

**CONVENTION DE MISE A DISPOSITION TEMPORAIRE
AVANT CESSION**

ENTRE :

La Commune de FLOIRAC, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de la Gironde, dont le siège est situé à l'Hôtel de Ville de FLOIRAC (33270), 6 avenue Pasteur, identifiée au SIREN sous le numéro 213301674.

Représentée à l'acte par Monsieur le Maire Jean-Jacques PUYOBRAU, agissant en vertu d'une délibération du conseil municipal de Floirac en date du 8 décembre 2020.

D'UNE PART,

ET :

La société **FAYAT IMMOBILIER**, Société par actions simplifiée de 18.000.000 €, dont le siège est à Bordeaux (33100), 13 Rue Letellier, identifiée au SIREN sous le numéro 485 165 161 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Représentée aux Présentes par Monsieur Frédéric MARTEL agissant en qualité de Directeur Général, domicilié ès qualité au siège de ladite société, ayant tous pouvoirs en vertu d'un procès-verbal de nomination en date du 15 février 2015 dont une copie est demeurée annexée aux Présentes.

Ci-après dénommée « l'Occupant » ou « La société FAYAT IMMOBILIER »

DE SECONDE PART.

ET :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT BORDEAUX-EURATLANTIQUE, établissement public à caractère industriel et commercial créé suivant décret n°2010-306 du 22 mars 2010, modifié par le décret n°2015-977 du 31 juillet 2015, placé sous la tutelle du ministre chargé de l'urbanisme, dont le siège est à BORDEAUX (33000) 140 rue des Terres de Borde, identifié au SIREN sous le numéro 521747444 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Représenté par Madame Valérie LASEK, agissant en sa qualité de directrice générale, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes d'un arrêté de la ministre déléguée auprès de de la Ministre de la transition écologique chargée du logement en date du 15 juillet 2021, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 11 du décret n° 2010-306 du 22 mars 2010 modifié par décret n° 2015-977 du 31 juillet 2015.

Ci-après dénommé « L'EPA » ou « L'EPA Bordeaux Euratlantique ».

DE TROISIEME PART.

EXPOSE

L'EPA Bordeaux Euratlantique, en sa qualité d'aménageur de la ZAC GARONNE EIFFEL, porte la requalification et le réaménagement du secteur de la Souys suivant une stratégie visant à développer un projet urbain à dominante résidentielle, tout en permettant, pour le dynamisme des futurs quartiers, la réponse aux besoins des habitants actuels et futurs et la création d'emplois, de réaliser des espaces et équipements publics, ainsi que des bureaux, des commerces, des hôtels et des activités artisanales.

Fayat Immobilier, propriétaire de 55 712 m² sur ce secteur a signé une convention d'association avec l'EPA le 18 juin 2021 pour le développement de 85 000 m² de logements, commerces et équipements sur son foncier. Ce projet comprend la réhabilitation d'une ancienne halle industrielle et sa transformation en un espace ouvert au public avec une programmation commerciale, culturelle, de services, et d'équipements. En amont des travaux de réhabilitation de la halle, Fayat Immobilier met en place une politique d'urbanisme transitoire avec la proposition d'évènements accueillant du public dans la halle, en collaboration avec différents partenaires, sur 2023 et 2024.

Parmi les programmes immobiliers à développer par Fayat Immobilier, figure le lot « RF2.7 » sis à Floirac, d'une contenance totale de 1 757 m², cadastré AB0104p, AB0106p, AB0247p, AB 258p.

Les parcelles AB0104, AB0106, AB0247, comprises dans le périmètre de l'ilot, sont d'ores et déjà la propriété de FAYAT IMMOBILIER par suite de la régularisation de l'acte de vente reçu par Maître MAGENDIE, notaire à BORDEAUX, en date du 9 avril 2021.

La ville de Floirac est quant à elle réputée propriétaire de la parcelle cadastrée section AB numéro 258 (issue de la division de la parcelle cadastrée section AB numéro 79), pour l'avoir incorporée dans son patrimoine privé par application de la procédure afférentes aux biens vacants et sans maître. Pour précision, l'ensemble des formalités de publicité relatives à la procédure d'appropriation initiale n'ayant pu être produites, une nouvelle procédure a été, par précaution, initiée par la commune, à la demande de l'EPA.

A l'issue de cette procédure, l'EPA se portera acquéreur de cette parcelle auprès de la commune et cédera ultérieurement à FAYAT l'emprise comprise dans le périmètre de l'ilot « RF27 ».

Au regard des procédures en cours et délais de maîtrise foncière estimés, la société FAYAT souhaite prendre possession de la parcelle AB 258 sans attendre la signature de l'acte de cession en sa faveur, afin de pouvoir d'ores et déjà y réaliser un aménagement provisoire privé dans le cadre du projet d'animation transitoire de la halle adjacente.

En accord avec l'EPA Bordeaux EURATLANTIQUE, la ville de Floirac, actuel propriétaire de ce foncier constituant son domaine privé, accepte cette occupation anticipée et transitoire de manière à faciliter la réalisation des aménagements envisagés par la société FAYAT.

L'Occupant déclare expressément avoir connaissance que la présente convention n'est pas soumise aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du Code de commerce, régissant les baux commerciaux, ni à celles de l'article 57-A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, qui régit les baux professionnels, ni aux dispositions du décret du 30 septembre 1953 régissant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.

Qu'en conséquence, l'Occupant n'aura droit à aucun renouvellement ni indemnité et ne pourra se prévaloir d'un droit au maintien dans les lieux.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

ARTICLE PREMIER : DESIGNATION

La ville de Floirac met à la disposition anticipée de la société FAYAT IMMOBILIER la parcelle de terrain nu cadastrée section AB n° 258, à détacher de la parcelle AB79, d'une superficie de 1576 m², sise « Gaillan Richelieu Ouest », telle que figurant au plan ci-annexé.

Cette parcelle, fermée au public, constitue une partie du domaine privé de la commune.

L'Occupant, prévenu, déclare connaître parfaitement les lieux et consent à les prendre en l'état sans qu'il soit besoin de les décrire plus précisément. Aucun constat n'a été réalisé entre les parties pour attester l'état apparent des Biens au jour de signature de la Convention.

ARTICLE DEUX : OBJET DE LA MISE A DISPOSITION

La société FAYAT IMMOBILIER réalisera sur la parcelle, dans le cadre d'un aménagement transitoire, un parking visiteurs privé dédié exclusivement aux animations de la Halle adjacente, pour les années 2023 et 2024. Ce parking ne sera pas ouvert au stationnement public en continu. Un plan prévisionnel du projet est ci-annexé.

L'Occupant ne pourra pas modifier cette affectation privée, ni partiellement, ni momentanément, ni y adjoindre d'autres affectations.

ARTICLE TROIS : CARACTERE TRANSITOIRE DE L'OCCUPATION

3.1- Durée de validité.

La présente autorisation est consentie dans l'attente de la cession définitive de la parcelle AB 258 à l'EPA Bordeaux EURATLANTIQUE, soit prévisionnellement dans le courant du dernier trimestre 2023 et au plus tard le 31 mars 2024. Elle prend effet à la date de signature de la présente convention par les deux parties.

La présente autorisation s'éteindra d'elle-même et sans aucune autre formalité le jour de la signature de l'acte de cession de la parcelle en faveur de l'EPA Bordeaux EURATLANTIQUE, lequel pourra si bon

lui semble accepter de poursuivre la mise à disposition dans l'attente de la cession définitive du bien à la société FAYAT IMMOBILIER.

3.2- Terme anticipé.

La commune de Floirac aura la faculté de mettre un terme anticipé à la Mise à Disposition.

A cette fin, la commune de Floirac s'engage à formuler sa demande à l'Occupant par lettre RAR. Dans cette hypothèse, le terme anticipé surviendra dans un délai d'un mois à compter de la réception, par l'Occupant par lettre RAR.

3.3- Effet de la survenance du terme extinctif.

La survenance du terme extinctif par la cession de la parcelle au profit de l'EPA Bordeaux Euratlantique emportera l'obligation de plein droit, pour l'Occupant, de procéder à la libération des emprises, sans aucune formalité, ni extra-judiciaire, ni judiciaire.

Les Parties seront, dès lors, de plein droit, déliées de tous engagements relativement aux Emprises concernées, à moins qu'une mise à disposition ne soit consentie par l'EPA Bordeaux Euratlantique, devenu propriétaire, au profit de la Société FAYAT IMMOBILIER.

ARTICLE QUATRE : CHARGES ET CONDITIONS

La mise à disposition est consentie sous les charges et conditions suivantes que les parties s'engagent à exécuter et à accomplir, chacune en ce qui la concerne :

- 1) L'Occupant jouira des biens, objets de la présente, de manière paisible et raisonnable. Il prendra les mesures nécessaires pour que son utilisation des lieux ne perturbe pas le voisinage.
- 2) La garde et l'obligation de conservation des biens sont transférées à l'Occupant qui devra entretenir les lieux et prendra à sa charge l'ensemble des mesures nécessaires à leur conservation, sans qu'il puisse prétendre à une quelconque indemnité. Il prendra, notamment, toutes les mesures utiles pour éviter les occupations illégales. Si malgré tout, des intrusions étaient constatées, la ville de Floirac autorise expressément, par la présente, société FAYAT IMMOBILIER à engager toutes les procédures destinées à obtenir la libération de ce bien.
- 3) Dans l'attente du projet futur, l'Occupant devra gérer le bien et prendre à sa charge les éventuelles mesures conservatoires pour éviter tout risque d'accident.
- 4) L'Occupant est autorisé à réaliser les transformations nécessaires à l'usage prévu du site. La réalisation de ces travaux devra être effectuée sous sa totale et entière responsabilité, à ses frais, dans le strict respect de l'ensemble des règles et procédures en la matière, et notamment en ce qui concerne l'urbanisme, l'hygiène et la sécurité. En aucun cas, la responsabilité de la commune de Floirac ne pourra être recherchée sur ce point.
- 5) L'Occupant supportera toutes les dépenses prévues ou imprévues nécessitées par l'usage des lieux. En aucun cas, la responsabilité de la ville de Floirac ne pourra être recherchée pour défaut d'entretien ou de surveillance, etc....

6) L'Occupant devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, de voirie, impôts, taxes, etc. attachées à l'usage du site. Il devra également régler tous les frais d'abonnement et de consommation de fluides (eau, électricité...) relatifs à cette parcelle.

ARTICLE CINQ : DISPOSITIONS FINANCIERES ET FISCALES

La présente autorisation d'occupation est consentie à titre gracieux compte tenu du caractère transitoire de cette gestion avant cession, et de la politique d'urbanisme transitoire avec la proposition d'évènements dans la halle.

Rappel est, ici, toutefois fait, que l'Occupant acquittera directement à l'organisme chargé d'assurer la distribution des fluides, le montant de ses consommations ainsi que les frais d'installation, de location, d'entretien et de relevé des compteurs qui sont ou qui seront installés sur le site.

La ville de Floirac pourra demander le remboursement au prorata de la taxe foncière à la société FAYAT à compter de la signature des présentes et jusqu'au transfert de propriété en faveur de l'EPA Bordeaux EURATLANTIQUE.

ARTICLE SIX : ASSURANCES RESPONSABILITES

L'Occupant jouira des biens, objets de la présente autorisation, raisonnablement, conformément à la destination ci-dessus définie et en conséquence, il devra contracter toutes assurances nécessaires pour garantir le bien.

L'Occupant est et demeure seul responsable de tous les accidents ou dommages qui pourraient résulter de l'utilisation de la parcelle susvisée ou dans la cadre des travaux/aménagements à engager.

La responsabilité de la ville de Floirac ne saurait être recherchée quel que soit le dommage causé aux tiers et aux usagers.

ARTICLE SEPT : FIN DE LA MISE A DISPOSITION

La mise à disposition est consentie dans l'attente de la cession définitive de la parcelle à l'EPA Bordeaux EURATLANTIQUE. En conséquence, elle s'éteindra d'elle-même et sans aucune autre formalité le jour de la signature de l'acte de cession de la parcelle en faveur de l'Etablissement, à moins qu'une mise à disposition ne soit également consentie par l'EPA Bordeaux Euratlantique, devenu propriétaire, au profit de la Société FAYAT IMMOBILIER.

Dans ce cadre, l'EPA Bordeaux Euratlantique s'engage à acquérir le bien en l'état, tel qu'il aura été libéré par la Société FAYAT IMMOBILIER, sans recours possible contre la Ville de Floirac.

Cette mise à disposition du domaine privé de la Ville de Floirac ne constitue pas une affectation publique du bien.

La société FAYAT IMMOBILIER s'engage à rendre les lieux nus et libres de toute occupation, tels que décrits à l'article premier.

La Société FAYAT IMMOBILIER s'engage à prendre en charge tous les frais liés aux procédures d'expulsion et/ou de relocalisation des éventuels occupants du bien. La Ville de Floirac ne pourra en aucun cas être responsable de la gestion de ces occupants.

ARTICLE HUIT : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège social défini en préambule.

Fait en deux exemplaires originaux, Floirac, le.....

| Signataire | Signature |
|--|-----------|
| <p>COMMUNE DE FLOIRAC Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU, Maire</p> | |
| <p>FAYAT IMMOBILIER Monsieur Frédéric MARTEL, Directeur Général</p> | |
| <p>EPA EURATLANTIQUE BORDEAUX Madame Valérie LASEK, Directrice Générale</p> | |