parkings du Centre Commercial Mérignac Soleil et les bretelles de raccordement à l'avenue de la Somme.
- Mise à double sens de l'avenue J-F Kennedy et démolition du passage supérieur situé avenue de la Somme.
- Reprise des voiries avenue de la Somme après démolition du passage supérieur et raccordement au nouveau giratoire.

Le coût global de ces Equipements est estimé par la Communauté urbaine de Bordeaux à la somme de trois millions deux cent seize mille euros toutes taxes comprises (3 344 481,60 € HT), valeur indice TP01 d'octobre 2008.

### **ARTICLE 2 : CONSISTANCE DES TRAVAUX DE REALISATION DES EQUIPEMENTS**

Les Equipements définis à l'article 1 des présentes seront réalisés conformément :

- au descriptif travaux
- aux plans à l'échelle 1/1.000 « vue en plan »
- et aux quatre plans à l'échelle 1/500 « détail des accès »

jointes en annexe de la présente convention (**Annexes 7,8 et 9**).

Les Parties rappellent que l'objectif est de réaliser et de mettre en service les Equipements détaillés aux articles 1 et 2 des présentes au minimum deux (2) semaines avant la date d'ouverture au public du Projet.

### **ARTICLE 3 : MONTANT DE LA PARTICIPATION**

En application de l'article L 332-8 du Code de l'Urbanisme, la participation de l'IMS pour la réalisation des équipements publics exceptionnels est fixée par l'arrêté de permis de construire du 03 mars 2009 susvisé à la somme de :

**DEUX MILLIONS DEUX MILLE CINQ CENT SEIZE EUROS ET TRENTE-NEUF CENTIMES**  
**Hors Taxes (2 002 516,39 €HT)**

Ce montant est ferme, actualisable et non révisable.

Pour l'application de l'actualisation sera prise en compte la variation de l'indice TP01, l'indice de base étant l'indice TP01 d'octobre 2008 et l'indice de référence étant celui publié à la date de démarrage des travaux en fonction de chacune des 2 phases.

L'actualisation de chacune des 2 phases sera déterminée à l'ordre de service de commencement des travaux de chaque phase.

La CUB informe l'IMS que ce montant sera affecté au financement des seuls Equipements suivants :

- Aménagement du giratoire sis avenue de la Somme et avenue Matosinhos
- Déconstruction du passage supérieur et reprise des voiries de l'av de la Somme.

La CUB a prévu également de réaliser des travaux de mise à double sens de l'avenue J-F Kennedy comme indiqué à l'article 1 des présentes, au titre desquels la CUB ne réclamera à l'IMS aucune participation de quelque nature que ce soit.

#### **ARTICLE 4 : MODALITES DE REALISATION DES TRAVAUX ET CALENDRIER DE REALISATION**

##### **4.1 Modalités de réalisation des travaux**

La CUB sera maître d'ouvrage de l'ensemble des travaux énumérés à l'article 1 des présentes, y compris ceux réalisés sur le domaine public, en cours de transfert à la CUB, du Conseil général de Gironde.

A ce titre, la CUB fait son affaire personnelle de l'obtention des autorisations nécessaires à la réalisation desdits travaux sur les parcelles du Conseil général de Gironde.

Pour les travaux réalisés sur les parcelles appartenant à l'IMS, l'IMS autorise d'ores et déjà la CUB à intervenir sur lesdites parcelles dans les conditions définies à l'article 15 des présentes.

Pour la mise en œuvre des travaux de réalisation des Equipements, compte tenu du montant respectif des tranches et de l'urgence à réaliser la phase 1, la CUB fera appel dans un premier temps à une équipe de maîtrise d'œuvre qui sera chargée de la conception, puis à une ou plusieurs entreprises chargées de réaliser les travaux :

- pour la Phase 1, la CUB procèdera par utilisation de ses marchés à bons de commandes
- pour la Phase 2, la CUB passera par voie d'appel d'offres, un ou plusieurs marchés de travaux publics.

Il est expressément convenu que le Centre commercial continuera à être exploité pendant toute la durée des travaux de réalisation des Equipements.

En conséquence, la CUB s'engage à mettre en œuvre tout moyen afin de faire disparaître tout trouble qui serait généré par ses travaux et notamment, la CUB prendra toute mesure permettant de limiter les troubles d'exploitation du Centre commercial.

A ce titre, au niveau du carrefour de l'avenue de la Somme / Matosinhos, la CUB prend d'ores et déjà l'engagement irrévocable de maintenir de manière permanente au minimum les accès au Centre commercial suivants :

- du lundi au vendredi de 8h jusqu'à 17h : 1 voie d'entrée
- du lundi au vendredi à partir de 17h jusqu'à 22h (sauf cas exceptionnels à définir entre les Parties lors des réunions hebdomadaires) : 2 voies d'entrée
- les samedis, dimanche, jours fériés : 2 voies d'entrée

La CUB fera en sorte également que les accès livraison et pompiers soient assurés en permanence.

Il est entendu que l'IMS informera la CUB de manière permanente et par tous moyens, dans la mesure du possible un an à l'avance, du mois prévisionnel auquel l'ouverture au public du Projet devrait avoir lieu et 6 mois à l'avance, du jour prévisionnel auquel l'ouverture au public du Projet devrait avoir lieu.

De son côté, la CUB informera l'IMS et ses représentants de manière permanente, par tous moyens et dans les détails du déroulement des travaux de réalisation des Equipements et des modifications qui pourraient intervenir.

La CUB associera les représentants de l'IMS à toutes les discussions qui seront menées sur les travaux de réalisation des Equipements et leur évolution dans le cadre des réunions hebdomadaires telles que définies à l'article 4.2 des présentes. Lors de toute décision relative à ces Equipements, tant du point de vue de leur conception que de leur réalisation, la CUB prendra la décision après échange avec SEGECE.

La CUB remettra aux représentants de l'IMS le planning prévisionnel détaillé du déroulement des travaux et la nature des travaux à réaliser quatre semaines avant le commencement de chacune des phases et/ou tranches de travaux de réalisation des Equipements telles que définies à l'article 4.3 des présentes, afin d'organiser les accès pour la clientèle et un fonctionnement optimal du Centre commercial.

Il est expressément convenu que la CUB pourra, après information préalable des représentants de l'IMS, adapter le déroulement des différentes phases de travaux en fonction de la date de début des travaux et des contraintes techniques et/ou administratives.

La CUB s'engage à solliciter l'accord préalable des représentants de l'IMS sur toute modification du phasage et des plannings ayant une incidence directe et significative sur l'exploitation du Centre commercial.

Il est rappelé que les adaptations du planning des travaux de réalisation des Equipements se feront en tenant compte des intérêts de l'exploitation du Centre commercial et du planning du Projet.

La CUB tiendra informés les représentants de l'IMS du déroulement des travaux dans le cadre de réunions hebdomadaires visées à l'article 4.2 ci-dessous.

La responsabilité de l'IMS ou de ses représentants ne pourra en aucune façon être recherchée en raison de leur participation aux discussions sur les travaux de réalisation des Equipements ou de leur information par la CUB sur lesdits travaux.

En outre, les Parties, et leurs représentants respectifs prennent l'engagement irrévocable de se concerter immédiatement, à première demande de l'une des Parties, en cas de gênes ou nuisances qui compromettraient gravement l'exploitation de tout ou partie du Centre commercial pour trouver les solutions les plus adaptées.

La responsabilité de l'IMS ou de ses représentants ne pourra en aucune façon être recherchée au titre des travaux réalisés par la CUB, sauf faute intentionnelle.

#### **4.2 Comités de suivi**

La CUB organisera une réunion hebdomadaire avec les représentants de l'IMS à laquelle pourra assister le Directeur du Centre commercial, pour faire le point sur l'avancement des travaux.

Ces réunions auront lieu en présence d'un représentant de la Mairie de Mérignac.

La CUB s'engage également à informer les représentants de l'IMS en dehors des réunions hebdomadaires sur tout évènement significatif qui pourrait se produire dans le cadre des travaux de réalisation des Equipements.

La CUB assistera au plus une fois par mois, à la demande des représentants de l'IMS et/ou du Directeur du Centre commercial, à toute réunion de l'association des commerçants du Centre commercial en vue de les informer du déroulement des travaux et de répondre à leurs questions à ce sujet.

#### **4.3 Calendrier des travaux**

Les travaux seront réalisés selon le calendrier prévisionnel suivant :

La CUB adressera aux représentants de l'IMS la présente convention signée, après contrôle de légalité par la Préfecture de Gironde, par lettre recommandée avec accusé de réception.

La date d'application T0 de la convention sera la date la plus tardive des évènements suivants :

- date de réception par les représentants de l'IMS de la présente convention par recommandé
- notification de la levée de l'ensemble des conditions suspensives telles que listées à l'article 16 des présentes



<b>Phases / Tranches</b>	<b>Objet</b>	<b>Délai d'exécution (Tranches)</b>
<b>Phase 1</b>	Réception par l'IMS de la présente convention par courrier recommandé <i>ou</i> Notification de la levée de l'ensemble des conditions suspensives de la présente convention  Réaménagement du Carrefour giratoire situé avenue Matosinhos et avenue de la Somme	T0  T0 + 3 mois
<b>Phase 2</b>  <i>Tranche 1</i> <i>Tranche 2</i> <i>Tranche 3</i>	Lancement appel d'offres par CUB Notification aux entreprises adjudicataires Mise à double sens de l'avenue J-F Kennedy Démolition du passage supérieur situé avenue de la Somme Reprise voiries avenue de la Somme	T0 + 5 mois T0 + 14 mois T0 + 22 mois T0 + 26 mois T0 + 30 mois

Ce calendrier prévisionnel pourra faire l'objet de modifications selon les modalités définies à l'article 4.1 des présentes.

En particulier, la CUB s'engage à convoquer les représentants de l'IMS deux (2) mois avant la date prévue pour le lancement de l'appel d'offre correspondant à la Phase 2 des travaux, soit avant la fin de l'année 2009, afin :

- de définir d'un commun accord le descriptif travaux de réalisation des Equipements
- et arrêter en commun le planning des différentes tranches de la Phase 2 des travaux.

En tout état de cause, le planning détaillé de la Phase 2 devra être établi de telle sorte que le planning des travaux du Projet tel que défini en Préambule des présentes, et notamment la date d'ouverture du Projet au public, puissent être respectés.

Le planning dudit Projet figure en annexe aux présentes (**Annexe 10**).

La CUB reconnaît avoir pris connaissance du planning du Projet et en avoir intégré toutes les contraintes.

#### **ARTICLE 5 : MODALITES DE VERSEMENT DE LA PARTICIPATION**

Le montant de la participation telle que définie à l'article 3 des présentes sera appelé selon l'échéancier ci-après par la CUB directement auprès de SEGECE, pour le compte de l'IMS.

Le montant de chacune des deux phases de travaux de réalisation des Equipements figure à l'estimation détaillée de la CUB annexé à la présente convention (**Annexe 11**).

Pour chaque phase de travaux, les dates d'appel de la participation sont les suivantes :

<b>Phase / Tranche</b>	<b>Fraction de la participation (en %)</b>	<b>Montant participation Hors Taxes (€)</b>	<b>Date appel participation</b>
<b>Phase 1</b>			
	35 %	700 880,74 €	T0
<b>Sous Total Phase 1</b>	<b>35 %</b>	<b>700 880,74 €</b>	
<b>Phase 2</b>			
<i>Tranche 2</i>	25 %	500 629,10 €	T1
	30 %	600 754,91 €	T2
<i>Sous Total Tranche 2</i>	55 %	1 101 384,01 €	
<i>Tranche 3</i>	10 %	200 251,64 €	T3
<b>Sous Total Phase 2</b>	<b>65 %</b>	<b>1 301 635,65 €</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>	<b>2 002 516,39 €</b>	

Les paiements seront effectués, selon l'échéancier convenu ci-dessus, par virement bancaire à établir à l'ordre du Trésor Public selon RIB à produire, dans le mois suivant la réception par l'IMS de la facture correspondante, accompagnée des justificatifs suivants :

- T0 : réception par l'IMS de la présente convention par courrier recommandé ou notification de la levée des conditions suspensives telles que définies à l'article 16 des présentes
- T1 : notification de l'ordre de service des travaux de la Tranche 2
- T2 : procès-verbal de réception des travaux de la Tranche 2
- T3 : procès-verbal de réception des travaux de la Tranche 3

#### **ARTICLE 6 : GESTION FUTURE DES EQUIPEMENTS**

La gestion des Equipements à réaliser relèvera exclusivement de la CUB.

#### **ARTICLE 7 : OBLIGATIONS EN CAS DE TRANSFERT DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

Les droits et obligations résultant de la présente convention devront être acceptés par toute personne qui bénéficierait du transfert du permis de construire visé en préambule, et se substituerait au pétitionnaire.

## II – EMPRISES FONCIERES

### **ARTICLE 8 : OBJET**

La deuxième partie de la présente convention a pour objet de fixer les modalités de cession de terrains à réaliser entre la CUB et l'IMS.

### **ARTICLE 9 : DESIGNATION DES BIENS CEDES A LA CUB**

L'IMS est propriétaire de la parcelle cadastrée section AY N°70.

Des parties de ladite parcelle impactée par les travaux de réaménagement du Carrefour giratoire situé avenue Matosinhos et avenue de la Somme et telle que figurant sous teinte \_\_\_\_\_ sur les plans ci-annexés, ci-après les « **BIENS** », seront cédées par l'IMS à la CUB (**Annexe 12**).

La cession des BIENS par l'IMS à la CUB donnera lieu à la signature d'un acte de vente régularisé devant notaire.

Les Parties conviennent de définir précisément les BIENS cédés au moment de la régularisation dudit acte.

### **ARTICLE 10 : PROPRIETE JOUISSANCE**

La CUB sera propriétaire des BIENS vendus à compter de la signature de l'acte authentique de vente des BIENS.

La CUB en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective à compter du même jour.

### **ARTICLE 11 : EVALUATION DES BIENS**

Les BIENS susvisés propriété de l'IMS seront cédés à la CUB à l'euro symbolique.

### **ARTICLE 12 : CONDITIONS DE LA CESSION**

L'acte de vente des BIENS sera soumis aux garanties ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment aux conditions suivantes :

- 1/ Remise d'un titre de propriété régulier et trentenaire
- 2/ Renonciation ou non exercice par leur titulaire à tout droit de préemption ou de préférence susceptible de s'appliquer aux BIENS

- 3/ Obtention par l'IMS de toutes les autorisations administratives définitives nécessaires à la réalisation et à l'exploitation du Projet
- 4/ Obtention par la CUB de toutes les autorisations préalables nécessaires à la signature de l'acte d'acquisition des BIENS
- 4/ Production d'un état hypothécaire
- 5/ Remise d'un certificat d'urbanisme
- 6/ Remise de l'ensemble des documents et diagnostics prévus par les textes législatifs et réglementaires applicables.

La CUB accepte d'ores et déjà de faire son affaire personnelle de toute pollution éventuelle des BIENS sans aucun recours à l'encontre de l'IMS.

La CUB prendra les BIENS dans l'état où ils se trouveront au jour du transfert de propriété sans aucune garantie de la part de l'IMS quant à l'état du sol et du sous-sol comme aussi sans garantie quant à la contenance du terrain.

### **ARTICLE 13 : SERVITUDES**

La CUB profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les BIENS vendus, le tout à ses risques et périls sans recours et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

### **ARTICLE 14 : FRAIS**

Tous les frais de constitution du dossier préalable à la signature de l'acte de cession (tels que frais de géomètre, frais et émoluments de demandes de certificat d'urbanisme, note de renseignements d'urbanisme, états hypothécaires, extraits cadastraux, ...etc) seront supportés par chacune des parties à concurrence de moitié chacun.

### **ARTICLE 15 : AUTORISATION DE TRAVAUX**

L'IMS autorise d'ores et déjà par les présentes la CUB à occuper les BIENS ci-dessus visés à l'effet uniquement d'entreprendre avant la signature de l'acte authentique de vente, les travaux visés à l'article 1 des présentes, à l'exclusion de tous autres travaux.

La présente autorisation ne constitue aucunement un quelconque droit de quelque nature que ce soit notamment de jouissance et/ou de propriété au profit de la CUB.

La présente autorisation ne permet pas à la CUB d'exercer une quelconque activité de quelque nature que ce soit et à quelque titre que ce soit sur les BIENS à l'exception de la réalisation des travaux sus-visés.

L'ensemble des travaux que la CUB pourra entreprendre, tels que visés en annexe, avant la signature de l'acte notarié de vente seront réalisés à ses frais, risques et périls exclusifs sans aucun recours de quelque nature et à quelque titre que ce soit contre l'IMS.

La CUB souscrira et justifiera de la mise en place d'un programme d'assurances couvrant l'ensemble des dommages, risques et mises en causes de responsabilité de quelque nature que ce soit couvrant les dégâts pouvant être provoqués au cours des travaux de réalisation des Equipements auprès d'une compagnie d'assurances notoire, par la production d'une ou plusieurs attestations d'assurances et par une quittance de la prime.

L'autorisation ne prendra effet au profit de la CUB qu'à compter de la réception par l'IMS des documents suivants :

- ordre de service des travaux de la Tranche 1
- attestations d'assurances susvisées
- plan géomètre
- plan de bornage des BIENS

### III – DISPOSITIONS GENERALES

#### **ARTICLE 16 : CONDITIONS SUSPENSIVES**

L'exécution de la présente convention est subordonnée aux conditions suspensives suivantes :

- ***Obtention par la CUB de l'autorisation de SOGARA, en leur qualité de propriétaires de parcelles impactées par les travaux de réalisation des Equipements, de réaliser lesdits travaux sur lesdites parcelles ;***

La CUB s'oblige à notifier à l'IMS sans délai la réalisation de ladite condition suspensive.

- ***Caractère définitif du permis de construire en date du 03 mars 2009 obtenu par SEGECE, pour le compte de l'INDIVISION MERIGNAC SOLEIL, pour la réalisation du Projet***

Ce caractère définitif résultera de l'absence de tout recours tant hiérarchique, gracieux, que contentieux, de la part de tous tiers contre le permis de construire susmentionné, dans le délai qui leur est imparti, de l'absence de tout déféré préfectoral ou de toute décision de retrait administratif dans les délais légaux.

La condition suspensive sera réputée réalisée en l'absence de réception par le Maître d'Ouvrage de la notification prévue à l'article R.600-1 du Code de l'urbanisme à l'issue d'un délai de trois (3) mois suivant la date d'affichage sur le terrain du permis de construire susmentionné et en l'absence de réception par le Maître d'Ouvrage du retrait du permis de construire susmentionné dans un délai de trois (3) mois de sa délivrance.

L'IMS s'oblige à notifier à la CUB sans délai la réalisation de ladite condition suspensive.

#### **ARTICLE 17 : RESPONSABILITE**

La CUB souscrira l'ensemble des polices d'assurance nécessaires à la réalisation des Equipements auprès d'une Compagnie d'assurances notoirement solvable.

#### **ARTICLE 18 : SANCTIONS**

En cas d'inexécution d'une des obligations souscrites par les Parties au titre des présentes, la partie subissant le préjudice du fait de l'inexécution fautive pourra obtenir de la partie défaillante la réparation de son préjudice par voie amiable et à défaut, par voie judiciaire.

#### **ARTICLE 19 : DROIT APPLICABLE**

La présente convention est soumise au droit français.

## **ARTICLE 20 : TRIBUNAL COMPETENT**

Les éventuels litiges liés à l'interprétation ou l'exécution de la présente convention sont du ressort exclusif du Tribunal administratif de Bordeaux.

Fait à Bordeaux, en cinq exemplaires, le 2009

Pour la Communauté Urbaine de Bordeaux, Le Président	SEGECE Pour l'INDIVISION MERIGNAC SOLEIL
--	---



## ANNEXES

*Annexe 1 : Pouvoirs et mandat SEGECE*

*Annexe 2 : Délibération du Conseil de CUB du 26 juin 2009.*

*Annexe 3 : Plan de situation*

*Annexe 4 : Plan du existant et projet du Centre commercial et de ses entrées*

*Annexe 5 : Arrêté de permis*

*Annexe 6 : Répartition des travaux*

*Annexe 7 : Devis descriptif estimatif des travaux pris en charge par la Ségécé et par la CUB*

*Annexe 8 : Plans échelle 1/1000 « vue en plan »*

*Annexe 9 : Plans échelle 1/500 « détails des accès »*

*Annexe 10 : Planning projet extension galerie marchande et ses parkings*

*Annexe 11 : Estimation des travaux CUB*

*Annexe 12 : Plan parcellaire giratoire (terrain à céder à CUB)*

*Annexe 13 : Plan de domanialité actuelle*

*Annexe 14 : Plan de domanialité future*