
**Convention d'engagement
de garantie**

[●] 2018

Convention d'engagement de garantie

ENTRE :

La Métropole de Dijon, représentée par son Président en exercice, Monsieur François REBSAMEN, dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du conseil métropolitain n° [●] en date du [●]

(ci-après dénommée « **La Métropole** »)

d'une première part,

ET :

Naos Murs Dijon, Société Civile, dont les siège est situé avenue du Futuroscope - Téléport 1 - Bâtiment Arobase 3 - 4^{ème} étage à Chasseneuil-du-Poitou (86360), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Poitiers, sous le numéro 828 208 892

d'une deuxième part,

La Métropole et la SCI Naos Mur Dijon étant ci-après collectivement dénommés les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** »

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

- A. La réalisation de la Cité Internationale de la Gastronomie et du Vin sur le territoire de la Ville de Dijon comprend notamment la construction d'un hôtel 4* de 125 chambres qui sera exploité sous l'enseigne Curio by Hilton (le « **Projet** »).
- B. Pour mettre en œuvre cette opération - et plus particulièrement le Projet - la société EIFFAGE a acquis son terrain d'assiette auprès de l'Etablissement Public Foncier Local des Collectivités de la Côte d'Or (EPFL), le 6 juillet 2017 (la « **Vente** ») et s'est rapprochée de la Caisse des dépôts et des Consignations, Héraclès, Naos, le Crédit Agricole et la Caisse d'Epargne (les « **Investisseurs** »).
- C. La société Naos a constitué une société, dont l'objet porte sur l'acquisition et la gestion de biens immobiliers et qui pourrait se voir substituer une société dont l'actionnariat sera composé des Investisseurs (la « **Société** »). EIFFAGE cèdera à la Société la propriété des constructions entreprises dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (la « **VEFA** ») à conclure.
- D. S'agissant du calendrier mis en place pour la réalisation du Projet, il est envisagé que la Société et EIFFAGE signent la promesse de VEFA d'ici la fin de l'année 2018 et concluent l'acte de VEFA à la fin du mois de janvier 2019 afin de pouvoir lancer les travaux au mois de février 2019. La livraison du Projet est prévue pour le mois de décembre 2020, ce qui correspond au démarrage de l'exploitation (le « **Calendrier** »).
- E. Le juge administratif a été saisi d'un premier recours en annulation de la délibération du Conseil municipal de la Ville de Dijon du 25 janvier 2016 relative à l'acquisition du site de l'Hôpital général et sa cession par promesse de vente à la société EIFFAGE. Le Tribunal administratif de Dijon, par un jugement en date du 16 juin 2016, a rejeté sa demande au motif que la délibération attaquée ne relevait pas de la compétence du juge de l'excès de pouvoir dans la mesure où la promesse en litige avait le caractère d'un contrat administratif, ne pouvant faire l'objet que d'un recours direct devant le juge du contrat.
- F. Ensuite :
- D'une part, une requête dirigée directement contre la promesse de vente a été déposée le 1^{er} août 2016, mais a été rejetée par le Tribunal administratif de Dijon le 4 décembre 2017. Ce jugement, en l'absence d'appel, est aujourd'hui définitif.
 - D'autre part et en parallèle, la Cour administrative d'appel de Lyon a été saisie le 22 août 2016, d'un recours en annulation du jugement du Tribunal administratif de Dijon du 16 juin 2016 rejetant la requête en annulation de la délibération du 25 janvier 2016 relative à l'acquisition du site de l'Hôpital général et sa cession par promesse de vente à EIFFAGE. Ce contentieux est actuellement pendant devant la Cour.
- G. La conclusion du présent acte entre les Parties a pour objet de définir les conditions dans lesquelles la Métropole garantit à la Société l'indemnisation des conséquences (i) d'une annulation de la Vente et du retour forcé des ouvrages du Projet dans le patrimoine public

ou (ii) des conséquences d'une absence de purge des recours à l'encontre de la Vente ou de ses actes détachables (la « **Purge des recours** »).

CELA AYANT ETE EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

SOMMAIRE

Table des matières

Article 1.	Définitions et interprétation.....	6
Article 2.	Objet.....	7
Article 3.	Entrée en vigueur et durée du présent acte.....	7
Article 4.	Renonciation par la Société.....	7
Article 5.	Conséquences de la Remise en cause de la Vente.....	8
Article 6.	Notifications.....	8
Article 7.	Droit applicable.....	9
Article 8.	Compétence d'attribution.....	9
Article 9.	Déclarations.....	9

Article 1. Définitions et interprétation

Les termes commençant par des lettres capitales majuscules dans le présent document ont le sens qui leur est donné ci-après :

« **Article** » désigne un article du présent acte ;

« **Calendrier** » a le sens donné à ce terme dans le préambule ci-dessus ;

« **Date de Calcul** » a le sens donné à ce terme à l'Article 5 ;

« **Date de démarrage de l'exploitation** » désigne la date de livraison du Projet à compter de laquelle débute l'exploitation commerciale

« **Indemnité A** » a le sens donné à ce terme à l'Article 5.1;

« **Indemnité B** » a le sens donné à ce terme à l'Article 5.2 ;

« **Investisseurs** » a le sens donné à ce terme dans le préambule ci-dessus ;

« **Projet** » désigne la réalisation d'un hôtel 4* exploité sous l'enseigne Curio by Hilton ;

« **Purge des recours** » désigne l'épuisement des recours contre la promesse de Vente ou la Vente ou ses actes détachables à la suite (i) de l'arrêt définitif de rejet de la Cour administrative d'appel de Lyon dans l'instance visée au Préambule, (ii) d'un rejet de tout recours contre la promesse de Vente ou contre la Vente, en cas d'annulation de la délibération du 25 janvier 2016 relative à l'acquisition du site de l'Hôpital général et sa cession par promesse de vente à EIFFAGE ou (iii) du rejet du pourvoi formulé à l'encontre de l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Lyon à intervenir

« **Remise en cause de la Vente** » désigne l'annulation, ou la déclaration ou le constat de nullité, même non définitif de la Vente et le retour forcé des ouvrages du Projet dans le patrimoine public ;

« **Société** » désigne la société constituée par les Investisseurs pour la réalisation immobilière du Projet ainsi que toute autre société venant se substituer ultérieurement à elle pour exercer les mêmes missions ;

« **VEFA** » a le sens donné à ce terme dans le préambule ci-dessus ;

« **Vente** » a le sens donné à ce terme dans le préambule ci-dessus ;

« **Valeur nominale du Projet** » désigne la valeur du Projet estimée à partir (i) du prix de la VEFA, (ii) des frais d'assistance à maîtrise d'ouvrage, (iii) des frais de développement du Projet, droits cédés et transférés à la Société, (iv) les frais financiers intercalaires et (v) les frais juridiques de constitution de société, soit un total de 32 400 000 H.T € (trente-deux millions quatre cent mille euros - Hors Taxes).

Article 2. Objet

Le présent acte a pour objet de définir les conditions dans lesquelles la Société sera indemnisée en cas de Remise en cause de la Vente ou d'absence de Purge des recours après le démarrage de l'exploitation du Projet.

Article 3. Entrée en vigueur et durée du présent acte

3.1 Entrée en vigueur

Le présent acte entre en vigueur, après sa signature, le jour de l'accomplissement des formalités de transmission du présent acte au contrôle de légalité.

La Métropole s'engage à procéder dans un délai de trente (30) jours à compter de la date de signature du présent acte, aux formalités de publicité et de transmission au contrôle de légalité permettant de faire courir les délais de recours contentieux à l'égard des tiers à l'encontre du présent acte et de ses actes détachables.

3.2 Durée

Le présent acte prend fin, soit au jour de la Purge des recours, soit au jour de l'exécution complète des obligations de paiement de la Métropole au titre de l'article 5 et au plus tard dans un délai de sept (7) ans à compter de l'entrée en vigueur du présent acte.

Article 4. Renonciation par la Société

En contrepartie de la conclusion du présent acte et afin que le Calendrier soit respecté malgré l'absence de la Purge des recours, la Société accepte (i) de renoncer, en cas de signature d'une promesse de VEFA entre la Société et Eiffage, à conditionner la signature de la VEFA à la Purge des recours - et ce, indépendamment des autres conditions suspensives habituellement stipulées à la promesse de VEFA et (ii) hormis la question de l'obtention du financement bancaire nécessaire, de ne pas méconnaître le Calendrier pour un motif tiré de l'absence de Purge des recours.

Cette renonciation est toutefois conditionnée par l'absence de recours administratif ou contentieux ou de retrait administratif à l'encontre du présent acte ou de ses actes détachables et l'expiration des délais de recours et de retrait applicables.

La Métropole s'engage à remettre à la Société à leur demande, au bout d'un délai de deux (2) mois et demi à compter de la publication visée au 3.1 ci-dessus, une attestation selon laquelle :

- (i) les délais de retrait et de recours contre le présent acte et ses actes détachables ont expiré et il n'a pas été procédé au retrait de l'un ou plusieurs de ces actes ; et
- (ii) elle n'a pas connaissance de l'existence d'un recours (administratif ou contentieux) à l'encontre du présent acte et/ou de l'un de ses actes détachables ; ou

- (iii) si elle a connaissance de l'existence d'un recours (administratif ou contentieux), celui-ci a été définitivement rejeté.

La Métropole s'engage, au surplus, à informer la Société, dès qu'elle en a connaissance, de tout retrait et/ou recours administratif et/ou contentieux à l'encontre du présent acte et/ou de l'un de ses actes détachables.

Il est entendu que les obligations découlant du présent acte seront intégralement reprises par toute société qui se substituerait à la SCI Naos Murs Dijon.

Article 5. Conséquences de la Remise en cause de la Vente

5.1. Conséquences de la Remise en cause de la Vente avant la date de démarrage de l'exploitation du Projet

La Métropole est redevable vis-à-vis de la Société d'un montant correspondant aux dépenses engagées par la Société pour la réalisation du Projet, correspondant à la Valeur nominale du Projet ainsi que les coûts de rupture des contrats de prêts consentis pour le financement du Projet, soit au maximum 33.275.000 € (trente-trois millions deux cent soixante-quinze mille euros) - déduction faite des sommes qui devront être versées à la Société en conséquence de la Remise en cause de la Vente (l' « **Indemnité A** »).

5.2. Conséquences de la Remise en cause de la Vente ou d'absence de Purge des recours après la date de démarrage de l'exploitation du Projet

La Métropole (i) est redevable vis-à-vis de la Société - sous réserve qu'elle justifie d'un refus d'achat causé par l'absence de Purge des recours ou de la Remise en cause de la Vente - d'un montant correspondant à la Valeur nominale du Projet ainsi qu'au coût de rupture des contrats de prêts consentis pour le financement du Projet et des droits de mutation de rétrocession, soit au maximum 34.000.000 € (trente-quatre millions d'euros) - déduction faite des sommes qui devront être versées à la Société en conséquence de la Remise en cause de la Vente ou (ii) garantira au repreneur les conditions de reprise stipulées au présent acte (l' « **Indemnité B** »).

L'Indemnité A ou l'Indemnité B sera calculée à la date tombant quinze (15) jours après la date de Remise en cause de la Vente par le juge (la « **Date de Calcul** »), la Métropole devant procéder au paiement de l'Indemnité A ou de l'Indemnité B à la Société dans un délai de trente (30) jours à compter de la Date de Calcul.

Le retard dans le paiement de toute somme par la Métropole au titre du présent acte entraîne l'application d'un intérêt de retard égal à **XXX**

Article 6. Notifications

Toute communication au titre du présent acte doit être effectuée par écrit et signée par ou au nom de la Partie qui la réalise, et est adressée, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par télécopie au numéro et à l'attention des personnes mentionnées ci-dessous, confirmée dans un délai maximum de vingt-quatre (24) heures par lettre

recommandée avec demande d'avis de réception, au domicile élu et à l'attention de la Partie destinataire (ou à toute autre adresse ou à l'attention de toute autre personne ainsi qu'il pourra être notifié).

Pour la Métropole :

Attention : [●]

Adresse : [●]

Tel : [●]

Télécopie : [●]

Pour la Société SCI NAOS Murs Dijon

Attention : [●]

Adresse : [●]

Tel : [●]

Télécopie : [●]

Avec Copie à :

Attention : [●]

Adresse : [●]

Tel : [●]

Télécopie : [●]

Article 7. Droit applicable

Le présent acte est régi par le droit français.

Article 8. Compétence d'attribution

Les Parties s'efforcent de régler à l'amiable leurs éventuels différends relatifs à l'interprétation et à l'exécution du présent acte.

A défaut d'accord entre les Parties, les différends relatifs à l'interprétation et à l'exécution du présent acte sont portés par la Partie la plus diligente devant la juridiction administrative compétente.

Article 9. Déclarations

Chaque Partie déclare qu'elle a obtenu l'ensemble des autorisations nécessaires à la signature du présent acte.

Fait à [●]

Le [●]

En deux (2) exemplaires originaux.

La Métropole

La SCI Naos Murs Dijon

Nom :
Par :

Nom :
Par :