



RÉGIE AUTONOME du
MARCHÉ D'INTÉRÊT NATIONAL

QUAI DE PALUDATE
33076 BORDEAUX CEDEX

Tél. 05 56 85 52 75
Fax 05 56 49 66 65

**CONCESSION D'UN ENTREPOT
AVEC DROITS D'EXTENSION ET DE CONSTRUCTION**

Entre d'une part :

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

dont le siège social est fixé Quai de Paludate à BORDEAUX CEDEX (33076),

représentée par son Président Monsieur Jean-Charles BRON, habilité aux fins des présentes par délibération du Conseil d'Administration de la Régie n° 2013/21 en date du 04 octobre 2013,

désignée dans ce qui suit par les termes « la Régie »,

d'autre part :

La Société GENEDIS

Société par Actions Simplifiée au capital de 3.660.000 €, dont le siège social est fixé à MONDEVILLE (14120) Zone Industrielle Route de Paris, immatriculée au Registre du Commerce de Caen, sous le n° 345 130 512.

Représentée par : M

désignée dans ce qui suit par les termes « le Concessionnaire »,

et enfin :

La COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

représentée par Monsieur Vincent FELTESSE, son Président, habilité aux fins des présentes par délibération du Conseil de Communauté n° en date du

désignée dans ce qui suit par « La Communauté Urbaine »

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Au terme d'une convention signée le 21 mars 2011 avec la Communauté Urbaine de Bordeaux, propriétaire foncier la Régie Autonome du M.I.N. a reçu mission de gérer le M.I.N. de Bordeaux Brienne situé quai de Paludate à Bordeaux et, conformément à la réglementation des M.I.N., est habilitée à attribuer des emplacements aux Sociétés commerciales de gros en produits alimentaires aux fins d'y exercer leur activité.

Ladite convention a été conclue pour une durée de dix ans à compter du 1^{er} janvier 2011 pour se terminer le 31 décembre 2020 ; dans le cas où il adviendrait que la mission de la Régie ne soit pas reconduite au-delà de cette dernière date, la CUB s'engage à se substituer dans les obligations de la Régie à l'égard de la Société GENEDIS pour la durée des présentes, soit 27 ans à compter de la prise d'effet de la présente convention, et ceci sans que cette substitution ne prive la CUB de sa faculté de résiliation pour motif d'intérêt général qui ouvrirait droit à dédommagement.

La Société S.A.S. GENEDIS, filiale du Groupe Carrefour, est propriétaire d'un fonds de commerce de commercialisation en gros de produits alimentaires et autres produits assimilés exploité sous enseigne « PROMOCASH », dans un immeuble dont la société ALODIS, société par actions simplifiée au capital de 42.775.030 € dont le siège social est fixé à MONDEVILLE (14120 Zone Industrielle Route de Paris, immatriculée au Registre du Commerce de Caen, sous le n° 345 130 306, est propriétaire sis à Bordeaux (33), 14, rue Carle Vernet, à proximité du Marché d'Intérêt National de Bordeaux-Brienne, Quai de Paludate.

L'Etablissement public d'aménagement urbain Euratlantique a reçu mission de réaliser, dans le cadre d'une opération d'intérêt national, une opération d'aménagement urbain sur le secteur sud de la Communauté Urbaine de Bordeaux, dans lequel est situé l'immeuble commercial précité (secteur Bordeaux St Jean-Belcier). Par suite, l'emprise correspondante devant dès lors en être libérée dans les meilleurs délais possibles afin de recevoir de nouveaux aménagements, il est nécessaire de procéder au transfert géographique de l'activité de la Société GENEDIS.

En raison de sa vocation à rassembler les activités de commerce alimentaire en gros de l'agglomération, de sa proximité immédiate par rapport à l'emplacement initial de l'entrepôt de vente et du caractère pérenne du positionnement géographique du Marché d'Intérêt National de Bordeaux-Brienne tel qu'établi par les instances compétentes et notamment l'Etablissement public d'aménagement Bordeaux-Euratlantique, le M.I.N., après constat de sa capacité à cet égard, est tout désigné pour recevoir en substitution du précédent, l'aménagement et l'activité d'un ouvrage destiné aux activités commerciales telles que celle exercée par la Société GENEDIS sous enseigne PROMOCASH.

Après concertation, l'espace d'accueil situé en partie nord-ouest du M.I.N., a été défini à cet effet entre les parties. Il sera constitué d'une part d'un immeuble existant à aménager et d'autre part, d'un terrain nu attenant à construire et à équiper, l'ensemble étant concédé à la S.A.S. GENEDIS ainsi que les droits à construire et à aménager correspondants, tant pour la partie intérieure de l'ouvrage préconstruit, qu'en ce qui concerne la zone attenant non-construite.

Parallèlement les Sociétés GENEDIS et ALODIS finalisent avec l'Etablissement public d'aménagement urbain Euratlantique les négociations nécessaires à la signature des actes entérinant la fin de l'exploitation de l'activité de CASH & CARRY plus haut mentionnée sous enseigne PROMOCASH sur le site de Bordeaux, 14, rue Carle Vernet, tant par la Société GENEDIS que par la Société ALODIS.

Au regard des nécessités du calendrier souhaité par l'Etablissement public d'aménagement urbain Euratlantique pour la réalisation des travaux concernant l'opération d'aménagement urbain ci-dessus décrite, et pour permettre le transfert de l'activité exercée par GENEDIS dans le M.I.N., la Régie, avec l'accord de la Communauté Urbaine de Bordeaux a autorisé la Société GENEDIS à déposer sans préjuger de l'autorisation d'engager les travaux correspondants dans les conditions définies par les présentes, une demande de permis de construire aux fins de lui permettre de réaliser les travaux nécessaires à son installation (annexe 1). La demande de permis de construire a été déposée le 12 juillet 2013 ainsi qu'il résulte du récépissé de demande de permis de construire n° PC 033 063 13 Z0318 délivré par la Mairie de Bordeaux le même jour (annexes 2 et 3). Une demande de pièces complémentaires a été adressée par la Mairie de Bordeaux à la société GENEDIS le 23 juillet 2013.

La présente convention a pour objet de définir entre les parties les modalités de cette concession et de réalisation des travaux, constructions, et aménagements qui s'y rattachent.

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

Article 1 - OBJET

L'objectif commun des parties étant une ouverture du futur magasin à réaliser sur le M.I.N., sauf cas de force majeure, au 30 septembre 2014, au plus tard, la présente convention a pour objet de définir :

- les conditions dans lesquelles la Régie du Marché d'Intérêt National de Bordeaux-Brienne concède à la S.A.S. GENEDIS, qui accepte, un entrepôt situé sur le Marché d'Intérêt National, destiné à recevoir les activités commerciales portant exclusivement sur les produits alimentaires et assimilés au stade de gros exercées par le concessionnaire ou ses ayants droits tels que définis par ailleurs dans les présentes ;
- les conditions de concession à la S.A.S. GENEDIS d'un terrain attenant à l'entrepôt précité, avec droits à construire dans l'emprise dudit terrain ;

- les conditions de l'installation du magasin PROMOCASH dans l'enceinte du M.I.N. et dans le cadre des immeubles concédés susmentionnés ;
- les droits et obligations de la Société GENEDIS, concessionnaire au titre de l'occupation de ces locaux et terrains.

La Régie autorise ainsi le concessionnaire, qui accepte, sous réserve de la réalisation des conditions suspensives définies par ailleurs, pour la durée de la concession, sous les conditions ci-après et moyennant la redevance ci-après, à occuper les lieux ci-dessous désignés dépendant du Marché d'Intérêt National de Bordeaux.

Article 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le preneur de ces emplacements, lesquels sont situés sur le domaine public, ne peut bénéficier des dispositions prévues par les articles L 145-1 à L 145-60 du Code de Commerce relatifs à la propriété commerciale.

La Régie déclare qu'aucune mesure législative, réglementaire ou au titre du règlement intérieur du M.I.N. ne s'oppose à l'implantation sur le M.I.N. d'une installation CASH & CARRY de commercialisation en gros de produits alimentaires.

La Communauté Urbaine de Bordeaux signataire des présentes déclare consentir à la présente concession pour la durée ci-après visée.

1^{ère} PARTIE

DISPOSITIONS GENERALES

Article 3 - DUREE - PRISE D'EFFET

La durée de la présente convention est fixée à 27 ans. Elle prendra effet à la date de réalisation de la dernière des conditions suspensives visées à l'article suivant.

Article 4 - CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente convention est effective sous réserve de la réalisation des conditions suspensives suivantes :

1. l'obtention par le concessionnaire des autorisations administratives et d'urbanisme de toute nature l'autorisant à réaliser les travaux d'extension de l'immeuble concédé, de construction d'un parc de stationnement, d'aménagement du bâtiment existant et de pose de son enseigne conformément au dossier de demande de permis de construire ci-après annexé.

L'obtention des autorisations susmentionnées s'entend purgée de tout recours des tiers et du droit de retrait.

2. L'obtention préfectorale permettant à la Société GENEDIS de s'implanter dans l'enceinte du M.I.N.
3. Régularisation avec l'Etablissement public d'aménagement urbain Euratlantique des accords permettant aux Sociétés GENEDIS et ALODIS de libérer les lieux actuellement occupés à Bordeaux (33000) 14 rue Carle Vernet moyennant le versement d'une indemnisation globale s'élevant à la somme de 3.750.000 € (1.500.000 € pour l'immeuble et 2.250.000 € pour le fonds de commerce).
4. L'obtention par la société GENEDIS d'une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance l'autorisant à donner en location gérance le fonds de commerce à transférer dans l'enceinte du MIN, conformément aux dispositions de l'article L 144-4 du nouveau Code de Commerce.

Ces conditions suspensives dont la levée n'engage pas la responsabilité de la Régie et de la Communauté Urbaine de Bordeaux, devront être réalisées au plus tard le 31 juillet 2014. Toutefois, si à cette date, la condition suspensive n° 1 n'était pas réalisée, le délai de réalisation des conditions suspensives serait automatiquement prorogé de 6 mois sur demande écrite de la Société GENEDIS.

Article 5 - DESIGNATION DES IMMEUBLES CONCEDES

A la signature des présentes, les immeubles concédés se répartissent en deux catégories telles que décrites ci-dessous :

Sur la commune de BORDEAUX (33) : quai de Paludate, dans l'enceinte du Marché d'Intérêt National de Bordeaux Brienne.

1°) Un entrepôt existant et divers locaux annexes d'un seul tenant situés en partie et extrémité est d'un bâtiment comprenant plusieurs sections mitoyennes à usage respectif de divers concessionnaires : l'ensemble de l'ouvrage étant situé en secteur nord-ouest du Marché d'Intérêt National.

L'entrepôt représente une surface de 2.642 m² comprenant un sas de 400 m² en partie nord, et une chambre de stockage attenante de 300 m² environ en partie sud. En partie nord, il est desservi par sept portes sectionnelles et deux portes en façade sud, l'ensemble sur une plateforme avec quai de déchargement incorporé présentant une surélévation de 1,20 m environ par rapport au sol. La façade nord comprend une rotonde en saillie avec locaux de service (emprise au sol 15 m² environ).

(Tel que matérialisé sur le plan annexé aux présentes (annexe 4), l'entrepôt étant délimité par un trait de couleur marron).

En étage et en secteur nord, l'entrepôt dispose d'une zone constituée d'un ensemble de bureaux avec sanitaires d'un seul tenant de 396 m² environ équipée d'un escalier d'accès indépendant. (Cet espace de bureaux est délimité par un trait de couleur rose tel que matérialisé sur le plan en annexe 5).

2°) Un ensemble de terrains nus attenants à l'entrepôt bâti ci-dessus décrit et situés en angle sud-est de ce dernier, couvrant une superficie totale de 3.199 m² (délimitée par un trait de couleur rouge sur le plan annexé aux présentes – annexe 5) et se répartissant en deux espaces distincts :

- l'un d'une surface de 557 m² (délimitée par un trait de couleur bleue) ayant vocation à recevoir une extension bâtie de l'entrepôt ;
- l'autre d'une surface de 2.440 m² en angle sud-est de l'immeuble (délimité par un trait de couleur jaune).

Cette surface de 2.440 m² est répartie en deux zones : une zone sud d'une surface de 1.270 m² ayant vocation à recevoir la construction d'un parc de stationnement automobile surélevé avec auvent et une zone est d'une surface de 768 m² destinée à recevoir partie du même ouvrage de stationnement avec rampes d'accès et de sortie.

Article 6 - PRISE DE POSSESSION - ETATS DES LIEUX

Le concessionnaire prend possession des lieux concédés, tels que décrits ci-dessus dans l'état où ils se trouvent à la date de la prise d'effet de la présente concession, lesquels devront être dans un état conforme à celui décrit dans l'état annexé aux présentes.

L'état des lieux établi à la date de signature des présentes l'est contradictoirement par la Régie et par le concessionnaire. Il en sera de même pour celui à établir à la prise d'effet de la concession.

Un troisième état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties lors de l'entrée en jouissance.

En outre, au titre de la réalisation de constructions sur l'emprise des terrains nus concédés, un état des lieux sera établi dans chaque cas aux mêmes conditions qu'initialement prévu, dès la réception définitive des travaux constatée par le maître d'ouvrage, ce dernier, concessionnaire de la présente convention, s'engageant à informer la Régie de cette réception dans les huit jours suivant son intervention effective.

Article 7 - DESTINATION

Les immeubles concédés sont exclusivement destinés au commerce de gros et à la vente, sous forme de « cash and carry », sur place, de tous produits alimentaires, matériels et mobiliers assimilés destinés aux professionnels du commerce alimentaire. Ils sont également destinés selon l'usage au stationnement des véhicules de la clientèle et du concessionnaire.

Les bureaux dépendants des immeubles concédés pourront être affectés par le concessionnaire sous la forme d'une sous-location en totalité ou en partie et à usage de bureaux exclusivement à toute société filiale du Groupe Carrefour. Le cas échéant, les bénéficiaires devront obligatoirement y exercer leur activité dans les conditions par ailleurs définies par les trois derniers alinéas de l'article 9 (Exploitation) des présentes.

Article 8 - USAGE

Les activités commerciales du concessionnaire seront exercées sur les lieux sous la forme de « libre-service ».

L'occupant exerce ses activités en pleine conformité avec les lois et règlements y relatifs. Il fait son affaire personnelle des autorisations administratives nécessaires à l'exercice de sa profession, (établissement classé, hygiène, sécurité ...) le gestionnaire du M.I.N. ne devant en aucun cas être mis en cause à ce titre.

Article 9 - EXPLOITATION

Les statuts à jour de la Société GENEDIS et un extrait Kbis de moins de trois mois ont été communiqués à la Régie préalablement à la signature des présentes.

Si la Société GENEDIS venait à changer de contrôle, au sens de l'article L 233-3, I du code de commerce, au profit d'un groupe concurrent, le concessionnaire devrait en informer la Régie, de même que de toute modification identitaire significative le concernant.

Le concessionnaire devra exploiter les emplacements de façon continue et sous sa responsabilité personnelle.

Toutefois, il aura la faculté de confier l'exploitation de son fonds de commerce en location gérance à toute Société liée au groupe CARREFOUR par la signature d'un contrat de franchise, le concessionnaire demeurant le titulaire exclusif de la concession. Il devra en informer la Régie.

Par ailleurs, il pourra consentir des droits portant sur tout ou partie des immeubles concédés à un tiers, dès lors que ce tiers sera une filiale du Groupe Carrefour au capital de laquelle ce dernier sera associé à concurrence d'au moins 51 % conformément à la réglementation en vigueur et que l'activité ainsi exercée sera conforme à la réglementation du M.I.N.

Il pourra en outre sous louer en totalité ou en partie les locaux à usage de bureaux au profit de toute société filiale du Groupe Carrefour.

Il pourra enfin faire apport du présent traité au profit de toute filiale du Groupe Carrefour, notamment en cas de fusion, apport, ou Transmission Universelle de Patrimoine au profit de toute filiale du Groupe Carrefour.

Ces exploitants devront alors exercer leur activité commerciale en pleine conformité avec les dispositions relevant des présentes et se conformer à toutes réglementations internes du M.I.N.

Ils seront tenus d'appliquer vis-à-vis de la Régie toutes dispositions en conséquence, le concessionnaire se portant garant de la bonne application de ces éléments auprès de la Régie.

En cas d'application de ces dispositions portant sur l'exercice de l'exploitation commerciale des lieux par un tiers tel que défini ci-dessus, un avenant en précisant l'identité sera signé aux présentes, pour chaque cas.

Article 10 - STATUTS - REGLEMENT INTERIEUR

Le concessionnaire devra se conformer aux dispositions définies par les Statuts de la Régie portant Règlement Intérieur du M.I.N., dont un exemplaire lui est remis.

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

Les exploitants tiers visés à l'article 9 seront tenus d'observer les mêmes dispositions.

Le concessionnaire n'est pas tenu au versement du droit de première accession visé à l'article 44 des Statuts de la Régie portant Règlement Intérieur du MIN.

Article 11 - HYGIENE - SECURITE - PROPRETE

Le concessionnaire s'engage à la bonne application de toutes les règles de sécurité, d'hygiène et de propreté existantes, cela dans tous les locaux et lieux concédés, ou aménagés sur les terrains concédés.

De manière générale les représentants de la Régie pourront accéder dans les lieux concédés chaque fois qu'ils le jugeront nécessaire.

Le concessionnaire reconnaît à la Régie le droit de s'assurer du respect des conditions d'hygiène, sécurité, et propreté dans les lieux concédés. A cet effet, la Régie pourra procéder à la visite des locaux concédés et prescrire, s'il y a lieu, au concessionnaire, les travaux à effectuer pour la bonne tenue des locaux et de leurs installations.

2^{ème} PARTIE

TRAVAUX, ENTRETIEN, AMENAGEMENTS

Article 12 - DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A L'AMENAGEMENT DES LOCAUX

Le concessionnaire fait son affaire personnelle de tous travaux d'aménagement des locaux autres que portant sur le clos, le couvert, et les V.R.D. (voies et réseaux divers desservant les immeubles concédés).

Toutefois, si les constructions engagées par le concessionnaire l'exigeaient, l'aménagement de jonctions avec les réseaux existants seraient l'affaire du concessionnaire.

Ces dispositions portent tant sur l'immeuble construit concédé que sur les ouvrages qui seront réalisés sur les terrains nus concédés.

Pour chaque opération, le descriptif détaillé des travaux d'aménagement envisagés sera préalablement adressé à la Régie. Les travaux correspondants devront intervenir dans les règles de l'art, en respect de tous règlements d'urbanisme et de sécurité, et de telle façon qu'il n'en résulte aucune contrainte touchant au gros œuvre, à l'étanchéité et à la solidité des immeubles.

Si de nouvelles prescriptions réglementaires nécessitaient la réalisation de travaux de modification de la structure des lieux concédés et de l'ouvrage qui les constituent, celle-ci serait à la charge du concessionnaire.

Toute réalisation fera l'objet d'un accord écrit et préalable de la Régie avant tout début de mise en œuvre dès lors que ces travaux toucheront à l'étanchéité, à la solidité des immeubles, à la structure et à la sécurité générale ainsi qu'à l'aspect extérieur.

La Régie ne pourra s'y opposer sans juste motif. Plus spécialement pour ce qui concerne l'aspect extérieur, elle s'engage à permettre la prise en compte des éléments identitaires et du concept, développés au niveau national par l'enseigne à laquelle appartient le concessionnaire et ne pourra s'y opposer dès lors que ces modifications seront conformes aux documents d'urbanisme applicables.

Le concessionnaire s'engage à obtenir personnellement toutes autorisations réglementaires et administratives se rapportant à ces travaux.

Article 13 - TRAVAUX D'EXTENSION DE L'ENTREPOT ET REALISATION DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS EXTERIEURES

Les parties conviennent que dès la prise d'effet de la présente concession, le concessionnaire pourra engager, sous sa propre maîtrise d'ouvrage des travaux

- d'extension de l'entrepôt préexistant et d'aménagement intérieur,
- et de construction sur les terrains nus, d'un parc de stationnement surélevé avec rampe d'accès,

tel que le tout est décrit dans la demande de permis de construire ci-après annexée.

Le concessionnaire est également autorisé à apposer une enseigne sur l'immeuble objet de la concession.

Le concessionnaire désignera ainsi le maître d'œuvre ainsi que tous les intervenants attachés aux constructions dont il prendra la charge.

La Régie déclare agréer ce projet.

Les travaux interviendront dans les règles de l'art, en conformité avec tous règlements existants, et de telle manière qu'il n'en résulte aucune contrainte anormale susceptible de grever l'entrepôt objet de l'agrandissement, les immeubles environnants, ou le fonctionnement du Marché en général. En outre, le concessionnaire devra communiquer à la Régie avant tout commencement de travaux l'arrêté de permis de construire par lui obtenu à ce titre.

Le concessionnaire étant maître d'ouvrage de l'opération de construction, les travaux se dérouleront sous sa responsabilité exclusive. Il veillera en outre au respect de toutes les conditions réglementaires attachées à la sécurité du chantier.

L'exécution sera conforme au projet accepté par la Régie tel que celui-ci est annexé au titre de la demande de permis de construire. Toute modification de ce projet devrait faire l'objet de l'accord écrit de la Régie lequel devra être donné dans le délai de dix (10) jours de la notification qui lui en sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception. A défaut ledit accord sera réputé acquis. Dans le cas où les modifications l'exigeraient, la Régie devrait informer le concessionnaire, sous ce délai, du délai nécessaire à l'examen technique complet de la proposition modificative exposée. Dans le cas contraire, la Régie pourra de plein droit soit faire interrompre l'exécution des travaux, soit faire exécuter la démolition de la construction engagée, ou encore réaliser les travaux de construction en conformité avec le projet validé, cela dans tous les cas aux frais exclusifs du concessionnaire, qui ne pourra réclamer aucune indemnité à ce titre, ni engager de recours à l'égard de la Régie.

Le concessionnaire sera autorisé sous réserve qu'aucune incompatibilité technique ne soit constatée, à se raccorder aux diverses canalisations desservant le Marché d'Intérêt National, aux alentours immédiats de l'emplacement concédé. Tous les branchements seront exécutés à son initiative auprès des exploitants de réseaux, à ses frais, y compris la pose des compteurs, et il devra supporter ultérieurement toutes réparations qui deviendraient nécessaires depuis les points de branchement.

A l'achèvement des travaux ci-dessus mentionnés au présent article et après réception définitive de ceux-ci par le concessionnaire, toutes les réalisations correspondantes sont remises à la Régie et relèveront des dispositions contractuelles définies au titre des ouvrages concédés préexistants, auxquels ils s'intègrent totalement, le concessionnaire continuant à faire siennes les responsabilités relevant du maître d'ouvrage.

Le concessionnaire communiquera dès qu'ils lui seront disponibles, à la Régie qui en rendra la CUB destinataire le procès-verbal de réception des travaux et le certificat de conformité correspondant.

En outre, le concessionnaire et la Régie reconnaissent le droit à la Communauté Urbaine de formuler observations relevant du déroulement du chantier et des constructions.

Les dossiers de permis de construire seront communiqués à la Communauté Urbaine dès lors que la Régie en aura eu connaissance.

Article 14 - TRAVAUX EXECUTES D'OFFICE

La Régie se réserve le droit de faire exécuter d'office sous sa propre maîtrise d'ouvrage les travaux portant sur l'immeuble et présentant un caractère de nécessité, notamment vis-à-vis de la sécurité générale, faute pour le concessionnaire d'avoir donné suite dans le délai d'un mois suivant la mise en demeure écrite de la Régie faite au concessionnaire de réaliser lesdits travaux.

Cette disposition n'est pas applicable au titre des travaux touchant le clos, le couvert, et les V.R.D dont la charge incombe à la Régie.

La Régie se réserve le droit de faire remettre en état primitif les locaux concédés si les travaux effectués par le concessionnaire n'ont pas été préalablement autorisés.

Article 15 - TRAVAUX EFFECTUES PAR LA REGIE

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 poses de canalisations décidés par la Régie. 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 16 - TRAVAUX D'ENTRETIEN

Le concessionnaire est chargé d'assurer le maintien en bon état de toutes les installations concédées, ainsi que celles réalisées par ses soins et, de manière générale, tous les équipements dont il a usage.

Il assure tous les travaux de maintenance, entretien, réparation nécessaires, à l'exclusion de ceux portant sur le clos et le couvert des immeubles concédés, construits avant et après la signature des présentes ainsi que les VRD desservant extérieurement lesdits immeubles.

Toutefois, les travaux de maintenance, entretien et réparation relèveront du concessionnaire pour ce qui concerne la structure de stationnement et ses rampes d'accès.

3^{ème} PARTIE

DISPOSITIONS FINANCIERES - ASSURANCES

Article 17 - REDEVANCES

Au titre des droits d'occupation des immeubles concédés, le concessionnaire versera à la Régie une redevance annuelle portant :

- d'une part sur l'entrepôt construit à la signature des présentes et,
- d'autre part, sur les terrains attenants concédés construits par extension à usage commercial de l'immeuble existant initialement, ou destinés à recevoir l'ouvrage de stationnement surélevé,

17-1 - Redevance relative à l'entrepôt

A la signature des présentes, le montant correspondant à la redevance annuelle relative à l'entrepôt construit est fixée à :

73,22 € H.T par m² construit (valeur 2013)
(soixante-treize euros et vingt-deux centimes hors taxes)

Soit 193.447,24 € H.T. pour l'ensemble, représentant 2.642 m² au sol.
(cent quatre-vingt-treize mille quatre-cent quarante-sept euros et vingt-quatre centimes hors taxes)

17-2 - Redevance relative aux terrains

Au titre des droits d'occupation des terrains constructibles concédés, le concessionnaire versera à la Régie une redevance annuelle d'un montant de

- ♦ 9,47 € H.T par m² de terrain (valeur 2013)
(neuf euros et quarante-sept centimes hors taxes par m² de terrain)
- ♦ soit 23.106,80 € H.T. par an pour 2.440 m²
(vingt-trois mille cent six euros quatre-vingts centimes hors taxes)

17-3 - En cas de réalisation de travaux au titre de l'article 2, cinquième paragraphe, liés à de nouvelles prescriptions réglementaires, les parties se concerteraient pour définir les modifications consécutives à la charge engagée à ce titre par la Régie devant être définies en conséquence au titre du montant de la redevance mentionnée à l'alinéa 17-1 ci-dessus.

Article 18 - PAIEMENT DE LA REDEVANCE

Le paiement des redevances définies à l'article 17 intervient trimestriellement, à compter de la prise d'effet de la concession.

Les versements interviennent le premier jour de chaque trimestre civil, sur facture émise par la Régie.

Toutefois, la Régie dispense le concessionnaire du paiement de ces redevances pendant la durée d'exécution des travaux décrits sous l'article 12, sans que cette dispense puisse excéder une durée de 6 mois.

Article 19 - ACCES CLIENTELE

Le droit d'accès pour la clientèle du concessionnaire fera l'objet d'un tarif forfaitaire annuel versé par le concessionnaire à la Régie égal à 1.034,40 € à la date de signature des présentes. Ce montant est révisé annuellement par le Conseil d'Administration de la Régie.

La clientèle du concessionnaire accèdera au M.I.N. en fonction des horaires définis par le concessionnaire ou par le gestionnaire-exploitant du magasin.

En outre, la Régie s'efforcera de mettre en place un système d'accès automatisé électronique (badges) destiné à la clientèle du concessionnaire ou de son exploitant.

Les conditions de la prise en charge du coût correspondant seront examinées conjointement entre les parties avant toute exécution d'investissements.

Article 20 - DEPOT DE GARANTIE - CAUTIONNEMENT

Le concessionnaire versera à la Régie, à la prise d'effet de la présente concession, soit un dépôt de garantie, soit une garantie bancaire, dont le montant sera égal à un trimestre de redevance, soit 64.316,82 €.

Sauf le cas d'une garantie bancaire, ce dépôt de garantie encaissé par la Régie sera restitué au concessionnaire à la fin du présent contrat sous réserve de l'accomplissement exact par celui-ci de toutes les obligations lui incombant.

Ce dépôt de garantie sera complété ou renouvelé chaque fois que la Régie aura été amené à l'utiliser et il sera actualisé de manière à être toujours égal à un trimestre de redevance.

Article 21 - REVISION

La redevance d'occupation subira chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet de la concession une augmentation calculée sur la base de la variation de l'indice des loyers commerciaux, base 100 au 1^{er} trimestre 2008.

La première révision interviendra pour la première fois à la date du 1^{er} anniversaire de la date de prise d'effet de la concession.

Lors de la première indexation annuelle, il sera effectué un rapport entre le dernier indice connu à la date de prise d'effet des présentes et le dernier indice publié avant la date du 1^{er} anniversaire suivant la prise d'effet de la concession (indice de comparaison).

Chaque année, le même rapport sera ensuite effectué entre l'indice de comparaison retenu pour la précédente indexation et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Si l'indice choisi pour l'indexation annuelle cessait d'être publié, cette indexation serait faite en prenant pour base l'indice légal de remplacement.

Article 22 - IMPOTS ET TAXES

A compter du jour de prise d'usage des emplacements, le concessionnaire acquittera sans aucun recours possible contre la Régie, les contributions personnelles mobilières, la contribution économique territoriale s'il y a lieu, et autres impôts et taxes de toute nature relevant de son activité.

Article 23 - SERVICES DIVERS

Le concessionnaire acquittera directement auprès des fournisseurs les charges d'abonnement et redevances concernant ses propres consommations d'eau, de gaz, d'électricité, téléphone etc.

Il est par ailleurs précisé que la desserte électrique de l'immeuble est assurée, à la date de la signature des présentes, par un transformateur unique desservant les trois zones d'occupation distinctes existant dans le bâtiment, dont celle relevant du concessionnaire.

Des travaux seront en outre prochainement engagés afin d'assurer l'autonomie de gestion de chaque zone en matière de circuits électriques internes (comptage distinct). Il en sera de même des autres fluides et un système d'alarme incendie adapté aux besoins sera aménagé.

Néanmoins, l'entretien et le fonctionnement du transformateur commun est à ce jour assuré par le concessionnaire de la partie centrale de l'immeuble (Société Pomona Terre Azur), les charges correspondantes étant réparties d'un commun accord entre les trois concessionnaires concernés.

Il est ici précisé que la puissance de 250 kWh doit être assurée au concessionnaire pour la nécessité de son exploitation. Dans l'hypothèse où la Société Pomona Terre Azur aurait besoin d'une puissance supplémentaire, elle devra en faire son affaire personnelle à ses frais exclusifs, sans que la puissance reconnue au concessionnaire puisse être inférieure à celle de 250 kWh sus indiquée.

Il est convenu que dans l'attente de la réalisation des travaux de séparation des réseaux internes susmentionnés, les trois concessionnaires feront leur affaire de la répartition de toutes les charges relatives à la livraison et à la consommation des fluides et à l'entretien du transformateur, la part relevant du concessionnaire étant proportionnelle à la surface construite à la signature des présentes qui lui est ainsi concédée. Dès réalisation effective de la séparation des réseaux engagée, chaque entité disposera de comptages individuels.

Enfin, si la nécessité en était vérifiée, la Régie pourrait, à terme, faire aménager des dessertes individualisées depuis le réseau général d'électricité, le transformateur existant demeurant alors attaché aux activités de l'opérateur central (Pomona Terre Azur) et/ou de l'opérateur des locaux situés en extrémité ouest du bâtiment. Si l'activité du concessionnaire l'exigeait, il serait tenu de réaliser sous sa maîtrise d'ouvrage l'installation d'un transformateur électrique attaché à sa propre activité.

Dans cette hypothèse le montant du coût des travaux supporté par le concessionnaire pourra lui être remboursé par la Régie sous réserve d'acceptation préalable correspondante de la Régie formulée par écrit avant tout commencement des travaux. Dans ce cas, la redevance à la charge du concessionnaire prendra dès lors en compte le coût d'amortissement annuel correspondant qui sera refacturé au concessionnaire.

Article 24 - ASSURANCES

La Régie souscrira un ou plusieurs contrats d'assurances contre les risques d'incendie, d'explosion, de responsabilité civile pour l'ensemble des bâtiments inscrits dans les espaces concédés.

C'est ainsi que les bâtiments qui seront construits dans l'emprise des terrains concédés seront assurés par la Régie au même titre que les ouvrages construits à la signature des présentes.

En outre, le concessionnaire devra lui-même souscrire une ou plusieurs assurances contre les risques :

- 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 les emplacements qui lui sont concédés (recours des voisins et des tiers, article 1384), ou dans le bien mobilier dont il est responsable ;
- d'accident, d'explosions, de dégâts des eaux, d'incendie, qui engage sa responsabilité civile d'exploitant d'une concession d'emplacement.

Le concessionnaire et son assureur renoncent, dans la limite des prescriptions légales d'ordre public, à tout recours pour sinistre de quelque nature qu'il soit, contre la Régie.

De même, la Régie renonce à tout recours contre le concessionnaire pour sinistre, de quelque nature qu'il soit.

Le concessionnaire devra contracter auprès d'une ou de plusieurs compagnies d'assurances agréées par la Régie, et devra soumettre à ce dernier pour approbation, la police conforme à ses obligations et, par la suite, tous avenants qui pourraient modifier cette police. Il fournira tous justificatifs à ce titre à la Régie.

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

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 tout ou partie de l'assurance, la ou les sociétés d'assurances s'engagent à en aviser immédiatement la Régie par lettre recommandée.

4^{ème} PARTIE

TRANSMISSION ET MISE A TERME DE LA CONCESSION

Article 25 - TRANSMISSION DE LA CONCESSION

Conformément aux dispositions de l'article R-761-24 du Code du Commerce, le concessionnaire, s'il le désire, et sous réserve d'avoir exercé son activité sur le M.I.N. depuis trois ans au moins, pourra présenter à la Régie un successeur qui sera subrogé dans ses droits et ses obligations.

Le concessionnaire ne pourra refuser à la personne morale ainsi présentée comme successeur l'autorisation de s'établir à titre exclusif en lieu et place du concessionnaire initial si elle remplit les conditions prévues à l'article R-761-15 du Code du Commerce et si elle exerce les mêmes activités que son prédécesseur.

En outre, dès la signature des présentes, la Régie s'engage à agréer en qualité d'exploitant des emplacements objet de la présente convention, toute Société présentée par le concessionnaire à cette fin, dès lors qu'il sera établi que ladite Société appartient au groupe commercial dont relève le concessionnaire ou se trouve liée à ce dernier par un contrat de franchise commerciale. Le cas échéant cette Société, ferait siennes les obligations du concessionnaire à l'égard de la Régie et de la Communauté Urbaine pendant toute la durée de son activité sur le M.I.N. et un avenant aux présentes serait signé à cet effet entre les parties.

Enfin et dès la signature des présentes, la Régie agréée d'ores et déjà toute société filiale du Groupe Carrefour à laquelle il serait fait apport du présent traité de concession par le concessionnaire, notamment en cas de fusion, apport, ou Transmission Universelle de Patrimoine.

Article 26 - RESILIATION DANS L'INTERET DU SERVICE

Dans l'intérêt du service, la Régie pourra (sur décision du Conseil d'Administration), résilier le présent contrat de concession d'un emplacement sur le domaine public, avec un préavis d'un an.

Dans ce cas, la Régie sera tenue d'indemniser l'occupant évincé. L'indemnité sera égale au montant des dépenses exposées par le concessionnaire pour la réalisation des ouvrages, constructions et installation et tiendra compte des frais de réinstallation à l'identique qui seront fixés conventionnellement entre les parties, et à défaut d'accord amiable, par le Tribunal compétent.

Article 27 - RESILIATION POUR L'INOBSERVATION DES CLAUSES DU PRESENT CONTRAT

Faute par le concessionnaire de respecter les obligations prévues par le présent contrat, la Régie pourra résilier ledit contrat de plein droit et sans indemnité, sous réserve d'une mise en demeure préalable restée infructueuse à l'issue d'un mois.

Article 28 - RESILIATION PAR LE CONCESSIONNAIRE

Le concessionnaire pourra résilier la concession tous les trois ans à compter de la prise d'effet des présentes moyennant un préavis de six mois adressé par lettre recommandée à la Régie ou notifié par acte extrajudiciaire, pour la date anniversaire de la prise d'effet.

Article 29 - RESTITUTION DES LOCAUX

Sauf à en être expressément dispensé par la Régie, en cas de résiliation ou de mise à terme 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 6 du présent contrat pour ce qui concerne les immeubles construits à la signature des présentes.

Les constructions immobilières réalisées sur place et sous sa maîtrise d'ouvrage avec l'accord du concédant seront maintenues en l'état et seront dès lors remises de fait à la Régie sans indemnité entre les parties.

Le concessionnaire devra remettre à ses frais l'emplacement concédé construit à la date de signature des présentes en son état initial et enlèvera notamment les installations effectuées par lui, ainsi que les équipements ou appareils qui en dépendront, sauf si ces installations constituent des immeubles par nature.

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

Toutes les constructions réalisées sur les terrains concédés sont réputées relever exclusivement de la Régie, le concessionnaire lui en faisant remise dès le constat de leur bon achèvement.

Dès lors, ces ouvrages seront intégrés au patrimoine immobilier de la Communauté Urbaine au même titre que l'immeuble concédé construit à la signature de la présente convention.

Article 30 - LITIGES - CONTESTATIONS

Les litiges qui pourraient survenir entre la Régie et le concessionnaire au titre de l'interprétation ou de l'exécution de la présente convention seront de la compétence du Tribunal Administratif de Bordeaux.

Article 31 - AVENANT

La Régie et le concessionnaire conviennent, en cas de réalisation des conditions suspensives, de régulariser un avenant au présent traité fixant la date de prise d'effet de la concession.

Article 32 - TIMBRES ET FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires du présent contrat seront supportés, s'il y a lieu, par le concessionnaire.

Fait en exemplaires, à Bordeaux, le

***Pour le concessionnaire,
SAS GENEDIS***

***Pour la Régie,
Le Président***

J. - Ch. BRON

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

V. FELTESSE