

MARTELLY
CONVENTION DE RETROCESSION DES EMPRISES DES FUTURES VOIES
ET ESPACES COMMUNS

ENTRE

La société dénommée « **BOUYGUES IMMOBILIER** », société par actions simplifiée dont le siège social est à ISSY-LES-MOULINEAUX (Hauts-de-Seine) 3, boulevard Gallieni, identifiée sous le numéro SIREN 562 091 546 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE.

Etant ici précisé que la société « BOUYGUES IMMOBILIER » avait antérieurement pour forme sociale celle de « *société anonyme* » et que le changement en « *société par actions simplifiée* » a fait l'objet d'une décision en assemblée générale extraordinaire en date du 9 décembre 2016, dont une copie certifiée conforme du procès-verbal de la décision, ainsi qu'une copie des statuts mis à jour de la société, ont été déposés au rang des minutes de Maître Samuel CHAMPEAUX, Notaire à PARIS, en date du même jour.

La société dénommée BOUYGUES IMMOBILIER est représentée par :

Monsieur Pascal PIGNON, domicilié professionnellement à NICE (Alpes-Maritimes), Immeuble le « Cristal », 369-371, Promenade des Anglais, agissant en sa qualité de Directeur de l'Agence Alpes Maritimes et de l'Antenne Var Est - activité immobilière - de la société « BOUYGUES IMMOBILIER », en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis par Monsieur Patrick ALARY, ci-après qualifié, suivant acte sous seing privé en date du 13 février 2019 dont l'original a été déposé aux termes d'un acte reçu par Maître Jacques-Laurent RENUCCI, Notaire participant, le six mars 2019, laquelle délégation comporte une autorisation de sous délégation partielle.

Ci-après dénommée « la société » ou « Bouygues Immobilier »

D'une part,

ET

La Ville de Grasse représentée par son maire en exercice, Monsieur Jérôme VIAUD dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal du 26 mars 2019, dont copie demeure ci-annexé (annexe 1)

Ci-après dénommée **la « Ville »**

D'autre part

PREAMBULE

La Société Publique Locale (SPL) Pays de Grasse Développement, agissant en qualité de concessionnaire de la Ville de Grasse, s'est portée acquéreur d'un ensemble de parcelles et voiries publiques comprises entre l'Avenue du 11 Novembre et la Place du Patti en vue de l'implantation d'un programme mixte de commerces, cinéma, logements et parkings.

L'opération est inscrite dans le programme de Renouvellement Urbain de la Ville de Grasse.

Le conseil municipal a approuvé le 04 Juillet 2013 le dossier de réalisation de ZAC, la convention de participation de ZAC pour les équipements publics, ainsi que le programme des équipements publics comprenant :

- Les voiries aménagées ;
- Les réseaux, en ce compris un bassin de rétention ;
- Les équipements complémentaires

Afin de pouvoir réaliser le programme des constructions, la SPL a procédé à un appel à projet de promoteurs-concepteurs.

Le lauréat, Bouygues Immobilier, a été sélectionné et notifié par courrier en date du 28/01/2016.

La SPL et Bouygues Immobilier ont signé le 08 mars 2019 une promesse unilatérale de vente des terrains à bâtir et divers biens immobiliers nécessaires à l'implantation du programme des constructions dont la réitération interviendra à l'issue de l'achèvement des démolitions par l'aménageur.

Bouygues Immobilier doit réaliser un Programme de Constructions à usage principal de logements, commerces, cinéma et parc de stationnement devant être composé, savoir :

- un premier bâtiment de superstructure dénommé « îlot Vallon », édifié sur rez-de-chaussée et quatre étages et cinq étages, à usage de commerce (y compris cinéma) et logements ;
- un second bâtiment de superstructure dénommé « îlot Montlaur », édifié sur rez-de-chaussée, quatre étages rejoignant la « Place de la Buanderie » située en toiture du parking « Notre Dame des Fleurs » et l'Avenue du 11 novembre, à usage de commerce et logements ;
- un troisième bâtiment de superstructure dénommé « îlot Goby », édifié sur rez-de-chaussée, de trois à quatre étages à usage de commerce à rez-de-chaussée et logements ;
- un quatrième bâtiment situé en infrastructure des bâtiments », sur huit (8) niveaux de sous-sol, à usage principal de cinéma et de parc de stationnement (ci-après le "**Parc de Stationnement**") ;

La SPL et Bouygues Immobilier ont annexé à la promesse de vente un cahier des charges des cessions des terrains ainsi qu'un cahier des charges des prestations conjointes complémentaire au CCCT fixant les limites d'interventions du promoteur et de l'aménageur.

Il est ainsi prévu que Bouygues Immobilier rétrocède à la Ville les emprises des futurs espaces publics :

- Extension de la Place de la Buanderie en ce compris le garde corps sur le côté sud de la place à aménager par la SPL ;
- Parvis public encadrée par les bâtiments Goby1, Goby 5, Vallon 1 et Montlaur 1 à aménager par la SPL ;
- Allée du 8 Mai 1945 à aménager par la SPL ;

- Fond de forme de la « coulée verte » à aménager par la SPL permettant de relier le boulevard Gambetta à la rue Goby

et les équipements publics suivants :

- 2 ascenseurs publics situés d'une part, côté vallon du Rossignol, le long du cinéma et, d'autre part reliant la place de la buanderie et l'esplanade en contrebas.

En conséquence de quoi, la Société Bouygues Immobilier et la Ville de Grasse ont convenu de ce qui suit :

Article 1 – objet de la convention

La présente convention a pour objet de déterminer conformément à l'article R 431-24 du Code de l'Urbanisme, les conditions dans lesquelles des espaces et équipements communs du futur quartier Martelly seront transférés gratuitement dans le domaine public de la Ville de Grasse,.

Les espaces publics du quartier définis dans le document graphique ci-annexé (annexe 1) sont destinés, à terme, à être ouverts à la circulation publique, une fois aménagés postérieurement à la rétrocession par la Société Publique Locale Pays de Grasse Développement.

Article 2 – Principes d'aménagement retenus pour les futurs espaces publics

Les Espaces destinés aux futures voies et espaces publics et les équipements publics à remettre à la Ville sont réalisés conformément au cahier des limites de prestations conjointes liant Bouygues Immobilier à la SPL Pays de Grasse Développement (annexe 2) concernant :

- L'extension de la Place de la Buanderie en ce compris le garde corps sur le côté sud de la place à aménager par la SPL ;
- Le parvis public encadrée par les bâtiments Goby1, Goby 5, Vallon 1 et Montlaur 1 à aménager par la SPL ;
- L'Allée du 8 Mai 1945 à aménager par la SPL ;
- Le Fond de forme de la « coulée verte » à aménager par la SPL permettant de relier le boulevard Gambetta à la rue Goby
- Les 2 ascenseurs publics situés d'une part, côté vallon du Rossignol, le long du cinéma et, d'autre part reliant la place de la buanderie et l'esplanade en contrebas....

Article 3 – Déroulement des études et suivi des travaux

Avant le démarrage des travaux, la société transmettra à la Ville le dossier projet, les plans d'exécutions, et les spécifications techniques afférents aux équipements publics ci-avant visés.

La Ville sera associée au suivi des travaux notamment en étant invités aux comités de suivi prévus par la promesse de vente signée entre la SPL et Bouygues Immobilier et en étant éventuellement destinataires des comptes-rendus de ces réunions.

La Ville pourra s'entourer de toute personne qu'elle jugera utile pour l'accompagner dans le suivi des travaux et la rétrocession des espaces publics.

Article 4 – Engagement de transfert des espaces publics

1/ Emprises

La Société s'engage notamment à transférer gratuitement à la Ville les emprises des futurs espaces publics ainsi que les équipements définis à l'article 2 dans les conditions suivantes :

2/ Conditions du transfert

La Société sollicite officiellement la Ville afin de procéder à la remise en gestion des espaces concernés :

- En ce qui concerne les équipements publics visés ci-avant, au terme de la réalisation des travaux
- En ce qui concerne les emprises des futures voies et espaces publics , 6 (SIX) mois avant l'achèvement des travaux du programme réalisé par Bouygues Immobilier pour la tranche considérée

1 – Sur invitation de la Société, les services de la Ville participent aux visites des Opérations préalables à la Réception (OPR) et de réception des ouvrages.

A l'occasion des OPR sont pointés les travaux et prestations restant à réaliser pour assurer la remise en gestion dans des conditions satisfaisantes, permettant à terme la rétrocession au domaine public.

2 – Une fois ces travaux et prestations réalisés, un procès-verbal de rétrocession attestant de l'état des ouvrages est dressé et signé par les parties (Société, Ville), au jour de la réception.

Sont annexés à ce PV les éléments suivants :

- Listing des réserves restant à lever avant l'acte notarié de rétrocession ;
- Planning prévisionnel de réalisation de ces travaux ;
- Listing des garanties en cours de validité et pour lesquelles les entreprises restent responsable vis-à-vis de la Société, ainsi que la date d'échéance de ces garanties ;
- Plans de récolement et notices techniques des ouvrages.

3 – La signature du procès-verbal de rétrocession vaut constat de l'achèvement des travaux.

Dès la signature du procès-verbal de rétrocession et sous réserve de la fourniture par la société d'un dossier des ouvrages exécutés, la Ville entre de plein droit en possession des emprises et équipements concernés, et en assurent la garde, le fonctionnement et l'entretien.

4 – Lorsque les réserves susvisées sont levées, la Société sollicite la Ville, en tant que seule propriétaire des futurs espaces publics, afin de procéder aux actes notariés de rétrocession des espaces publics de l'opération en vue de leur aménagement par la SPL et de leur classement dans le domaine public de la Ville.

A ce moment -là, l'ensemble des prestations dues par la Société doivent être réalisées : travaux, réparations lui incombant et fournitures des dossiers de récolement.

Les frais d'acte liés à la régularisation du transfert de propriété seront à la charge de la Société.

5 - Contestation sur la remise en gestion – les réserves – la levée des réserves :

En cas de contestation sur la remise en gestion, sur une ou plusieurs réserves, ou encore leur levée, les parties conviennent de s'en remettre à un expert désigné d'un commun accord.

S'agissant de la remise en gestion, l'expert sera chargé de déterminer si l'équipement concerné est achevé ou non, et en cas de non-achèvement, de définir la nature des travaux à réaliser pour parvenir à cet achèvement, permettant la remise en gestion.

S'agissant des réserves, l'expert sera chargé de déterminer le bienfondé de la ou des réserves contestées et, le cas échéant, de définir la nature des travaux nécessaires à leur levée.

Les frais et honoraires de l'expertise seront supportés par celle des parties dont la position aura été contredite par l'expert.

Article 5 – Financement de l'opération

Le Financement de l'opération est intégralement à la charge de la Société.

Article 6 – validité de la convention

1/ Condition suspensive

La présente convention n'entrera en vigueur qu'une fois l'acte de vente entre la SPL Pays de Grasse Développement et la société Bouygues Immobilier sera signé.

2/ Durée de validité

La présente convention prendra fin au jour du transfert de propriété des ouvrages à la Ville.

3/ Caducité

La présente convention deviendra caduque dans les cas suivants :

- Annulation définitive ou retrait du permis de construire
- Renonciation expresse de la Société au projet ;
- Caducité du permis.

Article 7 – Avenant éventuel

Toute modification des dispositions de la présente convention ne pourra intervenir qu'après accord des parties, et devra faire l'objet d'un avenant.

Fait à Grasse

En trois (3) exemplaires originaux.

Pour la société BOUYGUES IMMOBILIER
Le Directeur d'Agence

Pascal PIGNON

Pour la Ville de GRASSE
Le Maire

Jérôme VIAUD