

**CONVENTION
POUR LA CONCESSION D'UN ENTREPOT-MURISSERIE
INCLUS DANS L'ENCEINTE DU MIN
DE BORDEAUX-BRIENNE**

Entre d'une part :

- **La REGIE AUTONOME DU MARCHE D'INTERET NATIONAL DE BORDEAUX-BRIENNE**

Représentée par Monsieur Jean-Charles BRON, son Président, spécialement habilité aux fins des présentes par délibération du Conseil d'Administration n° en date du , désignée dans ce qui suit par « la Régie » ;

d'autre part,

- **la Société FRUIDOR (Groupe BANINVEST)**

S.A.S au capital de 3.309.520 € dont le siège social est situé : Parc tertiaire – SILIC- 74 rue d'Arcueil – BP 10208 – 94150 Rungis, inscrite au R.C.S. de Créteil sous le n° 562 089 748, représentée par Monsieur Eric DE LUCY Président, désigné dans ce qui suit par « le Concessionnaire ».

et

- **La COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX**

Représentée par Monsieur Vincent FELTESSE, son Président, spécialement habilité aux fins des présentes par délibération du Conseil de Communauté n° en date du , désignée dans ce qui suit par « la Communauté »,

IL A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIIT :

Par convention pour l'aménagement et la concession d'un emplacement inclus dans le MIN de Bordeaux-Brienne en date du 26 mai 1992 et avenants y relatifs signés les 06 juillet 1994 (n° 1), 1^{er} février 1995 (n° 2), 21 février 1996 (n° 3), 10 avril 1996 (n° 4), 22 mars 1999 (n° 5), 20 avril 2000 (n° 6), 02 janvier 2002 (n°7), 21 octobre 2002 (n° 8) et 06 novembre 2007 (n° 9), entre la Société POMONA, la Communauté Urbaine de Bordeaux et la Régie du M.I.N., a été concédé à la Société POMONA un bâtiment à usage de stockage, commercialisation et mûrissage de produits alimentaires avec bureaux, représentant à ce jour une superficie totale construite au sol de 7 964 m².

L'activité de ce bâtiment se répartit en trois zones internes mitoyennes, aménagées en rez-de-chaussée et situées d'ouest en est :

- Zone 1 :

Zone d'une surface au sol actuelle de 1 630 m², consacrée au mûrissage des bananes (chambres de mûrissage, zone de préparation et stockage attenante, bureau technique de gestion).

Cette zone est occupée depuis l'origine de la concession par la Société FRUIDOR, filiale de la société POMONA jusqu'au 08 décembre 2008, et ce, conformément aux dispositions de l'article 21 de la convention de concession précitée.

- Zone 2 :

Zone d'une surface au sol actuelle de 3 805 m², consacrée au stockage et à la commercialisation de fruits et légumes, produits assimilés et produits de la mer frais.

Cette zone est occupée par la société POMONA (secteur « Terre-Azur »).

- Zone 3 :

Zone d'une surface au sol actuelle de 2 529 m², consacrée au stockage et à la commercialisation de produits alimentaires frais et surgelés.

Cette zone est occupée par la société POMONA (secteur « Passion-Froid »).

Une zone de bureaux, située en étage, et des locaux techniques divers (TGBT production de froid, etc.) répartis dans l'immeuble, desservent les zones d'activité précitées. Une zone de bureaux et locaux techniques située au-dessus de la zone d'activité « mareyage », d'une surface actuelle de 221m², est occupée par la société FRUIDOR. La société POMONA occupe, pour sa part, une zone de bureaux et locaux techniques d'une surface actuelle de 1 678 m² située en étage de la façade nord de l'immeuble.

Deux zones de terrains non bâtis, l'une située au sud-ouest du bâtiment d'une surface de 1 698 m², l'autre située au sud-est du bâtiment d'une surface de 500 m², ont également été concédées à la société POMONA par la Communauté Urbaine de Bordeaux et la Régie du M.I.N., au titre de la convention de concession précitée.

La société POMONA constituait jusqu'ici, aux termes de la convention précitée, le concessionnaire unique de cet ensemble.

Or, par acte signé en date du 08 décembre 2008, la Société POMONA a cédé à la Société BANINVEST (société regroupant les intérêts des producteurs de bananes antillais, donc société totalement indépendante du groupe POMONA), l'intégralité des titres composant le capital social de la société FRUIDOR. Depuis cette date, la société FRUIDOR n'étant donc plus une filiale de la société POMONA constituant un acteur économique distinct et indépendant de cette dernière. Les dispositions de l'article 21 de la convention de concession précitée ne justifient plus en l'état l'occupation de cette dernière.

Il s'avère donc désormais nécessaire de procéder à la régularisation de cette situation, en prenant acte de la cession susmentionnée.

Il est en outre précisé que, du fait de la répartition de l'immeuble en plusieurs secteurs distincts les réseaux (eau, électricité, défense incendie ...) qui le desservait globalement devront être désormais séparés en trois aménagements fonctionnellement distincts.

CELA EXPOSE, IL A ETE DIT ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1^{er} - OBJET

La Régie concède à compter du 1^{er} octobre 2011 au concessionnaire qui accepte un entrepôt situé en partie nord-ouest du M.I.N. et antérieurement concédé à la seule société POMONA, défini en préambule par les termes « zone1 », et couvrant une surface au sol bâtie de 1 630 m². Cet emplacement est délimité par un trait jaune sur le plan annexé aux présentes (annexe 1). La concession comprend également un ensemble de bureaux et locaux techniques situés en étage côté façade de la partie sud de l'immeuble, au-dessus de la zone d'activité « produits de la mer » relevant de la Société POMONA, et représentant une surface de 221 m² (l'emplacement de ces bureaux et locaux techniques est délimité par un trait orange sur le plan annexé aux présentes) - annexe 2- .Ces derniers sont accessibles par un escalier indépendant situé en façade ouest extérieure à la partie d'immeuble ainsi desservie.

Le concessionnaire s'engage à exploiter cet emplacement personnellement pour y exercer son activité de stockage, commercialisation et mûrissage de bananes. Le concessionnaire n'est pas habilité à exercer la commercialisation des autres fruits et légumes frais sur les lieux ou des ventes de gré à gré avec présence physique d'acheteurs sur place.

Le négoce en gros de tous produits alimentaires sur les lieux est néanmoins autorisé dès lors qu'il est exclusivement exercé dans le cadre des seuls bureaux précités situés en étage, et sous réserve expresse d'information de l'exercice de ladite activité formulée par écrit par le concessionnaire auprès de la Régie et agrément de celle-ci formulée dans les mêmes formes par la Régie.

En tout état de cause, la présence physique de ces produits dans les locaux concédés quels qu'ils soient au titre des présentes est interdite.

Article 2 - DUREE DE LA CONCESSION

La durée de la présente concession n'est pas limitée, mais reste soumise aux dispositions prévues par le Règlement Intérieur et les articles du présent traité de concession s'y rapportant.

Toutefois, les parties conviennent que la durée de la présente convention ne sera en tout état de cause pas inférieure à dix ans.

Article 3 - DESCRIPTION DE L'EMPLACEMENT CONCEDE

L'emplacement concédé est constitué d'un entrepôt couvrant une surface de 1 630 m² au sol, situé au rez-de-chaussée, avec accès direct côté nord du bâtiment dans lequel il s'inscrit. Il est séparé de l'entrepôt contigu situé en partie est par un

cloisonnement en bardage double peau, doté d'une baie de communication avec rideau vertical. Le concessionnaire fera son affaire personnelle avec le concessionnaire dudit entrepôt contigu des modalités d'usage de cette communication ou de sa condamnation éventuelle, sauf observation particulière de la Régie formulée par lettre à chacun des concessionnaires concernés, qui serait applicable de fait.

A la date de la signature des présentes, l'emplacement dispose de dix salles de mûrissage en partie ouest, et de deux salles complémentaires en angle sud-est de l'entrepôt. Il dispose en outre d'une salle technique de gestion des mûrisseries. L'ensemble des dix mûrisseries précitées et la salle technique sont compris dans les éléments concédés internes à l'immeuble, à l'exclusion des équipements techniques mobiliers informatiques et de toute nature pouvant s'y trouver qui, comme les deux mûrisseries supplémentaires susmentionnées, relèvent du concessionnaire qui en est propriétaire.

Enfin, l'emplacement comporte en étage une zone de bureaux de 221 m² dont l'emplacement est délimité par un trait de couleur orange sur le plan ci-annexé. L'accès à ces bureaux est exclusivement assuré par un escalier extérieur situé en façade sud de l'immeuble.

Article 4 - CONDITIONS GENERALES DE LA CONCESSION

La concession de l'emplacement est accordée sous réserve que le concessionnaire satisfasse à toutes les obligations réglementaires existantes relatives aux conditions d'exercice de son activité.

C'est ainsi, notamment, qu'il satisfait aux conditions fixées par les lois et règlements en vigueur pour l'exercice du commerce.

La Société FRUIDOR s'engage à ne pas accueillir un tiers sur les lieux pour y exercer quelque activité que ce soit et à utiliser les chambres de mûrissage, les zones de stockages et de préparation, de même que tous équipements et bureaux à son usage, dans les règles de l'art et en respectant toutes normes de sécurité, lois et règlements.

Le concessionnaire s'engage à exploiter l'emplacement concédé en pleine conformité avec les éléments exposés à l'article premier (objet) des présentes, et sous sa responsabilité personnelle, cela d'une manière permanente pour exercer exclusivement son activité de mûrisseur de bananes, celle de conditionneur, la commercialisation de ce produit, ainsi que, le cas échéant, la commercialisation en gros d'autres produits alimentaires, cela dans le cadre des seuls bureaux concédés. L'emplacement pourra être utilisé par les sociétés filiales du groupe auquel le concessionnaire appartient. Le cas échéant, le concessionnaire serait tenu d'en informer la Régie par lettre avec délai préalable de trois mois. En cas d'application de ces dispositions, le concessionnaire demeurerait exclusivement titulaire des droits et obligations qui lui sont attribués au titre des présentes, sans que ces derniers puissent, même partiellement, être délégués à l'utilisateur accueilli sur les lieux.

C'est ainsi que le concessionnaire serait exclusivement responsable du respect de toutes obligations pratiques relatives à l'activité de ce dernier et se porterait garant à cet égard vis-à-vis du concédant.

En aucun cas le concédant ne pourra déléguer tout ou partie de ses droits à un tiers, à l'exception des dispositions de l'article 19 (alinéa 19-1).

Les dispositions réglementaires et les textes relatifs à la propriété commerciale sont inapplicables au titre de la présente concession, en raison de l'inaliénabilité de l'emplacement, situé sur le domaine public.

Article 5 - CONDITIONS SUSPENSIVES PROPRES AUX PERSONNES MORALES

L'acte constitutif de la Société concessionnaire de l'emplacement, les actes concernant la nomination et les pouvoirs des directeurs ou des gérants, les actes relatifs à la répartition du capital de la Société entre les associés, doivent être portés à la connaissance du concédant.

Les modifications que la Société concessionnaire se propose d'apporter aux actes ci-dessus énumérés devront avoir été notifiées au concédant, préalablement à leur prise d'effet.

Le concédant pourra résilier de plein droit et sans indemnité le présent contrat, soit dans le cas où les actes ci-dessus ne seraient pas communiqués au concédant, soit dans le cas où l'autorisation visée à l'alinéa précédant étant refusée, le concessionnaire passerait outre.

Article 6 - STATUTS - REGLEMENT INTERIEUR

Le concessionnaire devra se conformer aux dispositions définies par les Statuts du Marché portant Règlement Intérieur du M.I.N., dont un exemplaire est annexé aux présentes.

Faute de se conformer à ces dispositions, le concessionnaire s'expose aux sanctions prévues par lesdits statuts.

Article 7 - ENTREE DANS LES LIEUX

Le concessionnaire prendra les locaux qui lui seront remis dans l'état où ils se trouveront, sans pouvoir n'exercer aucun recours contre le concédant, ni faire aucune réclamation pour quelque cause que ce soit, sauf dans le cas de vice caché.

Si de nouvelles prescriptions réglementaires nécessitaient la modification du gros oeuvre, celle-ci serait à la charge du concédant, sauf si celles-ci résulteraient précisément de la nature de l'activité exercée sur les lieux.

Article 8 - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera effectué, préalablement à leur occupation par le concessionnaire.

Un procès-verbal de l'opération sera dressé contradictoirement à la diligence du concédant.

Article 9 - USAGE -

L'usage que le concessionnaire fera de l'emplacement qui lui est attribué devra être conforme à sa destination.

Les Statuts du Marché précisent les conditions d'utilisation de cet emplacement.

Article 10 - TRAVAUX-

a) Travaux effectués par le concessionnaire :

Les travaux de transformation ou d'aménagement que désirerait éventuellement effectuer le concessionnaire devront être soumis à l'approbation du concédant avant tout commencement d'exécution.

Le concédant se réserve la faculté de consulter tout technicien ou homme de l'art de son choix avant d'accorder son autorisation.

Les travaux ainsi exécutés, et le cas échéant, les frais engagés par le concédant, tels que frais d'expertise, honoraires d'architecte, seront à la charge du concessionnaire.

Le concédant peut subordonner son accord à l'engagement à prendre par le concessionnaire de remettre les lieux en état si la concession vient à cesser pour quelque cause que ce soit.

b) - Travaux - Exécution d'office -

Le concédant se réserve le droit de faire remettre en l'état primitif les locaux concédés si les travaux effectués par le concessionnaire n'ont pas été préalablement autorisés, ainsi qu'il est prévu au premier alinéa ci-dessus, ou si le concessionnaire n'a pas remis en l'état primitif les lieux qu'il occupe ainsi qu'il est prévu au dernier alinéa ci-dessus.

Le concédant se réserve également le droit, après mise en demeure adressée par lettre recommandée et restée infructueuse dans un délai d'un mois, cela en cas de retard apporté par le concessionnaire dans l'exécution des travaux qui lui auront été prescrits conformément aux dispositions de l'article 12, de les faire réaliser dans les conditions ci-après fixées, après simple mise en demeure adressée par lettre recommandée et restée infructueuse.

Les travaux entrepris par le concédant en vertu des dispositions des deux précédents alinéas seront réalisés aux frais et aux risques du concessionnaire, sans préjudice des dommages intérêts éventuels.

Le montant du remboursement à effectuer par le concessionnaire au concédant sera égal au coût des travaux effectués d'office par le concédant et établi par les mémoires les concernant et majoré de 10 % pour tenir compte des frais généraux du concédant.

c) - Travaux effectués par le concédant -

Le concessionnaire est tenu de supporter sans indemnité les inconvénients normaux dus aux travaux effectués sur les ouvrages communs ou sur la voirie.

Le concessionnaire est tenu de souffrir dans les lieux qu'il occupe tous travaux ou pose de canalisation décidés par le concédant. Toutefois, la Régie sera tenue d'indemniser le concessionnaire si les travaux ainsi entrepris apportent un trouble grave à l'exploitation de son commerce ou provoquent une détérioration des installations existantes.

Le montant de l'indemnité sera fixé d'un commun accord entre les parties ou à défaut d'accord, par le Tribunal compétent.

Article 11 - EQUIPEMENTS

Le concessionnaire a la charge du maintien en bon état de toutes les installations concédées, telles qu'elles sont désignées sur l'état des lieux. Il en est entièrement responsable. Il doit entretenir parfaitement les divers appareils conformément aux instructions particulières données par chacun des constructeurs. Il est tenu d'effectuer à ses frais, risques et périls, les renouvellements ou réparations de matériel mis hors service par suite de négligence ou non respect des consignes d'utilisation et d'entretien.

Si les dégradations proviennent d'événements fortuits ou de cas de force majeure, le concessionnaire sera tenu d'exécuter les réparations, à charge pour lui d'en informer le concédant. Il sera exonéré des frais de remise en état sous réserve de prouver que la responsabilité de l'avarie ne peut lui être imputée.

Article 12 - ENTRETIEN - DROIT DE VISITE DES LOCAUX -

Le concessionnaire s'engage à entretenir les locaux concédés conformément à la réglementation en vigueur en matière de sécurité, d'hygiène et de propreté.

Le concessionnaire reconnaît au concédant le droit de s'assurer du respect de la réglementation susvisée. A cet effet, le concédant pourra procéder à la visite des locaux concédés et prescrire, s'il y a lieu, au concessionnaire, les travaux à effectuer pour le bon entretien des locaux et de leurs installations.

Après mise en demeure adressée par lettre recommandée et restée infructueuse, le concédant pourra faire procéder d'office et aux frais du concessionnaire, aux travaux ainsi prescrits. Dans ce cas, le montant des sommes mises à la charge du concessionnaire sera égal au coût des travaux exécutés d'office tel qu'établi par les mémoires.

Article 13 - SERVICES DIVERS

13-1 Le concessionnaire acquittera directement auprès des organismes gestionnaires les frais d'abonnement et les redevances de consommation de gaz et d'électricité aux tarifs en vigueur.

Les charges de consommation d'eau liées à son activité sont à la charge du concessionnaire.

13-2 Les redevances fixées à l'article 15 prennent en compte les frais courants d'enlèvement des déchets relevant de l'activité normale de l'emplacement. Toute intervention complémentaire de la Régie fera l'objet d'une facturation spécifique.

Article 14 - ASSURANCES

Le concessionnaire devra souscrire, tant pour son compte que pour celui de la Régie, auprès d'une compagnie notoirement solvable, toutes polices d'assurances, à l'exclusion toutefois de la police responsabilité civile exploitation et/ou professionnelle que chacune des parties souscrit pour son propre compte, à l'effet de garantir :

- sa responsabilité civile pour tous dommages causés aux tiers et à ses clients du fait des locaux objets des présentes et notamment
 - d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux survenant aux marchandises et aux objets mobiliers qui garnissent l'emplacement concédé ;
 - d'incendie, d'explosion ayant pris naissance dans son emplacement (recours des voisins et des tiers, article 1384), ou dans son bien mobilier dont il est responsable.
- Les locaux objet des présentes, et tous éléments, installation, immeubles par destination en dépendant, contre les dommages causés par : l'incendie, les explosions, la foudre, l'électricité, les tempêtes, ouragans et catastrophes naturelles, les dégâts des eaux, les émeutes, mouvements populaires, actes de terrorisme ou de vandalisme.

Ces assurances devront être souscrites pour la valeur à neuf et reconstruction ou de remplacement des locaux, indexée sur l'indice des risques industriels.

Les contrats souscrits devront comporter une clause garantissant les conséquences des recours des voisins et une clause de renonciation à recours contre la Régie.

La totalité des polices souscrites précisera que les indemnités dues en cas de sinistre par les compagnies d'assurances seront versées directement entre les mains du Comptable du M.I.N.

En vue d'assurer ce versement, le concessionnaire nantit au profit de la Régie qui accepte, son droit à toute éventuelle indemnité.

Lesdites polices préciseront également l'obligation, pour les compagnies d'assurances en cas de résiliation du ou des contrats, pour quelque cause que ce soit, d'en informer la Régie, la résiliation ne pouvant produire ses effets, que 30 jours au moins après la notification qui en aura été faite à la Régie, par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Régie s'engage à financer la reconstruction des locaux, dans la limite du montant des indemnités de sinistre allouées. En tout état de cause, alors même que l'indemnité serait insuffisante, le concessionnaire devra faire son affaire personnelle de la différence, l'ouvrage, après reconstruction, devant toujours avoir une valeur égale à la valeur initiale.

Le concessionnaire sera tenu de justifier de l'exécution des stipulations ci-dessus, notamment de la souscription des polices d'assurances et du paiement des primes. Il ne pourra réclamer aucune indemnité en raison des améliorations qu'il aura apportées aux constructions préexistante. Il supportera les servitudes passives de toute nature, et profitera de celles actives à ses risques et périls, sans recours contre la Régie.

Le concessionnaire devra soumettre au concédant pour approbation, les polices des assurances plus haut mentionnées qu'il est tenu de contracter et, par la suite, tous avenants qui pourraient modifier ces polices.

Le concessionnaire acquittera les primes de ces assurances à ses frais exclusivement et devra pouvoir justifier de leur paiement lorsque le concédant en fera la demande, et sera tenu de délivrer copie de la police souscrite au concédant.

Il sera spécifié, en outre, dans chaque contrat d'assurance du concessionnaire qu'en cas de résiliation, de non paiement des primes, de suspension de toute ou partie de l'assurance, la ou les sociétés d'assurances s'engagent à en aviser immédiatement le concédant par lettre recommandée.

Article 15 - DISPOSITIONS FINANCIERES - REDEVANCES

Les redevances d'occupation relatives à l'ensemble du bâtiment et terrains attenants sont les suivantes, pour les années 2011 et 2012, exclusivement.

- Redevance au titre des terrains bâtis : 1 630 m² de surface au sol, pour un montant total de 15 028,60 € H.T. annuel, soit un prix unitaire au m² de 9,22 €.

- Redevance au titre des locaux occupés : 1 630 m² pour un montant total de 118 256,50 € H.T. annuel, soit un prix unitaire au m² de 72,55 € H.T.

- Redevance au titre de la participation aux charges générales de fonctionnement de la Régie pour un montant total de 4 710,70 € annuel H.T. soit un prix unitaire au m² de 2,89 € H.T.

Total : 137 995,80 € HT/an.

A compter de l'exercice 2013, le montant de la redevance annuelle relative aux locaux occupés telle que mentionnée ci-dessus sera fixée à 92 910,00 € H.T. (au lieu de 118 256,50 €) au tarif unitaire au m² de 57,00 € (valeur 2011). Ce montant sera actualisé, dès sa prise d'effet selon l'augmentation constatée sur la période échue depuis la prise d'effet des présentes portant sur la même redevance.

Néanmoins et de convenance entre les parties, il est établi que la prise d'effet du tarif de 57,00 € par m² tel que susmentionnée ne prendra effet au 1^{er} janvier 2013 que dans la mesure où la réalisation des travaux de mise en conformité ICPE mentionnés à l'article 21 des présentes ainsi que les modalités de leur prise en charge mentionnées au même article auront pris un caractère effectif. Dans la négative, le tarif de 72,55 € HT demeurerait applicable sur la seule année 2013 pour passer au plus tard à 57,00 € au 1^{er} janvier 2014.

Les autres redevances susmentionnées relatives aux terrains et à la participation aux charges générales resteront inchangées à l'échéance de la prise d'effet du tarif de 57,00 € susmentionné, à l'exclusion de leur actualisation telle que définie au présent article.

Le montant des redevances (valeurs 2011 telles que mentionnées), est actualisé annuellement par le Conseil d'Administration de la Régie.

Article 16 - CONTRIBUTIONS - IMPOTS - TAXES

Le concessionnaire s'acquittera du paiement des impôts et taxes dont il sera redevable du fait de son activité, ainsi que du fait de son installation dans la présente concession, hormis la taxe foncière sur les propriétés bâties.

Article 17 - MODALITES DE PAIEMENT DE LA REDEVANCE

Le paiement de la redevance est effectué par le concessionnaire à terme à échoir, les versements seront effectués au premier jour de chaque trimestre.

Toute attribution en cours de trimestre fera l'objet d'un paiement préalable de la redevance pour la période comprise entre la date d'attribution et la fin du trimestre.

Toute somme non payée à l'échéance portera de plein droit, à compter de sa date d'échéance, un intérêt fixé au taux d'escompte ordinaire de la Banque de France majoré d'un point.

Article 18 - CAUTIONNEMENT

Le concessionnaire s'oblige au versement, à la signature du Traité de concession, d'un cautionnement égal au quart du montant de la redevance annuelle d'occupation, plus un trimestre de diverses charges soit :

34 499,00 € pour l'exercice 2011

Le montant de la caution sera aligné sur la tarification pratiquée selon les dispositions mentionnées à l'article 15, et représentera le montant d'un trimestre du montant annuel total des redevances, cela pour chaque exercice considéré.

Article 19 - TRANSMISSION DE LA CONCESSION

19-1 Conformément aux dispositions de l'article 4 (alinéa 3) des présentes, l'emplacement pourra être utilisé par des Sociétés filiales du groupe BANINVEST, à charge pour le concessionnaire de prévenir la Régie trois mois au moins avant l'occupation effective.

Le cas échéant, une nouvelle société ainsi accueillie sur les lieux serait tenue d'exercer son activité sur place sans restriction ni réserve en conformité avec les droits et obligations de la Société FRUIDOR tels que définis par les présentes.

19-2 Dès la troisième année d'exercice de la présente concession, le concessionnaire, s'il exprime le désir de se retirer, sera admis à présenter à l'agrément du Conseil d'Administration un successeur qui sera subrogé dans ses droits et obligations jusqu'au terme normal du présent traité.

La Régie sera tenue de répondre à la demande d'agrément d'un successeur, dans le délai de trois mois à compter de sa présentation par le concessionnaire.

Article 20 - RESILIATION

20-1- Résiliation par la Régie

La concession pourra être résiliée de plein droit et sans indemnité pour défaut d'exécution d'une seule des obligations mises à la charge de la société par les présentes, si bon semble à la Régie, trois mois après une simple mise en demeure d'exécuter demeurée infructueuse.

En cas de cessation de paiement du concessionnaire entraînant la mise en œuvre de la procédure de redressement telle que prévue par la loi du 25 janvier 1985, la concession sera résiliée de plein droit dès le jugement d'ouverture, sauf à accepter, pendant la période d'observation ou dans le cadre du plan de redressement arrêté par la juridiction compétente, les offres de l'administrateur concernant l'exécution du présent traité.

La poursuite ou l'exécution de la présente concession ne pourra, en aucun cas, intervenir si la juridiction compétente prononce la faillite personnelle ou l'interdiction prévue à l'article 192 de la loi précitée contre une ou plusieurs personnes physiques représentant permanent ou dirigeant du concessionnaire.

Il en est de même, a fortiori, si la juridiction répressive a condamné la même personne pour banqueroute.

Dans tous les cas, la résiliation sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception.

20-2 - Résiliation dans l'intérêt du service

Dans l'intérêt du service, la Régie pourra, sur décision du Conseil d'Administration, après avis du Comité Consultatif, résilier le présent contrat de concession d'un emplacement sur le domaine public, avec un préavis de six mois moyennant soit un reclassement, soit une indemnité qui sera fixée conventionnellement entre les parties et, à défaut d'accord amiable, par le tribunal compétent.

20-3 - Résiliation pour l'inobservation des clauses du présent contrat

Faute par le concessionnaire de respecter les obligations prévues par le présent contrat, le concédant pourra résilier ledit contrat de plein droit et sans indemnité.

20-4 - Résiliation par le concessionnaire

A l'échéance de la période de dix ans visée à l'article 2 (alinéa 2-1) des présentes, le concessionnaire pourra résilier la concession à la seule condition d'en avoir préalablement informé la Régie, par lettre recommandée, six mois à l'avance et en tout état de cause au plus tard six mois avant la date anniversaire de la signature de la convention.

Par dérogation à ce qui précède, le concessionnaire pourra résilier la concession à tout moment, sous réserve du respect d'un délai de préavis de six mois, dans l'hypothèse où la Régie, dûment mise en demeure d'exécuter les travaux mentionnés à l'article 21 ci-après et

cela dans les conditions mentionnées au même article, n'y satisferait pas, sauf cas de force majeure.

Article 21 - DEMANDE D'AUTORISATION LIEE A L'ACTIVITE DU CONCESSIONNAIRE - NORMES DE SECURITE ATTACHEES A L'IMMEUBLE

Le concessionnaire est tenu, au titre de ses obligations visées à l'article 4 des présentes, à requérir et obtenir les autorisations liées à l'exercice de son activité.

Il est précisé qu'avait été en son temps sollicitée par la Société POMONA en qualité de concessionnaire unique du bâtiment, une autorisation auprès de Monsieur le Préfet, au titre de l'usage de la totalité de l'immeuble, ce qui avait donné lieu à l'établissement de certaines prescriptions techniques au titre des normes I.C.P.E. attachées à l'immeuble.

La nouvelle répartition des différentes zones internes de ce dernier, et sa répartition entre plusieurs concessionnaires distincts, ainsi que l'existence de nouvelles activités nécessitent une nouvelle étude technique liée à ce contexte, qui donnera très probablement lieu à la définition de nouveaux critères I.C.P.E. à prendre en compte.

Dans le cas où des travaux de mise en conformité de l'immeuble seraient ainsi prescrits par l'autorité compétente, ces travaux seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté Urbaine ou de la Régie dans un délai de deux ans à compter de leur prescription, cela sauf cas de force majeure.

Les charges d'amortissement de ces travaux relevant de la Régie, seront alors prises en compte au titre de la redevance d'occupation définies à l'article 15 des présentes, ces dispositions financières étant définies par avenant aux présentes, préalablement à l'exécution des travaux.

Le cas échéant, cet avenant à la présente convention fixera contractuellement les montants ainsi pris en compte au titre de la redevance.

Les travaux en cause qui seraient directement pris en charge par le concessionnaire ne seraient pas pris en compte à ce titre.

Article 22 - DISSOCIATION DES RESEAUX DESSERVANT L'IMMEUBLE - MISE EN AUTONOMIE

22 -1 - Répartition des réseaux

Compte tenu des changements intervenus, exposés en préambule du présent avenant, et aboutissant à une nouvelle répartition des différentes zones du bâtiment entre plusieurs concessionnaires distincts, le concédant s'engage à faire réaliser, dans un délai de un (1) an à compter de la signature des présentes et sauf cas de force majeure, tous travaux électriques et d'eau requis afin que les locaux concédés à la Société FRUIDOR bénéficient d'une alimentation électrique et en eau individualisées. Les mêmes dispositions seront appliquées aux mêmes conditions en ce qui concerne les équipements de défense incendie interne à l'immeuble.

Ces travaux seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Régie ou de la Communauté Urbaine et les charges d'amortissement correspondantes, relevant de la Régie,

seront prises en compte au titre des redevances d'occupation mentionnées à l'article 15 du présent avenant.

22 - 2 - Modalités de mise en oeuvre

Avant toute exécution des travaux, un avenant aux présentes définira contractuellement ces dispositions.

Les parties conviennent que le montant des amortissements pris en compte au titre des redevances de concession ainsi que plus haut mentionné et relevant de la Société FRUIDOR sera établi sur la base du coût global, proportionnellement à la surface concédée à chaque concessionnaire.

22 - 3 - Charges de consommation des fluides

Dans l'attente de la réalisation des travaux visés aux alinéas précédents du présent article, la Société POMONA et la Société FRUIDOR feront leur affaire personnelle de la répartition entre elles des charges de consommation des fluides en cause, ainsi que contractuellement convenu par ailleurs entre la Société POMONA et la Régie.

Article 23 - DESSERTE ELECTRIQUE - TRANSFORMATEUR

A la date de la signature du présent avenant, l'ensemble de l'immeuble est desservi en énergie électrique par un transformateur unique, inclus dans la concession du 26 mai 1992 visée en préambule.

Compte tenu de la nouvelle répartition des locaux entre plusieurs concessions distinctes, il est convenu que la Régie et la Communauté Urbaine s'engagent à faire réaliser, si la nécessité en est constatée, dans un délai d'un (1) an à compter de la signature des présentes, et sauf cas de force majeure ou d'impossibilité dûment motivée, cela sous réserve de l'accord de chaque concessionnaire concerné formulé par avenant, tous travaux requis afin que chaque secteur considéré dispose d'une desserte électrique distincte permettant dans chaque cas une liaison autonome avec le réseau de fourniture d'électricité. Les locaux concédés à la Société POMONA demeureront desservis par le transformateur électrique précité.

Dans l'attente de la réalisation, si nécessaire, des raccordements différenciés au réseau de desserte générale ou de la définition de dispositions contractuelles adaptées en cas de maintien du seul transformateur existant, la Société POMONA et la Société FRUIDOR font leur affaire personnelle de la répartition entre elles des charges de toute nature inhérentes à leur desserte électrique à ce jour assurée au moyen du transformateur précité, ainsi que contractuellement mentionné par ailleurs entre la Société POMONA et la Régie.

Le coût des travaux de raccordement différencié précités, sera pris en compte dans les mêmes conditions que définies à l'article 21 relatif aux travaux éventuels attachés à la sécurité de l'immeuble et donneront lieu à la signature d'un avenant dans les mêmes conditions.

Article 24 - RESTITUTION DES LOCAUX

Sauf à en être expressément dispensé par le concédant, en cas de résiliation de la concession pour quelque cause que ce soit, le concessionnaire sera tenu de restituer

l'emplacement concédé tel qu'il l'a reçu suivant l'état des lieux visé à l'article 8 du présent contrat.

Il en serait de même des installations immobilières qu'il aurait réalisées sans l'autorisation préalable de la Régie telle que prévue à l'article 10 -a

Le concessionnaire devra remettre à ses frais l'emplacement concédé en son état primitif et notamment enlèvera les installations effectuées par lui, ainsi que les équipements ou appareils qui en dépendront.

Faute par lui de s'acquitter de cette obligation, il y sera pourvu par le concédant aux frais, risques et périls du concessionnaire.

Article 25 - RELATIONS CONTRACTUELLES LIANT LA REGIE , LA COMMUNAUTE URBAINE ET LA SOCIETE POMONA - INFORMATION

La Régie (et la Communauté Urbaine) porteront la présente convention à la connaissance de la société POMONA, avec laquelle un avenant n° 10 à la convention générale du 26 mai 1992 a été conclu afin de définir les dispositions relevant de cette société, de la Régie et de la Communauté Urbaine.

Article 26 - COMPETENCE JURIDICTIONNELLE

Les contestations qui s'élèveraient dans la mise en œuvre de la présente convention relèveront de la compétence du Tribunal Administratif de Bordeaux.

Article 27 - ANNEXES

Annexés au présent document :

- plan de l'immeuble,
- statuts du M.I.N.

Fait à Bordeaux, le

***Pour la Régie
Le Président***

***Pour la société FRUIDOR
Le Président***

J-Ch BRON

E. DE LUCY

***Pour la Communauté Urbaine,
Le Président***

V. FELTESSE

