

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIT

Aux termes de la convention du 27 septembre 2000 signée entre les parties, modifiée par avenants n° 1 du 04 avril 2001, n° 2 du 20 décembre 2001, n° 3 du 22 février 2005, n° 4 du 08 août 2008, n° 5 du 02 juillet 2010, n°6 du 16 avril 2012, n° 7 du 15 octobre 2012, la société SD BORDEAUX occupe un ensemble immobilier à l'extrémité EST de la grande halle du marché, construit sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté Urbaine, pour y exercer son activité de grossiste en produits horticoles et assimilés.

Or, à la suite d'une procédure de redressement judiciaire prononcée par le Tribunal de Commerce d'ANGERS le 31 octobre 2012, l'administrateur judiciaire désigné, a proposé un plan de réorganisation de la société pour pérenniser l'activité et les emplois y associés sur le site du MIN, ce qui suppose un certain nombre de conditions, à savoir : une limitation forfaitaire pour une durée convenue de la redevance annuelle due par le concessionnaire, un nouveau mode d'indexation de celle-ci, la suspension de toutes redevances relatives au parc de stationnement désormais d'usage commun et extrait de la concession, la restitution de nouvelles surfaces à la Régie du MIN.

La Régie du MIN désireuse de trouver une solution constructive à cette situation et de pouvoir maintenir sur place la société SD BORDEAUX, consent à apporter dans ce sens, des modifications à certaines des dispositions de la convention de concession précitée.

CELA EXPOSE IL A ETE DIT ET CONVENU CE QUI SUIT

Article 1^{er} – OBJET

La présente convention a pour objet de définir, dans le cadre du contexte particulier défini en préambule, les modalités, de la limitation forfaitaire de la redevance annuelle due par le concessionnaire pour une durée convenue, du nouveau calcul d'indexation de celle-ci, de la suspension de toutes redevances relatives au parc de stationnement d'usage commun, de la restitution de nouvelles surfaces à la Régie du MIN.

Article 2 – DUREE – PRISE D'EFFET

La prise d'effet du présent avenant interviendra à la date de sa signature pour une durée alignée sur celle de la convention.

Article 3 – MODIFICATION DE L'EMPLACEMENT CONCEDE

L'emplacement concédé à la société SD BORDEAUX est modifié par suppression de la concession existante objet de la convention signée entre la société SD BORDEAUX, la Régie et la Communauté Urbaine, le 27 septembre 2000 et modifiée par avenants n° 1 à 7, d'une partie d'un seul tenant située en fond de l'immeuble concédé, représentant 352 m² et retour face à l'entrepôt Central représentant 176 m² issu de la zone dite « atelier composition », le tout faisant partie de la 2^e tranche de construction. La surface commerciale définitive dès lors concédée à la société SD BORDEAUX représente désormais 2.366 m².

L'emplacement ainsi extrait de la concession est délimité par un trait de couleur rouge sur le plan annexé aux présentes.

Article 4 – REDEVANCES

4.1 - Redevances versées au titre des terrains et des bâtiments commerciaux

A la date de la signature du présent avenant et avant application des nouvelles dispositions du présent avenant, les redevances contractuelles annuelles relevant de la société SD BORDEAUX s'établissaient pour une surface totale de 3.480 m² au montant de 170.257,77 € H.T. (valeur 2011), parc de stationnement non compris.

Du fait de la restitution à la Régie du MIN d'une surface de 586 m² par l'avenant n° 6 du 16 avril 2012, la redevance annuelle à verser à la Régie du MIN par la société SD BORDEAUX en qualité de concessionnaire s'est élevée à 147.600,92 € H.T. (valeur 2012), à laquelle il convenait d'ajouter une redevance annuelle versée au titre du parc de stationnement, soit 4.931,07 € H.T.

Afin de permettre le redressement économique de la société SD BORDEAUX, il est convenu de limiter forfaitairement la redevance annuelle globalement versée par la société au montant de 93.033 € H.T., sans paiement de charges annexes. Il est ici précisé que ce montant ne couvre pas la totalité des charges de gestion assumées par la Régie au titre de la concession estimées à ce jour à 26.000 € H.T. environ. En tout état de cause, ce montant est pris en compte pour une période n'excédant pas la durée effective de la mise en redressement judiciaire de la société concessionnaire. Le paiement de cette redevance sera effectué selon les modalités définies à l'article 15 de la convention du 27 septembre 2000.

4.2 - Révision

Le montant de la redevance fixée à l'alinéa 4.1 ci-dessus sera applicable sans modification pendant toute la période de redressement des comptes de l'entreprise. Au-delà de cette échéance, l'actualisation annuelle, décidée par le Conseil d'Administration de la Régie, sera limitée à 3 % maximum pour l'exercice considéré, cela pour une période limitée à deux ans. Au-delà, l'actualisation annuelle sera fixée par le Conseil d'Administration de la Régie. La tarification ainsi fixée à compter de l'année 2013 sera applicable prorata temporis au titre du dernier trimestre de l'exercice 2012.

4.3 - Redevance versée au titre du parc de stationnement

Le parc de stationnement attaché aux locaux concédés à la société SD BORDEAUX est réputé d'usage commun à l'ensemble de la clientèle du secteur d'activité « Plantes et Fleurs ». En conséquence, la société SD BORDEAUX n'est plus tenue de prendre en charge la redevance annuelle auprès de la Régie représentant annuellement 1 % du coût initial du parc de stationnement actualisé, ainsi que la quote-part de la tarification relative à l'occupation du terrain correspondant, proportionnelle à la surface de sa concession commerciale, cela respectivement.

L'équipement est donc restitué la Régie en vue d'un usage public commun.

Article 5 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Compte tenu du caractère exceptionnel des dispositions arrêtées par les présentes dans l'intérêt du redressement de la société concessionnaire, il est convenu en vue d'apprécier l'évolution de la situation économique, de procéder à l'échéance de leur production, à un examen conjoint des comptes et résultats économiques annuels de celui-ci entre le mandataire judiciaire, le concessionnaire et la Régie. Au vu du résultat de ces examens, la Régie pourra arrêter toutes dispositions utiles à la poursuite de la concession dans les conditions appropriées, cela en accord avec le concessionnaire, ou le mandataire judiciaire, en tant que de besoin.

En outre, à l'issue de la période effective de mise en redressement, les parties se concerteront en vue d'arrêter d'un commun accord les dispositions contractuelles adaptées qui pourront s'avérer nécessaires en fonction de la situation alors constatée.

Article 6 - TRAVAUX

La Régie du MIN s'engage à faire réaliser et à prendre en charge les travaux suivants :

- le remontage complet dans la zone concédée, de la chambre froide, précédemment sise dans la partie d'immeuble restituée à la Régie ;
- le déplacement de la cloison et de la porte entre la zone « approvisionnement » et le sas ;
- l'aménagement de tous séparatifs liés à la nouvelle répartition des espaces concédés ;
- la dissociation des réseaux (électricité, chauffage, eau, ombrage, aération) des surfaces remises à la Régie du MIN par rapport à l'autre partie de l'immeuble concédé à la société SD BORDEAUX, visant à rendre la gestion des espaces occupés par la société SD BORDEAUX et ceux revenant à la Régie du MIN indépendants, l'un par rapport à l'autre, et utilisables indépendamment par divers usagers ;
- tous travaux annexes utiles à la mise en indépendance de gestion de la surface désormais concédée, soit 2.366 m².

Le coût de ces travaux n'entraînera pas de participation financière de la part du concessionnaire.

La Régie s'efforcera de faire réaliser ces travaux avant que de nouveaux occupants ne soient attributaires des espaces restitués au titre des présentes.

Article 7 – CAUTIONNEMENT

Le concessionnaire s'oblige au versement, à la signature du présent avenant, d'un cautionnement égal au quart du montant de la redevance annuelle d'occupation.

Le montant de la caution à la date d'effet du présent avenant est de :

23.258,25 € H.T., soit 27.816,87 € TTC

Toutefois, le concessionnaire pourra être dispensé de verser un cautionnement pendant la durée de mise en redressement judiciaire.

Indépendamment, il pourra produire à titre de substitution, et au-delà de cette période, une caution personnelle et solidaire d'un Etablissement bancaire pour un même montant.

Cette caution est destinée à garantir le paiement des sommes dues au concédant, à quelque titre que ce soit. Elle sera reconstituée par le concessionnaire, dans un délai d'un mois à compter de la mise en demeure qui lui sera adressée par la Régie, dans le cas où elle aurait été amenée à l'utiliser, en règlement d'une des obligations mises à la charge du concessionnaire par les présentes ou par le traité de concession.

Article 8 – DROITS D'ACCES AU MIN

La société SD BORDEAUX s'engage à acquitter un forfait accès pour l'année 2013, pour ses clients d'un montant de 1.006,70 € TTC (tarif 2013) en compensation du non règlement des droits correspondants par ces derniers, ainsi que le montant des abonnements relatifs à ses salariés, d'après les éléments fournis par elle, à ce dernier titre.

Ces tarifs sont révisés annuellement par le Conseil d'Administration de la Régie.

Article 9 – REDEVANCE 2012

La société SD BORDEAUX acquittera selon les modalités de l'article 15 de la convention signée le 27 septembre 2000 le solde de la redevance se rapportant aux mois de novembre et décembre 2012 (4ème trimestre 2012) soit 30.708,85 € TTC, le mois d'octobre ayant été inclus dans la déclaration de créances au passif de la société SD BORDEAUX, au titre du redressement judiciaire, visé en préambule.

Article 10 – AUTRES DISPOSITIONS

Les autres dispositions de la convention de concession précitée en date du 27 septembre 2000 précitée et modifiée par avenants n° 1 à 7, demeurent inchangées.

Article 11 – LITIGES ET CONTESTATIONS

Les litiges qui pourraient apparaître au titre de l'application des dispositions du présent avenant seraient de la compétence du Tribunal Administratif de Bordeaux.

Toute contestation donnerait lieu, au préalable, à concertation entre les parties.

Fait à Bordeaux, le

Pour la Communauté Urbaine
Le Président

Pour la Régie
Le Président

V. FELTESSE

J.-Ch. BRON

Pour la Société SD BORDEAUX
Le Gérant

H. MERCIER