

Dossier de Demande d'Autorisation Environnementale

PJ N°3 : Justificatif de maîtrise foncière

AFUL

Jean-Luc Lagardère - Blagnac (31)

Ce document comporte 4 pages
et 0 annexes

1	20/02/2025	Edition initiale	R.GRYSON	C.CHANSSARD
Rév.	Date	Objet	Rédaction	Vérification & Approbation



Où suis-je dans le dossier ?

Pièces de l'autorisation environnementale de l'AFUL

Une **vision d'ensemble non technique** du projet est donnée par les pièces ci-dessous

Pour plus de détail =>

Une **vision d'ensemble détaillée** du projet est donnée par les pièces ci-dessous

PJ 7

Présentation non technique du projet de l'AFUL

Pièces de l'évaluation environnementale

PJ4a

Résumé non technique de l'étude d'impact du projet d'aménagement

Pour plus de détail =>

PJ4

Etude d'impact du projet d'aménagement

Cette étude d'impact se compose de

Fascicule EAU

Annexe PJ4.1

Fascicule BIODIVERSITE

PJ 106 à 113

Annexe PJ4.8

PJ 1

Plan de situation AFUL

PJ 2

Pièces graphiques AFUL

Dossier Loi sur l'Eau AFUL

Autres pièces

Maîtrise foncière AFUL

PJ 3

SOMMAIRE

1.	JUSTIFICATIF DE MAITRISE FONCIERE	4
1.1	PERIMETRE D'ACTIVITE AIRBUS OPERATIONS EN SITUATION PROJETEE.....	4
1.2	LISTE DES PARCELLES	4

1. JUSTIFICATIF DE MAITRISE FONCIERE

1.1 PERIMETRE DU FONCIER DE L'AFUL

La localisation du périmètre du foncier des membres de l'AFUL est présentée ci-dessous.



Figure 3 : Carte de situation du périmètre foncier des membres de l'AFUL

1.2 LISTE DES PARCELLES

La liste complète des parcelles est jointe à ce dossier.

A ce dossier est également joint le commodat passé entre SRE (Airbus Immobilier) et l'AFUL permettant de répondre au point 3 de l'article R.181-13 du Code de l'Environnement « *Un document attestant que le pétitionnaire est le propriétaire du terrain ou qu'il dispose du droit d'y réaliser son projet ou qu'une procédure est en cours ayant pour effet de lui conférer ce droit* ».

Pour clarifier la lecture de ce commodat, la signification des termes suivants est décrite :

- α Emprunteur = AFUL
- α Prêteur = SRE
- α Bien Prêtés = équipements d'intérêt général (EIG) et aux waterways

Inventaire surfaces cadastrales dans l'emprise
de responsabilité AFUL selon l'arrêté du 18
février 2025

#	Commune	Prefixe	Section	Numero	Contenance (surface cadastrale en m2)
1	31069	0	AA	104	700
2	31069	0	AA	32	135
3	31069	0	AA	30	199
4	31069	0	AB	57	32 727,00
5	31069	0	AB	63	3 206,00
6	31069	0	AB	58	5 318,00
7	31069	0	AB	48	17 670,00
8	31069	0	AB	161	16 703,00
9	31069	0	AB	166	51 914,00
10	31069	0	AB	54	3120
11	31069	0	AB	55	1 542,00
12	31069	0	AB	53	1 083,00
13	31069	0	AB	78	703
14	31069	0	AB	64	6 280,00
15	31069	0	AB	76	224
16	31069	0	AB	59	1 421,00
17	31069	0	AB	77	2 296,00
18	31069	0	AB	80	976
19	31069	0	AB	83	132
20	31069	0	AB	117	128
21	31069	0	AB	116	8131
22	31069	0	AB	120	1 957,00
23	31069	0	AB	165	5 457,00
24	31069	0	AB	73	31
25	31069	0	AB	122	315
26	31069	0	AB	119	52
27	31069	0	AB	114	114
28	31069	0	AB	121	112
29	31069	0	AB	16	6 386,00
30	31069	0	AB	39	81
31	31069	0	AB	37	6 624,00
32	31069	0	AB	41	7
33	31069	0	AB	40	180
34	31069	0	AB	45	56
35	31069	0	AB	88	622
36	31069	0	AB	162	261
37	31069	0	AB	51	338
38	31069	0	AB	66	962
39	31069	0	AB	14	1 522,00
40	31069	0	AB	15	4 446,00
41	31069	0	AB	42	152
42	31069	0	AB	108	200

43	31069	0	AB	139	1129
44	31069	0	AB	33	271
45	31069	0	AB	32	384
46	31069	0	AB	13	409
47	31069	0	AB	173	5
48	31069	0	AB	43	54
49	31069	0	AB	26	222
50	31069	0	AB	85	144
51	31069	0	AB	87	1 847,00
52	31069	0	AB	124	84
53	31069	0	AB	135	490
54	31069	0	AB	160	5 748,00
55	31069	0	AB	171	153
56	31069	0	AC	54	2449
57	31069	0	AC	48	50
58	31069	0	AB	182	1 099,00
59	31069	0	AB	184	30
60	31069	0	AB	185	2 792,00
61	31069	0	AB	183	303
62	31069	0	BX	219	1 278,00
63	31069	0	BX	222	1 868,00
64	31069	0	BX	235	133
65	31069	0	BX	237	337
66	31069	0	BX	236	1173
67	31069	0	BY	66	6 762,00
68	31069	0	BY	49	19211
69	31069	0	BY	50	13 972,00
70	31069	0	BY		4531
71	31069	0	BY	51	37 448,00
72	31069	0	BY	5	10 522,00
73	31069	0	BY	4	1 964,00
74	31069	0	BY	3	1460
75	31069	0	BY	2	1 253,00
76	31069	0	BZ	106	9 018,00
77	31069	0	BZ	160	33 954,00
78	31069	0	BZ	110	29 768,00
79	31069	0	BZ	146	18461
80	31069	0	BZ	159	37 672,00
81	31069	0	BZ	158	13 813,00
82	31069	0	BZ	66	10 688,00
83	31069	0	BZ	72	6 004,00
84	31069	0	BZ	67	133
85	31069	0	BZ	20	4 723,00
86	31069	0	BZ	147	3 060,00
87	31069	0	BZ	54	1 969,00
88	31069	0	BZ	55	2 467,00
89	31069	0	BZ	64	4 070,00
90	31069	0	BZ	61	1 356,00
91	31069	0	BZ	60	634
92	31069	0	BZ	56	975
93	31069	0	BZ	150	8411

94	31069	0	BZ	154	7416
95	31069	0	BZ	83	152
96	31069	0	BZ	71	258
97	31069	0	BZ	153	2 395,00
98	31069	0	BZ	145	5 647,00
99	31069	0	BZ	144	8 628,00
100	31069	0	BZ	79	2 788,00
101	31069	0	BZ	88	2 307,00
102	31069	0	BZ	91	945
103	31069	0	BZ	96	111
104	31069	0	BZ	90	233
105	31069	0	BZ	57	305
106	31069	0	BZ	35	10 483,00
107	31069	0	BZ	51	1400
108	31069	0	BZ	76	95
109	31069	0	BZ	77	60
110	31069	0	BZ	80	3 893,00
111	31069	0	BZ	81	614
112	31069	0	BZ	93	1 879,00
113	31069	0	BZ	24	1 628,00
114	31069	0	BZ	113	9 599,00
115	31069	0	BZ	112	3 603,00
116	31069	0	BZ	115	2 693,00
117	31069	0	BZ	119	2 607,00
118	31069	0	BZ	148	2 235,00
119	31069	0	BZ	149	55
120	31069	0	BZ	151	1195
121	31069	0	BZ	155	138
122	31069	0	BZ	34	1136
123	31069	0	BZ	33	136
124	31069	0	BZ	29	26
125	31069	0	BZ	30	368
126	31069	0	BZ	108	1 618,00
127	31069	0	BZ	156	2841
128	31069	0	BZ	23	4 665,00
129	31069	0	BZ	18	415
130	31069	0	BZ	104	541
131	31069	0	BZ	101	124
132	31069	0	BZ	103	109
133	31069	0	BZ	157	3 237,00
134	31069	0	BZ	143	2 550,00
135	31069	0	BZ	152	21
136	31069	0	BZ	142	6 718,00
137	31069	0	BZ	161	420
138	31069	0	BZ	141	9
139	31069	0	CA	273	7 945,00
140	31069	0	CA	272	2681
141	31069	0	CA	358	8118
142	31069	0	CA	267	60
143	31069	0	CA	277	1 795,00
144	31069	0	CA	269	223
145	31069	0	CA	280	1 307,00
146	31069	0	CA	268	191
147	31069	0	BX	273	368
148	31069	0	BX	272	887
149	31069	0	BX	274	46
150	31069	0	BX	275	3632
151	31069	0	BZ	171	4 254,00
152	31069	0	BZ	169	1 919,00

153	31069	0	BZ	167	456
154	31069	0	BZ	170	271
155	31069	0	BZ	168	707
156	31069	0	CA	297	7 263,00
157	31069	0	CA	301	7135
158	31069	0	CA	300	85
159	31069	0	CA	303	2551
160	31069	0	CA	362	297
161	31069	0	CA	360	577
162	31069	0	CA	361	1 825,00
163	31069	0	CA	363	2 436,00
164	31069	0	CA	359	1 213,00
165	31069	0	CA	284	1 832,00
166	31069	0	CA	296	22
167	31069	0	CA	302	297
168	31069	0	CA	299	2 878,00
169	31069	0	CA	262	567
170	31069	0	CB	168	86678
171	31069	0	CB	246	28507
172	31069	0	CB	221	24054
173	31069	0	CB	43	2442
174	31069	0	CB	167	6 585,00
175	31069	0	CB	247	18554
176	31069	0	CB	241	4 648,00
177	31069	0	CB	225	15601
178	31069	0	CB	75	2874
179	31069	0	CB	138	4172
180	31069	0	CB	131	1 750,00
181	31069	0	CB	135	100
182	31069	0	CB	130	2 384,00
183	31069	0	CB	132	1 872,00
184	31069	0	CB	136	484
185	31069	0	CB	243	8 650,00
186	31069	0	CB	242	13540
187	31069	0	CB	215	19 230,00
188	31069	0	CB	98	12 684,00
189	31069	0	CB	94	14 857,00
190	31069	0	CB	58	2 854,00
191	31069	0	CB	69	2 677,00
192	31069	0	CB	220	9 336,00
193	31069	0	CB	217	1 628,00
194	31069	0	CB	223	713
195	31069	0	CB	218	2195
196	31069	0	CB	63	953
197	31069	0	CB	57	4 701,00
198	31069	0	CB	219	1 305,00
199	31069	0	CB	70	8 582,00
200	31069	0	CB	73	1 213,00
201	31069	0	CB	76	811
202	31069	0	CB	149	3 689,00
203	31069	0	CB	158	120
204	31069	0	CB	157	284
205	31069	0	CB	209	2 470,00
206	31069	0	CB	239	15 034,00
207	31069	0	CB	231	7 271,00
208	31069	0	CB	78	344
209	31069	0	CB	79	344
210	31069	0	CB	81	344
211	31069	0	CB	82	344

212	31069	0	CB	80	480
213	31069	0	CB	72	576
214	31069	0	CB	125	1 983,00
215	31069	0	CB	127	12
216	31069	0	CB	126	12
217	31069	0	CB	134	12
218	31069	0	CB	117	366
219	31069	0	CB	124	1 983,00
220	31069	0	CB	123	1 818,00
221	31069	0	CB	133	12
222	31069	0	CB	139	111
223	31069	0	CB	103	1 063,00
224	31069	0	CB	226	312
225	31069	0	CB	232	4 946,00
226	31069	0	CB	235	813
227	31069	0	CB	240	12155
228	31069	0	CB	237	11 652,00
229	31069	0	CB	248	8 984,00
230	31069	0	CB	234	957
231	31069	0	CB	97	2 816,00
232	31069	0	CB	42	2 215,00
233	31069	0	CB	238	852
234	31069	0	CB	216	111
235	31069	0	CB	224	1
236	31069	0	CB	244	402
237	31069	0	CB	222	400
238	31069	0	CB	245	116
239	31069	0	CB	100	1 592,00
240	31069	0	CB	54	7402
241	31069	0	CB	50	2369
242	31069	0	CB	96	258
243	31069	0	CB	67	10
244	31069	0	CB	45	1 733,00
245	31069	0	CB	53	45
246	31069	0	CB	52	1 332,00
247	31069	0	CB	99	294
248	31069	0	CB	28	1 872,00
249	31069	0	CB	29	3762
250	31069	0	CB	14	513
251	31069	0	CB	39	20
252	31069	0	CB	38	308
253	31069	0	CB	23	1 209,00
254	31069	0	CB	152	129
255	31069	0	CB	150	529
256	31069	0	CB	151	804
257	31069	0	CB	154	58
258	31069	0	CB	147	304
259	31069	0	CB	153	4
260	31069	0	CB	155	21
261	31069	0	CB	156	152
262	31069	0	CB	148	31
263	31069	0	CB	233	812
264	31069	0	CB	30	1 820,00
265	31069	0	CB	32	380
266	31069	0	CB	34	576
267	31069	0	CB	35	6
268	31069	0	CB	88	289
269	31069	0	CB	84	281
270	31069	0	CB	105	12

271	31069	0	CB	113	61
272	31069	0	CB	120	142
273	31069	0	CB	101	3
274	31069	0	CB	108	79
275	31069	0	CB	107	97
276	31069	0	CB	111	51
277	31069	0	CB	106	12
278	31069	0	CB	104	1 895,00
279	31069	0	CB	102	1 640,00
280	31069	0	CB	112	837
281	31069	0	CB	110	88
282	31069	0	CB	114	335
283	31069	0	CB	115	8
284	31069	0	CB	146	26
285	31069	0	CB	214	263
286	31069	0	CB	211	283
287	31069	0	CB	229	9
288	31069	0	CB	227	2 008,00
289	31069	0	CB	228	3105
290	31069	0	CB	251	224
291	31069	0	CB	250	58
292	31069	0	CB	249	56
293	31069	0	CB	210	27
294	31069	0	CB	212	287
295	31069	0	CB	213	204
296	31069	0	CB	236	1190
297	31069	0	CB	230	2 012,00
298	31069	0	CB	91	1 238,00
299	31069	0	CB	86	622
300	31069	0	CB	21	982
301	31069	0	CB	17	97
302	31069	0	CB	255	2 560,00
303	31069	0	CB	253	62
304	31150	0	AH	248	169 950,00
305	31150	0	AH	111	29 547,00
306	31150	0	AH	101	13 394,00
307	31150	0	AH	97	5 905,00
308	31150	0	AH	253	28463
309	31150	0	AH	256	25 669,00
310	31150	0	AH	270	19 034,00
311	31150	0	AH	275	8 701,00
312	31150	0	AH	277	10 448,00
313	31150	0	AH	113	2 098,00
314	31150	0	AH	112	6146
315	31150	0	AH	207	23 356,00
316	31150	0	AH	291	4 347,00
317	31150	0	AH	284	22 251,00
318	31150	0	AH	295	1 067,00
319	31150	0	AH	294	1457
320	31150	0	AH	293	1413
321	31150	0	AH	292	3 010,00
322	31150	0	AH	298	12 542,00
323	31150	0	AH	125	13
324	31150	0	AH	124	95
325	31150	0	AH	119	228
326	31150	0	AH	216	21
327	31150	0	AH	222	1 527,00
328	31150	0	AH	221	50
329	31150	0	AH	219	1

330	31150	0	AH	237	21
331	31150	0	AH	223	988
332	31150	0	AH	225	1 679,00
333	31150	0	AH	285	2153
334	31150	0	AH	296	376
335	31150	0	AH	297	484
336	31150	0	AH	300	837
337	31150	0	AH	38	30
338	31150	0	AH	290	3011
339	31150	0	AH	289	1331
340	31150	0	AH	288	2 755,00
341	31150	0	AH	200	16 389,00
342	31150	0	AH	259	3 741,00
343	31150	0	AH	281	1 875,00
344	31150	0	AH	266	332
345	31150	0	AH	299	3 860,00
346	31150	0	AH	279	21
347	31150	0	AH	264	2 285,00
348	31150	0	AH	268	1150
349	31150	0	AH	267	2
350	31150	0	AH	262	705
351	31150	0	AH	260	214
352	31150	0	AH	287	708
353	31150	0	AH	286	283
354	31150	0	AH	199	703
355	31150	0	AH	106	814
356	31150	0	AH	105	732
357	31150	0	AH	103	4160
358	31150	0	AH	228	77
359	31150	0	AH	232	127
360	31150	0	AH	280	1423
361	31150	0	AH	276	440
362	31150	0	AH	118	21
363	31150	0	AH	117	81
364	31150	0	AH	192	5134
365	31150	0	AH	194	1 818,00
366	31150	0	AH	141	2 367,00
367	31150	0	AH	274	447
368	31150	0	AH	139	1 635,00
369	31150	0	AH	137	1 979,00
370	31150	0	AH	135	1 874,00
371	31150	0	AH	102	1 560,00
372	31150	0	AH	73	165
373	31150	0	AH	77	1 909,00
374	31150	0	AH	76	5 256,00
375	31150	0	AH	78	79
376	31150	0	AH	81	495
377	31150	0	AH	198	1341
378	31150	0	AH	317	1 033,00
379	31150	0	AH	315	365
380	31150	0	AH	360	1 586,00
381	31150	0	AH	110	35
382	31150	0	AH	94	2 089,00
383	31150	0	AH	247	7 397,00
384	31150	0	AH	115	40
385	31150	0	AH	96	218
386	31150	0	AH	108	49
387	31150	0	AH	159	20
388	31150	0	AH	149	1 384,00

389	31150	0	AI	449	89 578,00
390	31150	0	AI	465	91 013,00
391	31150	0	AI	604	10 130,00
392	31150	0	AI	581	3155
393	31150	0	AI	447	7 696,00
394	31150	0	AH	356	439
395	31150	0	AI	92	3 000,00
396	31150	0	AI	592	12 363,00
397	31150	0	AI	614	7 049,00
398	31150	0	AI	608	2 343,00
399	31150	0	AI	607	2 846,00
400	31150	0	AI	570	14 035,00
401	31150	0	AI	451	2 408,00
402	31150	0	AI	453	853
403	31150	0	AI	452	1 087,00
404	31150	0	AI	549	12 088,00
405	31150	0	AI	455	887
406	31150	0	AI	470	7 411,00
407	31150	0	AI	459	247
408	31150	0	AI	461	808
409	31150	0	AI	457	46
410	31150	0	AI	456	203
411	31150	0	AI	458	997
412	31150	0	AI	454	240
413	31150	0	AI	464	4 463,00
414	31150	0	AI	462	453
415	31150	0	AI	463	1 370,00
416	31150	0	AI	469	106
417	31150	0	AI	472	37
418	31150	0	AI	460	45
419	31150	0	AI	569	2 804,00
420	31150	0	AI	321	113
421	31150	0	AI	578	506
422	31150	0	AI	576	1 996,00
423	31150	0	AI	579	941
424	31150	0	AI	575	1468
425	31150	0	AI	590	1184
426	31150	0	AI	591	1445
427	31150	0	AI	612	948
428	31150	0	AI	609	1101
429	31150	0	AI	610	5
430	31150	0	AI	611	726
431	31150	0	AI	613	363
432	31150	0	AI	587	9 671,00
433	31150	0	AI	588	1 603,00
434	31150	0	AI	558	2 280,00
435	31150	0	AI	559	264
436	31150	0	AI	605	385
437	31150	0	AI	513	686
438	31150	0	AI	606	1
439	31150	0	AI	551	8 928,00
440	31150	0	AI	560	1 264,00
441	31150	0	AI	550	4197
442	31150	0	AI	556	1 848,00
443	31150	0	AI	554	1 707,00
444	31150	0	AI	552	1 383,00
445	31150	0	AI	595	87
446	31150	0	AI	580	1 729,00
447	31150	0	AI	584	7 049,00

448	31150	0	AI	593	4 960,00
449	31150	0	AI	594	472
450	31150	0	AI	596	1 557,00
451	31150	0	AI	583	18
452	31150	0	AI	599	518
453	31150	0	AI	597	73
454	31150	0	AI	600	865
455	31150	0	AI	598	840
456	31150	0	AI	601	93
457	31150	0	AI	572	784
458	31150	0	AI	573	112
459	31150	0	AI	300	85
460	31150	0	AI	602	3 323,00
461	31150	0	AI	586	177
462	31150	0	AI	568	234
463	31150	0	AI	564	792
464	31150	0	AI	562	975
465	31150	0	AI	566	270
466	31150	0	AI	565	36
467	31150	0	AI	567	1 766,00

**CONVENTION DE PRET A USAGE
SITE INDUSTRIEL DE JEAN LUC LAGARDÈRE
(articles 1875 et suivants du Code civil)**

Entre :

STAR REAL ESTATE, Société par Actions Simplifiée, au capital de 2.051.600,00 €, dont le siège social est situé 316 Route de Bayonne 31000 TOULOUSE Cedex 9, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulouse sous le numéro 433 940 392 et représentée par M. Alain Fauré agissant en qualité de Président , dûment habilité à l'effet des présentes,

ci-après dénommée le « Prêteur », d'une part,

Et :

L'AFUL DE LA ZAC AEROCONSTALLATION, association foncière urbaine libre déclarée à la Préfecture de la Haute-Garonne par récépissé en date du 28 novembre 2003, répertoriée au SIRENE sous le numéro 453120180 mais non immatriculée au RCS, dont le siège est à BLAGNAC (31700), rue Franz Josef Strauss et représentée par Thierry Casale agissant en qualité de Président, dûment habilité à l'effet des présentes,

ci-après dénommée l'« Emprunteur », d'autre part,

Ci-après également dénommées individuellement une « **Partie** » et ensemble les « **Parties** ».

IL A PREALABLEMENT ETE EXPOSE CE QUI SUI

La Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse, aux droits de laquelle vient aujourd'hui TOULOUSE METROPOLE, a décidé par délibération du Conseil de Communauté, en date du 19 avril 2001, de réaliser sur les Communes de BLAGNAC et CORNEBARRIEU une ZAC dite : « ZAC AEROCONSTELLATION » ayant vocation à accueillir des activités industrielles aéronautiques et notamment les halls d'assemblage du futur gros porteur A380 ainsi que le transfert du centre de maintenance technique d'Air France de MONTAUDRAN.

Un bail signé le 07 juin 2004 pardevant Maître AYMARD, notaire à TOULOUSE, définit notamment les conditions dans lesquelles les ouvrages dénommés Equipements d'Intérêt Général (les « **EIG** »), réalisés par la Communauté d'Agglomérations du Grand Toulouse pour être spécifiquement affectés à l'usage de l'ensemble des industriels présents sur la ZAC AEROCONSTELLATION, sont loués à une association regroupant, sous forme d'Association Foncière Urbaine Libre, l'ensemble des différents acquéreurs de biens et droits immobiliers

situés dans la périmètre de la ZAC. Ce bail authentique a été reçu par Maître AYMARD, notaire à TOULOUSE, le 07 juin 2004, publié au service de la publicité foncière de TOULOUSE 2 le 02 juillet 2004, volume 2004 P numéro 7605. Le bail a été modifié par deux avenants, respectivement en date du 24 février 2005 et du 22 juin 2022, reçus devant notaire, le bail tel que modifié par ses avenants étant ci-après désigné le « **Bail TM** ».

Le 28 Février 2023, la société STAR REAL ESTATE a acquis auprès de TOULOUSE METROPOLE les EIG objets du Bail TM. Concomitamment à cette acquisition, le Bail TM a fait l'objet d'un avenant numéro 3 devant notaire afin de tenir compte de cette acquisition et de sortir les EIG du Bail TM. Ces actes sont en cours de publication auprès du service de la publicité foncière.

Il résulte de ce qui précède qu'à compter de cette date l'AFUL n'a plus de droits sur les EIG. Dans un souci de continuité opérationnelle entre les partenaires industriels membres de l'AFUL, les Parties se sont donc rapprochées et sont convenues de la présente convention de prêt à usage.

L'Emprunteur déclare parfaitement connaître les biens objets de la convention pour les avoir exploités préalablement aux présentes en vertu du Bail TM.

Les Parties reconnaissent avoir toutes deux négocié de bonne foi l'ensemble des conditions de la présente convention, lesquelles constituent ensemble un tout indivisible, chacune ayant eu le temps de consulter ses conseils, de poser à l'autre Partie les questions qui avaient une importance déterminante de son consentement au sens de l'article 1112-1 du Code civil et d'en recevoir les réponses, et d'apprécier par elle-même la portée de ses engagements, avant de procéder à sa signature. La présente convention constitue en conséquence un contrat de gré à gré au sens des dispositions de l'article 1110 alinéa 1er du Code civil.

En tant que de besoin, chacune des Parties déclare vouloir assumer le risque de voir l'exécution des engagements résultant de la présente rendue excessivement onéreuse en raison d'un quelconque changement de circonstances, fut-il imprévisible à la date des présentes, et ce, par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1195 du Code civil.

La présente convention annule et remplace tout autre document ou accord entre les Parties relatif aux biens objets des présentes à compter de la prise d'effet de la présente convention.

Le présent exposé fait partie intégrante de la présente convention avec laquelle il forme un tout indissociable, de convention expresse entre les Parties.

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

Article 1. Objet

La présente convention de prêt à usage (ci-après désignée la « **Convention** » ou le « **Prêt à Usage** ») a pour objet de déterminer les conditions et modalités selon lesquelles le Prêteur prête, à titre de prêt à usage, à titre personnel à l'Emprunteur, qui l'accepte, les biens ci-après désignés, étant précisé que cette Convention sera également régie, à titre supplétif, par les dispositions des articles 1875 et suivants du Code civil.

Les Parties reconnaissent expressément que la présente Convention ne constitue en aucun cas un bail, de convention expresse entre les Parties et dans la mesure où aucun loyer ou prix quelconque n'est versé par l'Emprunteur en contrepartie dudit prêt.

Par conséquent, il est précisé, en tant que de besoin, que la présente Convention n'est pas soumise au statut des baux commerciaux régi par les dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-33 du Code de commerce, ainsi qu'aux dispositions non codifiées du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953. L'Emprunteur ne bénéficie ainsi d'aucun droit au renouvellement au titre du statut susvisé vis-à-vis du Prêteur, ce qu'il reconnaît expressément.

Article 2. Désignation

Le Prêteur prête à l'Emprunteur dans les conditions définies par la présente Convention les biens suivants :

Dans un ensemble immobilier sis à Blagnac (Haute Garonne), les équipements suivants :

- Taxiways
- Galeries techniques
- Voie de desserte commune
- Chemins de ronde
- Waterways

Constituant les EIG, ci-après les « **Biens Prêtés** », tels qu'identifiés sur plan annexé en **Annexe 1**. Sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, l'Emprunteur déclarant parfaitement les connaître pour les avoir précédemment occupés aux termes du Bail TM.

Article 3. État et usage des Biens Prêtés

L'Emprunteur prend les Biens Prêtés dans l'état où ils se trouvent au moment de son entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconque.

L'Emprunteur déclare parfaitement connaître l'état des Biens Prêtés pour les avoir occupés en vertu du Bail TM. Les Parties conviennent en outre d'annexer en **Annexe 2 à la présente Convention l'état des lieux réalisé contradictoirement entre les Parties le 27 Février 2023, constituant l'état des lieux d'entrée des Biens Prêtés au titre de la présente Convention.**

La présente Convention est consentie à l'Emprunteur pour lui permettre l'accès, le passage, le stationnement et la circulation de piétons/véhicules/aéronefs et l'utilisation des réseaux dans le seul cadre de l'activité industrielle de l'Emprunteur suivant les règles définies à ce titre dans la documentation statutaire applicable à l'Emprunteur.

L'Emprunteur s'oblige à n'utiliser les Biens Prêtés qu'à l'usage ci-dessus défini. En outre, le présent Prêt à Usage étant consenti de manière strictement personnelle à l'Emprunteur, ce dernier ne pourra confier à quiconque d'autre l'utilisation desdits Biens Prêtés, même en vue de l'usage ci-dessus déterminé.

L'Emprunteur ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'usage ou la nature des Biens Prêtés ci-dessus détaillés, l'Emprunteur ne pouvant, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cet usage ni changer la nature des activités y étant exploitées ou y adjoindre des activités connexes ou complémentaires.

Les droits conférés par le Prêt à Usage étant exclusivement consentis au bénéfice de l'Emprunteur à titre personnel, l'Emprunteur s'interdit en outre :

- de concéder directement ou indirectement, en tout ou partie, l'usage des Biens Prêtés à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et même à titre gratuit et précaire, notamment par sous-location, domiciliation, prêt ou location-gérance ;
- de céder ou apporter son droit au Prêt à Usage.

Les Parties conviennent que la charge de tous travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les Biens Prêtés et leurs équipements/installations en conformité avec la réglementation existante (lois, règlements, décrets, arrêtés, etc.) incombera à l'Emprunteur.

Article 4. Prise d'effet - Durée

La présente Convention est consentie à compter du 28 Février 2023 (ci-après la « **Date de Prise d'Effet** ») pour une durée ferme initiale de onze (11) années entières et consécutives (ci-après la « **Durée Ferme Initiale** ») expirant le 27 Février 2034 23h59.

L'Emprunteur seul aura la faculté de résilier la présente Convention pour le terme de la Durée Ferme Initiale, savoir pour le 27 Février 2034 23h59, moyennant notification au Prêteur au moins six (6) mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception ou plis remis contre récépissé.

Faute de dénonciation par l'Emprunteur pour le terme de la Durée Ferme Initiale dans les conditions ci-avant, la présente Convention se renouvellera automatiquement à son échéance pour deux périodes successives de dix (10) années entières et consécutives chacune, savoir jusqu'au 27 Février 2044 23h59, puis jusqu'au 27 Février 2054 23h59, (ci-après les « **Renouvellements Décennaux** »), puis par périodes successives de cinq (5) années entières et consécutives (ci-après les « **Renouvellements Quinquennaux** »), aux mêmes clauses et conditions.

Les Parties conviennent expressément que l'Emprunteur seul aura la faculté de résilier la présente Convention pour le terme de l'un ou l'autre des Renouvellements Décennaux, savoir pour le 27 Février 2044 ou le 27 Février 2054, moyennant notification au Prêteur au moins six

(6) mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception ou plis remis contre récépissé.

Les Parties conviennent également expressément que chaque Partie pourra résilier le présent Prêt à Usage, pour le terme d'un des Renouvellements Quinquennaux, moyennant notification à l'autre Partie au moins six (6) mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception ou plis remis contre récépissé.

Néanmoins, le Prêteur pourra résilier la présente Convention, par anticipation, à tout moment, en cas de non-respect de ses obligations par l'Emprunteur et ce, un (1) mois après une mise en demeure restée sans effet.

Les Parties conviennent enfin qu'en cas de résiliation du Prêt à Usage pour quelque cause que ce soit, afin de garantir en tout temps le maintien des accès à leurs infrastructures privatives aux membres de l'AFUL ayant un usage des EIG, le Prêteur et les membres de l'AFUL concluront alors directement entre eux les conventions de servitude nécessaires à ce maintien de droits d'accès et de passage au cours de la période de six (6) mois de préavis courant entre la date de notification de la résiliation et sa prise d'effet.

Article 5. Gratuité

La présente Convention est consentie à titre gratuit, sous réserve du respect par l'Emprunteur des obligations stipulées au présent Prêt à Usage.

Article 6. Charges et Conditions

La présente Convention est consentie et acceptée sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière et, en outre aux conditions suivantes que l'Emprunteur sera tenu et s'oblige à exécuter à peine de tous dommages-intérêts et même de résiliation du Prêt à Usage si bon semble au Prêteur.

Article 6.1 – Jouissance – Conservation – Entretien – Réparations des Biens Prêtés

L'Emprunteur prend les Biens Prêtés dans l'état où ils se trouvent lors de la Date de Prise d'Effet, sans recours contre le Prêteur pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état, vices apparents ou cachés, existence de servitudes passives apparentes ou occultes, erreur dans la désignation sus-indiquée.

L'Emprunteur doit veiller en bon père de famille à la garde et à la conservation des Biens Prêtés; il doit s'opposer à tous empiétements et usurpations et, le cas échéant, en prévient immédiatement le Prêteur afin qu'il puisse agir directement.

L'Emprunteur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité ne puisse en aucune manière nuire à l'exploitation par le Prêteur de ses propres activités sur son site, ni à l'exploitation de leurs activités par tous tiers sur ledit site, à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue des Biens Prêtés et assumera toute responsabilité à cet égard.

L'Emprunteur entretiendra les Biens Prêtés en bon état d'usage, de conservation et de fonctionnement et souscrira à cet effet tous les contrats d'entretien, maintenance, nettoyage, gardiennage, surveillance, réparations nécessaires. Il effectuera au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles l'Emprunteur est tenu aux termes de la présente Convention.

Plus précisément et sans que cette liste ne soit limitative, l'Emprunteur assurera :

- La maintenance corrective et d'urgence des Biens Prêtés (remise en état de fonctionnement ou de sécurité)
- La maintenance préventive ou de routine des Biens Prêtés (interventions programmées relatives à des incidents n'entraînant pas dysfonctionnement ou d'interruption dans la continuité d'exploitation afin de maintenir le niveau de performance des Biens Prêtés et de procéder aux dépannages et réparations nécessaires)
- Les inspections et contrôles des Biens Prêtés afin de déceler les anomalies éventuelles et de prendre les mesures utiles afin de les résorber ;
- Les opérations d'entretien, réparations, nettoyage, les remplacements ou reconstructions nécessaires sur les Biens Prêtés quelle qu'en soit la cause afin de garantir le maintien en bon état des Biens Prêtés et à ce titre notamment la campagne de rénovation des joints des taxiways ;
- Les travaux de mise en conformité, mise à niveau et mise aux normes des Biens Prêtés, y compris leurs équipements, à toute réglementation applicable présente ou future;
- Les travaux pouvant résulter de la vétusté ou de la force majeure.

Le Prêteur ne conservera que la charge et la réalisation des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, étant entendu expressément que les réparations relevant de l'article 606 du Code civil supportées par le Prêteur sont celles limitativement énumérées audit article, toutes autres réparations, et notamment celles relatives à l'étanchéité, au ravalement ou au nettoyage partiel, la mise en conformité ou la réfection partielle du clos et/ou du couvert, quelle qu'en soit la cause et même si lesdites réparations concourent à la préservation des Biens Prêtés ne pouvant être considérées comme relevant de l'article 606 du Code civil.

Ainsi, l'Emprunteur supportera directement la charge de la gestion, de l'entretien, de la maintenance, du remplacement, mise à niveau et/ou normes et de la surveillance des Biens Prêtés, en ce compris le sous-sol au droit du passage des réseaux/galeries techniques, afin de garantir leur bon état d'usage et de fonctionnement, et souscrira à cet effet directement les contrats nécessaires.

Article 6.2 – Fluides, énergies, réseaux

L'Emprunteur souscrira directement tous abonnements nécessaires à l'usage des Biens Prêtés et paiera ses consommations directement auprès des fournisseurs correspondants.

Article 6.3 – Impôts et taxes

L'Emprunteur supportera toutes taxes, tous impôts ou redevances liés à l'usage des Biens Prêtés ou applicables aux Biens Prêtés. Il remboursera au Prêteur la taxe foncière afférente aux Biens Prêtés, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et non ménagères, de déversement à l'égout, de balayage, et d'une manière générale tout impôts, taxe ou redevance applicable aux Biens Prêtés et dont le Prêteur serait redevable, sur présentation de l'avis d'imposition correspondant.

Article 6.4 – Respect des réglementations applicables aux Biens Prêtés

L'Emprunteur sera seul responsable de la sécurité des utilisateurs des Biens Prêtés, sans recours contre le Prêteur et prendra toutes mesures nécessaires pour assurer celle-ci et d'une manière générale s'engage à respecter toute réglementation applicable en la matière et à déférer à toute injonction de toute autorité administrative. A cet égard, l'Emprunteur s'engage à prendre toutes dispositions utiles, et/ou à effectuer toutes installations, travaux, aménagements nécessaires et notamment ce qui pourrait être prescrit par l'autorité administrative.

L'Emprunteur s'engage à :

- Se conformer scrupuleusement aux usages, prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment et sans que cette liste soit limitative en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la sécurité, la police, l'inspection du travail, l'environnement, les référentiels APSAD, les prescriptions du permis de construire et du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO), les prescriptions des pompiers et mandataires de sécurité, et les servitudes passives et actives pouvant grever les Biens Prêtés, de façon que le Prêteur ne soit jamais inquiétée et recherchée à ce sujet ;
- Respecter les règles propres au site du Prêteur, notamment les règles d'accès au site, les exigences de sécurité, y compris en matière informatique, les règles de confidentialité, ainsi que les dispositions du règlement intérieur du Prêteur qui s'imposent à toute personne présente sur le site ;
- Se soumettre, pour l'utilisation des Biens Prêtés, aux lois, règlements, prescriptions administratives et aux usages et règlements de jouissance, le Prêteur ne souscrivant aucune garantie à cet égard.

Article 6.5 – Travaux de l’Emprunteur / Améliorations

L’Emprunteur pourra effectuer des travaux de modification ou d’amélioration des Biens Prêtés sous réserve de l’accord préalable et exprès du Prêteur. En cas d’accord du Prêteur, les travaux seront réalisés aux frais exclusifs et sous l’entière responsabilité de l’Emprunteur qui devra en outre souscrire les assurances nécessaires et en justifier au Prêteur à première demande.

En fin de Prêt à Usage, les embellissements, travaux, améliorations réalisés par l’Emprunteur feront accession au Prêteur sans indemnité à l’Emprunteur, à moins que le Prêteur ne demande la remise en état initial aux frais de l’Emprunteur, y compris pour les travaux expressément autorisés

Article 6.6 – Remise en état / Restitution des Biens Prêtés

Au terme de la présente Convention, ou en cas de résiliation anticipée dans les conditions prévues à l’article 4 pour quelque cause que ce soit :

- L’Emprunteur devra avoir restitué les Biens Prêtés à ses frais, sans qu’il soit besoin pour le Prêteur de lui notifier de restituer les Biens Prêtés,
- L’Emprunteur restituera les Biens Prêtés en bon état d’entretien, réparations, fonctionnement, sécurité et propreté et procédera aux opérations de remise en état et d’enlèvement nécessaires à cette restitution afin de remettre à ses frais les Biens Prêtés dans un état conforme à celui constaté à l’état des lieux d’entrée (tel qu’il est référencé à l’article 3 des présentes).

Article 7. Responsabilité environnementale

L’Emprunteur s’engage à prendre toutes précautions pour que l’utilisation des Biens Prêtés ne génère ni pollution ni atteinte à l’environnement, et dans le cadre strict des prescriptions des autorisations d’exploitation applicables. Toute infraction ou manquement à ce titre engagera la responsabilité de l’Emprunteur qui en supportera alors toutes les conséquences sur les Biens Prêtés, le voisinage ou autres, tant à l’égard du Prêteur qu’à l’égard des tiers.

L’Emprunteur en sa qualité d’exploitant, sera responsable de toutes les installations et équipements compris dans les Biens Prêtés, relevant de la réglementation prévue au Code de l’environnement et des textes subséquents.

Article 8. Responsabilité / Recours

L’Emprunteur devra faire son affaire personnelle, sans recours contre le Prêteur, de tous dégâts causés aux Biens Prêtés du fait de troubles, émeutes, grèves, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

Le Prêteur ne pourra, en aucun cas et à aucun titre, être responsable des vols, détournements, détériorations ou actes criminels dont l'Emprunteur pourrait être victime dans les Biens Prêtés, l'Emprunteur devant faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des Biens Prêtés, le Prêteur ne souscrivant aucune garantie à cet égard.

Il en sera de même pour tout dégât ou vol sur véhicule.

Il en est de même en cas de dégâts causés aux Biens Prêtés et aux objets s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou d'intervention de tous services publics ou de refoulement d'égouts ou pour toute autre circonstance, l'Emprunteur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le Prêteur.

Le Prêteur n'est pas responsable des équipements, mobiliers ou matériels détériorés quelle qu'en soit la cause.

De convention expresse, toutes indemnités dues à l'Emprunteur par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre subi par les Biens Prêtés pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Prêteur, les présentes valant en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

L'Emprunteur devra garantir le Prêteur contre toutes réclamations de l'administration, des collectivités, des voisins, des autres locataires ou occupants ou des tiers du fait de l'exécution de la présente Convention, de telle manière que le Prêteur ne puisse en aucun cas être inquiété à ce sujet.

L'Emprunteur s'engage à prévenir, sans délai, le Prêteur de tout sinistre et de toute dégradation se produisant de son fait, de celui de son personnel ou de ses sous-traitants, dans les Biens Prêtés et sur le site, même en l'absence de dommage apparent. Faute de satisfaire à cet engagement, l'Emprunteur encourt la responsabilité, envers le Prêteur, de toute aggravation du désordre ou sinistre.

L'Emprunteur renonce à tout recours contre le Prêteur et ses assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations à recours de son propre assureur pour les cas suivants :

i. En cas de dommage, d'incendie ou de vol, de dégâts des eaux, d'humidité ou de toute autre circonstance atteignant ses biens propres ou les biens pouvant être considérés comme immeuble par destination à ses frais, l'Emprunteur devant s'assurer contre ces risques ;

ii. en cas de vol ou autres actes délictueux commis dans les Biens Prêtés, le Prêteur n'assumant lui-même aucune obligation de gardiennage ;

iii. en cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage du site ;

iv.en cas de troubles du voisinage ;

v.en cas de défaut d'exploitation des autres locaux du site ;

vi.en cas d'interruption ou de fonctionnement intempestif dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, ou d'une manière générale, en cas de mise hors service ou d'arrêt, même prolongé, pour une cause indépendante de la volonté du Prêteur, dans le service des fluides ;

vii.en cas de contamination des réseaux de chauffage / d'eau / de conditionnement d'air ;

viii.en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits de l'Emprunteur étant réservés contre la partie expropriante.

L'Emprunteur renonce également à réclamer au Prêteur et à son assureur, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance ou perte d'exploitation du fait de l'interruption totale ou partielle de son utilisation, pour quelque cause que ce soit. Il obtiendra la même renonciation de la part de son assureur.

Article 9. Assurances

L'Emprunteur devra faire assurer, notamment contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, tempête, ouragan, cyclone, chutes d'appareil de navigation aérienne, grèves, émeutes et mouvements populaires, attentats, actes de terrorisme, catastrophes naturelles, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, les meubles, objets, mobiliers, matériel, marchandises, agencements et installations lui appartenant et/ou dont il a la garde ainsi que le recours des voisins et des tiers.

En outre, il devra également faire assurer sa responsabilité civile.

L'Emprunteur devra s'assurer pour la responsabilité, y compris celle des tiers, consécutive aux travaux qu'il réaliserait dans les Biens Prêtés.

L'Emprunteur devra maintenir et renouveler lesdites assurances pendant toute la durée de la Convention et pouvoir justifier de la souscription des polices définies ci-dessus et du paiement des primes à toute demande du Prêteur.

L'Emprunteur remboursera les coûts des assurances souscrites par le Prêteur sur les Biens Prêtés, sur présentation du justificatif correspondant.

Article 10. Confidentialité

Les Parties s'engagent à garder confidentielle, à ne pas communiquer, ne pas publier, ne pas divulguer à un tiers, sous forme écrite ou orale, pour quelque raison que ce soit, et ne pas utiliser à d'autres fins que l'exécution de la présente Convention, sans l'autorisation préalable et écrite de l'autre Partie, toute information, quel qu'en soit l'objet (technique, industriel, financier, commercial, etc.), la nature (savoir-faire, méthodes, procédés, détails techniques et d'installation, etc.), le support (documents écrits ou imprimés, CD Rom, échantillons, dessins, plans, etc.) et le mode de transmission (écrit, oral, informatique y compris réseaux et/ou messageries électroniques) échangée ou recueillie par les Parties dans le cadre de la présente Convention.

Les stipulations du présent article ne s'appliquent pas aux informations pour lesquelles l'une des Parties pourra apporter la preuve que :

- Au moment de leur communication, elles avaient déjà été publiées ou étaient déjà dans le domaine public ;
- Après leur communication, elles ont été publiées ou sont tombées dans le domaine public autrement que par son fait ou sa négligence ;
- Au moment de leur communication, elles étaient déjà en sa possession ou lui ont été communiquées sans aucune restriction quant à leur divulgation ;
- Elles ont été régulièrement acquises auprès de tiers en droit de les communiquer ;
- Elles ont été obtenues par elle indépendamment des prestations objet de la présente Convention.

Tant que ces informations ne seront pas dans le domaine public ou que les Parties n'auront pas donnée leur accord préalable et écrit à leur divulgation, la durée de protection des informations confidentielles est de dix (10) ans suivant le terme de la présente Convention et commence à courir à compter de la date des premiers échanges entre les Parties.

Article 11. Droit applicable – Litiges

La présente Convention est soumise au droit français.

Pour tout différend relatif à l'existence, la validité, l'interprétation ou l'exécution de la présente Convention, les Parties conviennent qu'elles s'efforceront de parvenir à un règlement amiable.

En cas de différend persistant deux (2) mois à l'issue de cette tentative de règlement amiable, celui-ci pourra être porté par la Partie la plus diligente devant les juridictions compétentes.

Article 12. Divers

Les frais de la présente Convention et de ses suites seront supportés par l'Emprunteur qui s'y oblige.

Toute modification de la présente Convention sera décidée et arrêtée d'un commun accord entre les Parties et fera l'objet d'un avenant écrit.

Tout retard ou toute absence d'exercice par l'une des Parties de l'une des stipulations de la présente Convention ou d'une partie de celle-ci, ne sera en aucun cas considéré comme une renonciation à cette stipulation et ne pourra affecter la validité de la présente Convention ou d'une partie de celle-ci, et ne portera aucun préjudice au droit de ladite Partie d'exercer cette stipulation ultérieurement.

En cas de nullité d'une stipulation de la présente Convention, les autres stipulations resteront en vigueur. Les Parties s'efforceront alors d'adopter une nouvelle stipulation pouvant se substituer à la stipulation concernée afin de conserver l'équilibre contractuel.

Aucune stipulation de la présente Convention ne pourra être interprétée comme créant entre les Parties un mandat, une quelconque entité commune ou une relation d'agent ou d'employé à employeur, ni une solidarité entre les Parties, et chacune d'entre elles reste seule responsable de l'exécution de ses propres obligations.

Fait à Toulouse, le 28 Février 2023

En deux (2) exemplaires originaux, chaque Partie reconnaissant avoir reçu un original,



Pour le Prêteur
M. Alain Fauré,
Président de Star Real Estate



Pour l'Emprunteur
M. Thierry Casale,
Président de l'AFUL