

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIIT

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, la SELARL AJ PARTENAIRES, 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.

La Régie du MIN désireuse de trouver une solution constructive à cette situation et de pérenniser l'activité et le maintien sur place de 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 SUIIT

Article 1^{er} – OBJET

La présente convention a pour objet de définir, dans le cadre du contexte particulier mentionné en préambule, les modalités particulières mises en place d'un commun accord entre les parties au titre de la définition de la surface concédée, de la redevance à verser à la Régie par le concessionnaire et de divers éléments applicables afin d'assurer la meilleure transition au cours de la phase de redressement de l'entreprise concessionnaire.

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 d'une partie de l'ouvrage concédé constituée d'un seul tenant et située en fond de l'immeuble, 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.

La partie ainsi extraite de la concession, représentant 528 m², est délimitée 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 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., celle-ci étant désormais sans objet du fait de la suppression de ce dernier de la concession ainsi que mentionné à l'alinéa 4.4 des présentes.

Afin de contribuer au 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 précisé que ce montant ne couvre pas la totalité des charges de gestion assumées par la Régie au titre de la concession soit un différentiel estimé à ce jour à 26.000 € H.T. environ.

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 est modifié selon l'évolution de l'indice INSEE de la construction (indice de référence 2^e trimestre 2013). La première indexation interviendra au 1^{er} novembre 2014. Aucune évolution négative n'interviendrait en cas de baisse de l'indice. L'évolution annuelle de la redevance sera limitée à 3 % en cas d'augmentation de l'indice supérieure à ce taux.

Toutefois, si des conditions économiques générales particulières venaient à être constatées, la Régie se réserverait le droit d'appliquer le taux d'augmentation générale appliqué à l'ensemble des concessionnaires pour l'exercice considéré.

4.3 - Prise d'effet

Les dispositions visées aux paragraphes 4.1 et 4.2 ci-dessus prennent effet au 1^{er} janvier 2013.

4.4 - Redevance versée au titre du parc de stationnement

Le parc de stationnement attenant aux locaux concédés à la société SD BORDEAUX est désormais réputé d'usage commun à l'ensemble de la clientèle de tout le secteur d'activité « Plantes et Fleurs » du MIN. 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 à la Régie en vue d'un usage public commun et pour répondre aux besoins définis par celle-ci.

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 ladite société 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 l'administrateur judiciaire ou le commissaire au plan, 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.

Article 7 – CAUTIONNEMENT

Le concessionnaire s'oblige au versement, dès la mise à terme effective de la mise en redressement, d'un cautionnement égal au quart du montant de la redevance annuelle d'occupation soit 23.258,25 € pour l'exercice 2013. Il sera constitué de huit versements trimestriels de 2.907,28 €.

Le concessionnaire pourra produire à titre de substitution, 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 – REDEVANCES 2012

La Société SD BORDEAUX ayant versé à la Régie du MIN la somme de 43.171,30 € au cours du premier semestre 2013, ce versement, de concert entre les parties, a soldé le règlement de la totalité des factures émises par la Régie auprès du concessionnaire au titre de la période du 1^{er} novembre au 31 décembre 2012 qui s'élevaient à 34.920,98 € T.T.C., le solde, soit 8.250,32 € T.T.C. étant imputé sur la constitution du cautionnement.

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

Assisté de la SELARL AJ PARTENAIRES
Représentée par

H. MERCIER

V. ROUSSEAU