

**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 empiètements 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 (DIJO), 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