

**CONVENTION DE DÉPÔT**

**Entre :**

La COMMUNE DE PAMIERS, collectivité territoriale de droit public, dont la Mairie est située à PAMIERS (09100), place du Mercadal, identifiée au SIREN sous le n° 210.902.250,

Représentée par Madame le Maire, dûment habilitée aux fins des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal n° 2-7 en date du 25 octobre 2022 ci-annexée (**ANNEXE N° 1**),

Ci-après le « **Déposant** » ;

**Et**

EIFFAGE IMMOBILIER OCCITANIE, société par actions simplifiée au capital de 30.000 €, dont le siège social est situé à TOULOUSE (31300), 1 rue du Lieutenant Guy Dedieu, identifiée au SIREN sous le n° 343.163.481 et inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de TOULOUSE,

Représentée par Monsieur [+++], en qualité de [+++], dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'un pouvoir spécial en date du [+++] ci-annexé (**ANNEXE N° 2**),

Ci-après le « **Dépositaire** » ;

Dénommées collectivement les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** » ;

## **EXPOSÉ PRÉALABLE :**

A PAMIERES (09100), place Saint-Vincent, sur un terrain à bâtir d'une surface cadastrale d'environ 3.618 m<sup>2</sup> à prendre sur les parcelles cadastrées K n° 2914 (en partie), 2916 (en partie) et 3117 (en partie), supportant aujourd'hui une partie de l'ancien hôpital de PAMIERES (ci-après le « **Foncier** »), le Dépositaire souhaite réaliser la construction et la commercialisation d'une résidence services seniors d'une surface de plancher d'environ 7.000 m<sup>2</sup> comprenant environ 110 logements et services associés, des salons de réception et espaces de bien-être, environ 30 places de stationnement destinées aux habitants de la résidence et neuf (9) places de stationnement de service extérieures, et la création d'un espace mémoriel en rez-de-jardin de l'immeuble projeté (ci-après le « **Projet de Construction** »).

Dans ce cadre, le Déposant a consenti au Dépositaire le bénéfice d'une promesse unilatérale de vente authentique portant sur l'éventualité d'acquérir le Foncier qui permettrait au Dépositaire de réaliser ledit Projet de Construction (ci-après la « **Promesse** »), conformément aux délibérations n°s 2-5 et 2-6 du Conseil Municipal de la COMMUNE DE PAMIERES en date des 28 juin et 25 octobre 2022.

L'espace mémoriel du Projet de Construction comprendra des meubles et des immeubles par destination inscrits au titre des monuments historiques, au sens des dispositions des articles L. 622-20 et suivants et R. 622-32 et suivants du code du patrimoine, dont le Déposant est propriétaire et qui seront remis en dépôt au Dépositaire suivant les termes et conditions stipulés à la présente convention (ci-après la « **Convention** » ou le « **Dépôt** »), savoir :

- Le haut relief,
- Les plaques des donateurs,
- La statue de Saint Vincent,

Tel que mentionné dans les 4 fiches ci-annexées

(le tout étant ci-après désigné les « **Objets Inscrits** »), ainsi qu'il résulte d'un inventaire exhaustif avec photographies réalisé par les Parties et qui a fait l'objet d'un procès-verbal amiable et contradictoire lequel est ci-annexé (**ANNEXE N° 3**).

La présente Convention a été autorisée par une délibération du Conseil Municipal de la COMMUNE DE PAMIERES n° 2-7 en date du 25 octobre 2022, approuvant la mise en dépôt auprès du Dépositaire conformément à la présente Convention, avec faculté de cession de cette dernière au bénéfice de tiers plus amplement désignés aux présentes.

A ce sujet, le Déposant déclare que :

- Les Objets Inscrits l'ont été en vertu des arrêtés préfectoraux en date des 29 juillet 1996 (statue et haut relief) et du 4 novembre 2003 (plaques de donateurs), dont une copie est demeurée ci-annexée (**ANNEXE N° 4**) ;
- Lors de l'acquisition de ces objets par la COMMUNE DE PAMIERES du 28 décembre 2001, ci-après visée, l'obligation d'information auprès de l'administration prévue par l'ancien article L. 622-21 du code du patrimoine a été respectée ainsi qu'il résulte de [+++].

Les Parties reconnaissent que dans le cadre de la réglementation du mobilier et des immeubles par destination inscrits au titre des monuments historiques, certaines obligations s'imposent aux Parties, lesquelles sont retranscrites dans la présente Convention ; étant rappelé que, conformément à l'article L. 622-29 du code du patrimoine, les effets de l'inscription au titre des monuments historiques d'un objet mobilier suivent l'objet en quelques mains qu'il passe.

Chaque Partie déclare que :

- L'ensemble des clauses du Dépôt ont fait l'objet de négociations et qu'à ce titre, le Dépôt constitue un contrat de gré à gré, et non un contrat d'adhésion au sens de l'article 1110 du Code civil ;
- Elle a fait part à l'autre des informations qui ont pour elle une importance déterminante de son consentement au sens de l'article 1112-1 du Code civil ;
- Elle se satisfait des réponses qui ont été apportées à ses demandes d'information et reconnaît en conséquence conclure le Dépôt en toute connaissance de cause.

Il est par ailleurs ici précisé que le présent exposé préalable fait partie intégrante de la Convention.

## **CECI AYANT ÉTÉ EXPOSÉ, LES PARTIES SONT CONVENUES DE CE QUI SUIT :**

### **ARTICLE 1<sup>er</sup>. DÉPÔT**

Le Dépositaire assurera la garde et la conservation des Objets Inscrits qui seront déposés par le Déposant en exécution de la présente Convention.

Le Dépôt sera régi conformément aux dispositions des articles 1915 et suivants du Code civil. Ces dispositions ainsi que les stipulations des présentes seront applicables au Dépositaire ainsi qu'à tous les éventuels cessionnaires de la présente Convention ou les éventuels sous-dépositaires des Objets Inscrits.

### **ARTICLE 2. CONDITION SUSPENSIVE**

La présente Convention est consentie et acceptée par les Parties sous la condition suspensive de la signature de l'acte authentique de vente emportant acquisition du Foncier par le Dépositaire (ci-après la « **Condition Suspensive** »).

La Condition Suspensive devra être réalisée au plus tard à l'expiration d'un délai de dix-huit (18) mois à compter de la signature de la promesse de vente qui sera régularisée dans un délai de TRENTE (30) jours à compter de la délibération du conseil municipal de cession de l'immeuble (25 octobre 2022), hors prorogation prévue aux termes de celle-ci.

À défaut de réalisation de la Condition Suspensive dans le délai visé ci-dessus, le cas échéant prorogé d'un commun accord entre les Parties par écrit, la Convention sera réputée caduque de plein droit, et chaque Partie retrouvera sa liberté sans indemnité de part ni d'autre, le Déposant comme le Dépositaire ne pouvant notamment pas réclamer à l'encontre de l'autre Partie la réparation d'un quelconque préjudice direct ou indirect du fait de la caducité du Dépôt.

### **ARTICLE 3. DURÉE**

Sous réserve de la réalisation de la Condition Suspensive dans les conditions et délais prévus à l'Article 2, le Dépôt est conclu et prendra effet à compter de la Date de la Vente stipulée à l'Article 2, et pour une durée indéterminée.

### **ARTICLE 4. MODALITÉS DE CONSERVATION DES OBJETS INSCRITS**

#### **4.1. LIEU D'ENTREPOSAGE DES OBJETS INSCRITS**

Pour les besoins des présentes, il est rappelé que le propriétaire ou le dépositaire d'un objet mobilier inscrit au titre des monuments historiques qui a l'intention de déplacer cet objet d'un lieu dans un autre est tenu d'en faire préalablement la déclaration à l'autorité administrative. A ce titre, le Dépositaire déclare qu'il déposera une demande de déclaration préalable auprès de la DRAC Occitanie dans un délai de six (6) mois après la signature de la présente convention.

Suivant les articles L. 622-28 et R. 622-40 du code du patrimoine, le déplacement des Objets Inscrits appartenant aux collectivités territoriales a lieu sous le contrôle scientifique et technique des services de l'Etat chargés des monuments historiques. Ce contrôle est destiné à vérifier que le déplacement des objets mobiliers inscrits,

lorsqu'il est effectué par les propriétaires ou dépositaires, se déroule dans des conditions assurant leur bonne conservation.

Aussi, le Dépositaire et ses entreprises respecteront toutes les recommandations et prescriptions énoncées par les services de l'Etat, le cas échéant.

#### **4.1.1. Lieu d'entreposage pendant la phase chantier**

Les plaques des donateurs seront entreposées temporairement à [+++], lors de la phase chantier du Projet de Construction, soit entre les dates des dépôts de la déclaration d'ouverture de chantier et de déclaration d'achèvement des travaux auprès des services de l'urbanisme de la COMMUNE DE PAMIERS.

Les Parties précisent que la statue et le haut relief resteront en place pendant le chantier.

Le Déposant déclare accepter sans réserve le choix du lieu d'entreposage des Objets Inscrits et s'interdit toute contestation ultérieure à ce titre à l'encontre du Dépositaire.

#### **4.1.2. Lieu d'entreposage à compter du dépôt de la déclaration d'achèvement**

Une fois les travaux de construction de la Résidence Services Séniors achevés suivant le dépôt de la déclaration d'achèvement auprès des services de l'urbanisme de la COMMUNE DE PAMIERS, le Dépositaire entreposera les Objets Inscrits au sein de celle-ci, conformément au plan ci-annexé (**ANNEXE N° 5**).

Le Déposant déclare accepter sans réserve le choix du lieu d'entreposage des Objets Inscrits et s'interdit toute contestation ultérieure à ce titre à l'encontre du Dépositaire.

## **4.2. TRAVAUX REALISES SUR LES OBJETS INSCRITS**

Conformément à l'article L. 622-22 du code du patrimoine, le Dépositaire déclare qu'il procédera, au nom et pour le compte du Déposant qui conserve la qualité de maître d'ouvrage aux termes de l'article L. 622-25 du code du patrimoine, à une déclaration préalable auprès de l'autorité administrative, savoir le conservateur des antiquités et objets d'art du département, dans un délai de six (6) mois après la signature de la présente convention, conformément à l'article R. 622-39 du code du patrimoine, ces travaux consistant en :

- La dépose et la repose des trente-six (36) ex-voto ; et
- L'essai de dépose des encadrements en terre cuite prévu du [date] au [date] 2022, sinon la repose uniquement des plaques (sous forme de mur par exemple).

Dans ce cadre, le Déposant passera un marché de travaux avec l'entreprise [+++], celle-ci ayant été validée préalablement par le Dépositaire pour procéder auxdits travaux qui devront avoir été exécutés au plus tard dans un délai de SIX (06) mois à compter de la prise d'effet des Présentes.

Les frais des travaux sur les Objets Inscrits payés par le Déposant seront remboursés par le Dépositaire.

### **4.3. MESURES DE CONSERVATION DES OBJETS INSCRITS**

#### **4.3.1. Mesures de conservation particulières**

Le Dépositaire s'engage à suivre les recommandations et/ou les prescriptions particulières qui pourraient lui être imposées par la DRAC ou le Conservatoire du Département.

#### **4.3.2. Obligation de moyens du Dépositaire**

Le Dépositaire devra faire ses meilleurs efforts pour assurer la garde et la conservation des Objets Inscrits qui lui ont été remis. A ce titre, les Objets Inscrits devront pouvoir être identifiés et localisés pendant toute la durée de la Convention.

#### **4.3.3. Obligations d'informations des Parties**

Le Dépositaire informera sans délai le Déposant par écrit de tout risque de dégradation ou de perte des Objets Inscrits. Le Dépositaire prendra toutes mesures nécessaires à la conservation des Objets Inscrits.

Le Déposant devra communiquer au Dépositaire toute information nécessaire à la bonne conservation des Objets Inscrits.

#### **4.3.4. Autorisation du Déposant**

Le Déposant autorise le Dépositaire à contracter avec tout professionnel spécialisé pour prendre toutes mesures de conservation des Objets Inscrits dans le lieu d'entreposage que le Dépositaire jugera bon et sous réserve du respect des articles L. 622-28 et R. 622-40 du code du patrimoine.

Ce tiers devra être spécialement assuré pour ce faire.

Le Dépositaire informera le Déposant par écrit de l'identité du tiers, de la nature de son intervention et du lieu d'entreposage retenu dans les huit (8) jours de la souscription du contrat, le cas échéant.

### **ARTICLE 5. DROIT D'UTILISATION**

Le Déposant autorise exclusivement le Dépositaire à utiliser les plaques des donateurs et le Haut relief pour les fixer aux murs de la circulation horizontale du rez-de-jardin reliant l'aile Est à l'aile Ouest. Un plan sera soumis pour accord aux services de l'état avant réalisation.

L'accès à ses locaux ne sera pas ouvert au public.

La Statue restera à l'endroit où elle se situe actuellement.

Toute autre utilisation des Objets Inscrits par le Dépositaire ou ses entreprises est interdite.

### **ARTICLE 6. GRATUITÉ DE LA CONVENTION**

Le Dépositaire a accepté de rendre gratuitement le service stipulé aux présentes au Déposant.

## **ARTICLE 7. RESTITUTION DES OBJETS INSCRITS**

### **7.1. PRINCIPE DE LA RESTITUTION**

Le Dépositaire devra restituer les Objets Inscrits dans leur intégralité et dans le même état que lorsqu'ils lui ont été remis en dépôt.

### **7.2. MODALITES DE LA RESTITUTION**

Le Dépositaire ne pourra se dessaisir des Objets Inscrits qu'entre les mains du Déposant ou de son mandataire dûment désigné, et ce sur demande préalable et écrite du Déposant formulée à tout moment pendant la durée d'exécution de la présente Convention.

Le Déposant ou son mandataire devra établir, avec le Dépositaire, un procès-verbal amiable et contradictoire de restitution des Objets Inscrits. Ce procès-verbal daté, heure et signé des Parties fera foi s'agissant de la date et de l'heure de la restitution (ci-après la « **Date de la Restitution** »).

En cas de frais et dépenses engagés par le Dépositaire pendant l'exécution des présentes, afin de conserver les Objets Inscrits déposés, le Dépositaire pourra exiger du Déposant, lors de la restitution, le remboursement de ces montants, sur présentation d'un justificatif. Le complet paiement devra avoir été effectué dans un délai de trente (30) jours calendaires sur le compte bancaire du Dépositaire.

### **7.3. CONSEQUENCES DE LA RESTITUTION**

La restitution opérera le dessaisissement du Dépositaire et le transfert de la garde et des risques au Déposant à la Date de la Restitution.

La restitution des Objets Inscrits se fera aux frais et risques du Déposant.

## **ARTICLE 8. DESTRUCTION DES OBJETS INSCRITS**

La restitution ne pourra avoir lieu en cas de destruction totale ou perte des Objets Inscrits du fait d'un cas de force majeure au sens de l'article 1218 du Code civil. Dans ce cas, la présente Convention sera résiliée de plein droit, sans formalité et sans qu'aucune indemnité, à quelque titre que ce soit, ne soit due par le Dépositaire au Déposant.

En cas de destruction partielle des Objets Inscrits du fait d'un cas de force majeure au sens de l'article 1218 du Code civil, la présente Convention ne sera pas résiliée. Le Déposant pourra demander au Dépositaire de prendre toutes mesures de sauvegarde afin de préserver, réparer ou protéger les Objets Inscrits et devra lui rembourser tous les frais et dépenses engagés pour ce faire, sur justificatif. Le Déposant pourra également décider de résilier la présente Convention afin d'obtenir la restitution des Objets Inscrits.

En cas de destruction partielle ou totale des Objets Inscrits, le Déposant pourra engager la responsabilité du Dépositaire si la destruction peut être imputée à ce dernier, étant précisé que l'entier bénéfice des indemnités d'assurance perçues au titre de la police d'assurance du Dépositaire concernant les Objets Inscrits serait dans ce cas acquis au Déposant au titre d'indemnité globale et forfaitaire.

## **ARTICLE 9. RÉSILIATION UNILATÉRALE**

### **9.1. FACULTE DE RESILIATION DES PARTIES**

La présente Convention pourra être résiliée par chacune des Parties sous réserve du respect d'un préavis de deux (2) mois à compter de la réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception en ce sens.

### **9.2. RESILIATION POUR FAUTE**

La présente Convention pourra être résiliée par chacune des Parties en cas d'inexécution fautive de l'autre Partie. La Partie qui souhaite résilier la Convention devra notifier l'autre d'une mise en demeure de prendre toutes mesures de nature à faire cesser ou à réparer le manquement contractuel dans un délai de huit (8) jours calendaires, à défaut de quoi, la Partie ayant envoyé la mise en demeure pourra résilier la Convention sans autre formalité et sans préjudice de tous dommages et intérêts.

## **ARTICLE 10. ASSURANCES**

### **10.1. ASSURANCES SOUSCRITES POUR LE COMPTE DU DEPOSANT**

Le Déposant a souscrit un contrat d'assurance garantissant l'ensemble des Objets Inscrits contre les risques principaux suivants :

- Perte et vol,
- Incendie, explosions, foudre, dommages électriques,
- Dégâts des eaux,
- Tempêtes, ouragans, grêle, poids de la neige,
- Grèves, émeutes, attentats, y compris actes de vandalisme,
- Catastrophes naturelles ;

Cette liste de périls étant énonciative et non limitative.

Les Objets Inscrits sont assurés à concurrence de leur valeur estimée.

### **10.2. ASSURANCES SOUSCRITES POUR LE COMPTE DU DEPOSITAIRE**

Le Dépositaire devra faire assurer, contre les mêmes risques principaux, l'ensemble des Objets Inscrits. Les Objets Inscrits seront assurés à concurrence de leur valeur estimée.

Le Dépositaire souscrira tous contrats d'assurance garantissant les conséquences pécuniaires des responsabilités pouvant lui incomber.

Le Dépositaire devra adresser au Déposant, préalablement à la prise d'effet des présentes prévue aux Articles 2 et 3, une attestation d'assurance détaillée émanant de ses assureurs mentionnant les garanties d'assurance délivrées et leurs montants.

Le Dépositaire devra maintenir et continuer lesdites assurances pendant toute la durée de la Convention, payer régulièrement les primes et en justifier à première demande au Déposant.

Faute par le Dépositaire d'avoir souscrit les contrats d'assurance mentionnés ci-dessus, le Déposant pourra se prévaloir de la clause de résiliation mentionnée à l'Article 9.2 des présentes.



## **ARTICLE 11. RESPONSABILITÉ**

Les Parties reconnaissent que, conformément aux articles 1927 et 1933 du Code civil et à la jurisprudence des tribunaux, le Dépositaire est débiteur, au titre de la présente Convention, d'une obligation de moyens.

Il est expressément convenu par les Parties que le Dépositaire ne répondra, vis-à-vis du Déposant, que de sa faute lourde ou dolosive.

## **ARTICLE 12. CESSION DE LA CONVENTION**

Conformément à l'article 1216 du Code civil, le Dépositaire pourra céder sa qualité de Partie à la présente Convention, à un des tiers mentionnés ci-après, pendant son exécution.

Le tiers cessionnaire pourra être :

- La société VILLAS GINKGOS – BIEN VIVRE CHEZ SOI, société par actions simplifiée, dont le siège social est à LA ROCHE-SUR-YON (85000), 22 rue du Général Castelnau, identifiée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHE SUR YON sous le numéro SIREN 529 461 923, ou à toute filiale de cette société au sens de l'article L. 233-3, I, du code de commerce ; la cession devra alors intervenir le jour de la date de prise d'effet du bail commercial conclu entre cette société et les acquéreurs de la future Résidence Services Séniors ;

Ou, en cas d'absence d'accord de cette société à la date de la régularisation du protocole de contrat de gestion mentionné dans la Promesse de Vente,

- Le syndicat des copropriétaires de la Résidence Services Séniors ; étant précisé que les futurs acquéreurs devront adhérer lors des ventes de leurs lots respectifs à la reprise par le syndicat des copropriétaires à la cession de la Convention et ledit syndicat des copropriétaires devra accepter d'en devenir cessionnaire au moyen d'un vote en assemblée générale conforme à l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ; la cession devra alors intervenir, dans cette hypothèse, le jour du vote de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires de la Résidence Services Séniors.

Le Déposant accepte d'ores et déjà en signant la présente Convention cette cession et notamment la substitution dans la qualité de Dépositaire aux présentes par un tiers.

Le cessionnaire sera alors entièrement subrogé au Dépositaire actuel dans les droits et obligations résultant de la présente Convention et reprendra intégralement l'exécution de toutes les obligations y figurant sans que le cédant ne soit tenu à une quelconque solidarité. Le cessionnaire pourra opposer au cédé toutes les exceptions que le cédant aurait pu opposer au cédé. Le cédé pourra opposer au cessionnaire toutes les exceptions qu'il aurait pu opposer au cédant.

## **ARTICLE 13. COLLABORATION DES PARTIES**

Chaque Partie s'engage à communiquer à l'autre Partie, sans délai, toute information importante.

D'une manière générale, chacune des Parties s'engage à faire part dès qu'elle en a connaissance, à l'autre Partie, de toute difficulté de quelque nature que ce soit, qu'elle serait susceptible d'appréhender, et ce, en vue de permettre à l'autre Partie de prendre les dispositions nécessaires.

Pendant toute la durée de validité du présent contrat, chaque Partie s'interdit de céder, transférer ou déléguer sous quelque forme que ce soit, ses droits et obligations au titre du présent contrat, sans le consentement préalable de l'autre Partie.

#### **ARTICLE 14. CONFIDENTIALITÉ**

Chaque Partie s'engage à ne communiquer aucune information qu'elle aurait reçue de l'autre Partie ou obtenue de quelque manière que ce soit concernant l'objet des présentes, sans l'autorisation préalable de l'autre Partie, sauf à ses conseils habituels ou sauf autorisation expresse formulée aux présentes.

#### **ARTICLE 15. ÉLECTION DE DOMICILE**

Les notifications écrites par lettres recommandées avec accusé de réception, dans le cadre de l'exécution des présentes, pour toute procédure, mesure conservatoire ou voie d'exécution, seront réputées valablement effectuées aux adresses suivantes.

Le Déposant fait élection de domicile à la Mairie.

Le Dépositaire fait élection de domicile à son siège social tel que mentionné en tête des présentes.

#### **ARTICLE 16. DROIT APPLICABLE ET RÈGLEMENT DES LITIGES**

La présente Convention est régie par le droit français.

Les Parties s'efforceront de régler à l'amiable tout différend concernant l'exécution ou l'interprétation du présent Dépôt.

En cas de désaccord persistant, les Parties conviennent de porter le litige devant le Tribunal Judiciaire de Foix.

**Liste des annexes :**

1. Délibération du Conseil Municipal de la COMMUNE DE PAMIERIS n° 2-7 en date du 25 octobre 2022
2. Pouvoir EIFFAGE IMMOBILIER OCCITANIE
3. Inventaire des Objets Inscrits concernés par la Convention
4. Arrêtés préfectoraux
5. Plan de localisation des Objets Inscrits

Fait à Pamiers, le [+++]

En deux (2) exemplaires originaux dont un (1) a été remis à chaque Partie, comportant [+++] pages et cinq (5) annexes ;

Le Déposant  
La COMMUNE DE PAMIERIS  
Madame le Maire

Le Dépositaire  
EIFFAGE IMMOBILIER OCCITANIE  
M. [+++]