

CONVENTION

Entre La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole dont le siège social est situé 58, Boulevard Charles Livon, le Pharo – 13007 Marseille, représentée par son Président en exercice, Monsieur Eugène CASELLI, habilité par délibération du Conseil de Communauté du 31 mai 2008.

Ci-après désigné “ Le Bailleur ,

Et L’association Marseille Innovation dont le siège est sis à l’Hôtel Technologique – Technopole de Château-Gombert 13013 Marseille, représentée par son Président Monsieur Pascal Fouache.

Ci-après désigné “ Le Preneur ”,

IL A ETE CONVENUE CE QUI SUIT :

ARTICLE I - OBJET

Par les présentes, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole met à disposition de l’association Marseille Innovation, qui accepte les biens immobiliers désignés ci-après :

ARTICLE II - DÉSIGNATION

Un local à usage de bureaux et d’ateliers d’une superficie de 1 384 m², situé dans un ensemble de bâtiment d’une surface d’environ 3 300 m² Shon, sis à Marseille sur le site de la technopole de Château Gombert. Le preneur a été associé à l’“ Avant Projet Détaillé ”. La consistance et les caractéristiques techniques de l’immeuble résultent du plan et de la notice technique ci-jointe.

ARTICLE III - DUREE

Le présente mise à disposition est consentie et acceptée pour une durée de neuf années entières et consécutives ,renouvelable par tacite reconduction, qui commenceront à courir le jour de la prise en jouissance des lieux, laquelle sera en tout état de cause réputée réalisée à l’issue d’un délai de 1 mois à compter de la notification faite par le Bailleur au Preneur de la mise à disposition des locaux.

Cette notification sera faite par le Bailleur au moyen d’une lettre recommandée avec avis de réception dès la réception du bâtiment.

Le bâtiment étant construit en partie en vue de l’installation du Preneur et en fonction de ses besoins, les parties conviennent que le Preneur renonce à bénéficier des possibilités de résiliation anticipée, la convention est par conséquent d’une durée ferme de 9 ans.

ARTICLE IV - LOYER CHARGES

4-1 Loyer

La présente location est consentie moyennant un loyer principal annuel de 103.800 € hors taxes (TVA en sus) :

- Pour les premiers douze mois : 25% de la surface occupée soit 25.950 €
- Pour les douze mois suivants : 50 % de la surface occupée soit 51.900 € (hors indexation)
- Pour les douze mois suivants : 75 % de la surface occupée soit 77.850 € (hors indexation)
- À l'issue des premiers 36 mois : 103.800 € (hors indexation)

4-2 Clause d'indexation

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés variera proportionnellement à l'indice du cout de la construction établi trimestriellement par l'INSEE et publié au Journal Officiel.

L'ajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à la date anniversaire de la convention, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi. L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable. Il est rappelé que l'indice de base sera celui du dernier trimestre connu à la livraison des locaux.

L'ajustement se fera sur la base du même trimestre par rapport à la date d'effet de la révision.

Si, au cours du bail ou de l'occupation des lieux, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant ou alors de celui de remplacement.

4-3 Charges

En sus du loyer principal fixé ci-dessus, le preneur acquittera toutes les charges afférentes au local loué, ainsi que celles relatives aux parties et équipements d'usage commun.

Le preneur remboursera au bailleur, ou à son mandataire gestionnaire, sa quote-part des frais d'entretien en fonction de la surface louée, prestations et toutes charges afférentes au local loué, quelle qu'en soit la nature. Il devra payer tous impôts, contribution, ou taxes lui incombant et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toute réquisition du bailleur, notamment à l'expiration de la convention avant tout déménagement.

4-4 Modalités de paiement

Le loyer et les provisions pour charges seront payables mensuellement et d'avance les 1^{er} de chaque mois, étant stipulé que le 1^{er} terme sera payable à la mise à disposition avec application de la règle " prorata temporis ".

4-5 Lieu de paiement

Le loyer et les charges seront payés par virement automatique ou chèque postal ou bancaire au bailleur, ou à son mandataire gestionnaire.

En cas de non paiement à échéance des sommes dues par le preneur, et dans le cas où le bailleur aurait été amené à engager des poursuites à l'encontre du preneur, celui-ci devra en supporter tous les frais y compris les frais non taxables.

ARTICLE V - CONDITIONS

5-1 Etat des lieux

Le preneur prendra les locaux dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée dans les lieux, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation ni remise en état autre que celles qui seraient nécessaires pour que les lieux soient clos et couverts, ni aucun travail, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet, le preneur se déclarant prêt à supporter tous inconvénients en résultant et à effectuer si bon lui semble et à ses frais, sous réserve de l'accord préalable du bailleur toutes les réparations et remises en état que nécessiterait son activité.

Il pourra être dressé à la demande et aux frais du preneur et avant son entrée, un état des lieux contradictoire sans préjudice des obligations mises à la charge du preneur par la présente.

Cet état des lieux pourra être dressé par huissier à la demande de l'Association Marseille Innovation et à ses frais.

Cependant un état précis du matériel sera établi au moment de la prise de possession par le preneur.

5-2 Affectation des locaux

Les bureaux, objet des présentes sont destinés exclusivement aux activités du preneur :

- Gestion d'entreprises en pépinière, animation, formation, assistance technologique,
- Aide à la création et au développement d'entreprises par le biais de l'innovation.

Cette destination ne devra être l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès et par écrit du bailleur. De même, le preneur aura la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus mentionnée, des activités connexes ou complémentaires, indispensables à l'exploitation, après acceptation écrite préalable du bailleur.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux, sans que le bailleur puisse être inquiété à cet égard.

5-3 Utilisation des locaux

Le preneur devra user des lieux en bon administrateur, y exercer l'activité ci-dessus précisée à l'exclusion de toute autre et respecter toutes les obligations, administratives ou autres, réglementant, le cas échéant, l'exercice de cette activité, de façon que le bailleur ne puisse en aucune manière être inquiété ou recherché à ce sujet.

Elle s'oblige, conformément au décret du 8 novembre 1988 (article 53), à faire réaliser une vérification annuelle de la conformité de ses installations électriques, protection incendie et autre par un organisme ou une société agréée. Elle s'engage à tenir compte des éventuelles observations et à y remédier. L'Association Marseille Innovation s'oblige aussi à fournir à la Communauté Urbaine à première demande, un certificat établi par le professionnel qualifié attestant de la vérification.

Il se conformera à toutes les prescriptions de l'administration, notamment pour cause d'hygiène, de salubrité et de sécurité, et exécutera à ses frais, et sans aucun recours contre le bailleur, tous travaux qui pourraient être exigés à cet égard.

L'association Marseille Innovation conserve à sa charge la maintenance des équipements de distribution chauffage/climatisation, et plus généralement de ceux qui, installés par la Communauté Urbaine, lui auront été désignés

5-4 Entretien - Réparations

Le preneur devra entretenir pendant tout le cours de la convention les lieux loués constamment en bon état de réparations locatives et d'entretien.

Il entretiendra également les robinetteries en bon état de fonctionnement et généralement fera son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état et de toutes réparations locatives, le tout relativement aux plomberie, fumisterie, menuiserie, serrurerie, appareils électriques, sols et, en général à tout ce qui pourra garnir les lieux loués, sans aucune exception ni réserve et sans que l'énonciation qui précède puisse être interprétée comme une reconnaissance par le propriétaire de l'existence, dans les lieux loués, des accessoires auxquels ces énonciations se rapportent, le bailleur n'étant tenu qu'aux grosses réparations telles que définies à l'article 606 de Code Civil.

Le preneur supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien, ou des dégradations résultant de son fait ou de celui de sa clientèle ou de son personnel.

De même le preneur aura la responsabilité de conserver en état l'ensemble des équipements mobiliers mis à sa disposition.

A l'expiration de la convention, il rendra le tout en bon état de réparation, d'entretien et de fonctionnement.

Si pour une cause quelconque, le remplacement ou la remise en état des installations ou appareils visés ci-dessus devenait nécessaire, même par suite d'usure, de vétusté, de force majeure ou d'exigence administrative, il serait entièrement mis à la charge du preneur sans recours contre le bailleur.

Le preneur sera responsable de tous accidents et avaries quelconques qui pourraient résulter de tous services et installations des locaux qui lui sont loués.

Le preneur fera son affaire personnelle, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de cette activité.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir, sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, le bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

5-5 Changement de distribution et travaux divers d'aménagement

Tout changement de distribution, démolitions, suppressions ou percements de cloisons, de murs, de poutres, de planchers ou de toiture, tout travaux d'embellissements, améliorations, installations, agencements et constructions, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite de la part du bailleur. Les travaux qui seraient ainsi autorisés devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du preneur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques préalablement agréé par le bailleur et dont les honoraires seront supportés par le preneur.

Tous ces travaux devenus immeubles par destination, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le preneur en cours de bail, deviendront sans frais ni indemnité la propriété du bailleur à l'expiration de la présente location, soit par arrivée du terme, soit par suite de résiliation.

Au surplus, le bailleur pourra toujours, le cas échéant, demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais, risques et périls exclusifs du preneur. S'il est fait état des lieux, l'état primitif sera celui qui est prescrit.

Il est toutefois précisé que les équipements matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

5-6 Visite de surveillance des locaux

Pendant toute la durée de la convention, le preneur devra laisser les représentants du bailleur visiter les lieux loués, à tout moment, pour s'assurer de leur état et fournir, à première demande du bailleur, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions de la convention.

5-7 Sous-location

Le preneur ne pourra consentir de sous-location partielle qu'aux entreprises accueillies en pépinière.

La durée de sous-location ne pourra excéder les règles appliquées dans le cadre d'entreprises en pépinière.

Dans le cas où la durée devrait excéder cette période, celle-ci ne pourrait être possible qu'après accord exprès et par écrit du bailleur, sollicité par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et obtenu dans le délai d'un mois suivant la réception de cet avis.

La durée de toute sous-location, si elle est autorisée, ne pourra excéder celle restant à courir à la présente convention.

Toute sous-location partielle devra préciser que l'ensemble des locaux objets de la présente convention forme un tout indivisible.

A l'expiration de la présente convention, le bailleur ne sera tenu à aucun renouvellement du ou des contrats de sous-location, le preneur devant faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire.

Le preneur répond seul, auprès du bailleur, de toutes les conséquences des sous-locations ainsi consenties, et notamment celles concernant la remise en état des lieux si besoin est, aussi bien lors de l'installation de tout sous-locataire que lors de son départ.

5-8 Contributions - Impôts et charges

Le preneur acquittera ses contributions personnelles, taxes professionnelles, taxes annexes et additionnelles aux précédentes, etc..., de façon que le bailleur ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

Il remboursera en outre au bailleur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe foncière, dues à compter de la prise d'effet du présent bail définie à l'article III ci-dessus.

Il satisfera à toutes les charges de Ville et de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus et à toutes prescriptions légales ou administratives auxquelles l'exploitation est et pourra être assujettie.

Il devra exécuter les charges et conditions édictées dans le document d'urbanisme réglementant le secteur où est édifié le bâtiment loué et dont il déclare avoir parfaite connaissance.

5-9 Assurances

Pendant toute la durée du présent bail le preneur souscritra les polices d'assurance nécessaires contre les risques locatifs-incendies, dégâts des eaux, explosions, calamités naturelles, recours des voisins et des tiers, bris de glace, tempêtes, ouragans etc. - susceptibles d'atteindre le bâtiment loué, ainsi que le matériel, les équipements, les stocks, les approvisionnements et les objets mobiliers garnissant les lieux loués, les capitaux assurés étant garantis à concurrence de la valeur de reconstruction du bâtiment.

La garantie devra s'étendre aux dommages électriques, frais de déblaiement, de démolition et transport des décombres, frais de déplacement et de remplacement de tous objets mobiliers, honoraires d'expert, pertes indirectes fixées à 10 %.

Le preneur devra également couvrir sa responsabilité civile pour les risques matériels et corporels.

Le preneur fera son affaire personnelle des risques vols, bris de machine et pertes d'exploitation, le bailleur ne pouvant être recherché ou inquiété à ce sujet.

Ces risques devront être couverts par une ou plusieurs polices contractées auprès de compagnies notoirement solvables.

Le preneur devra justifier de la souscription des polices et du paiement des primes avant l'entrée dans les lieux et lors de chaque échéance ainsi que, plus généralement, à toute demande du bailleur.

Pour le cas où l'activité du preneur ou la nature des produits entreposés entraînerait le paiement d'une surprime d'assurance pour le bailleur, le preneur sera tenu de lui rembourser cette surprime.

Il devra par ailleurs être stipulé dans les polices, que les compagnies d'assurance ne pourront se prévaloir de déchéance pour retard de paiement des primes, qu'un mois après notification par leurs soins, au bailleur, de ce défaut de paiement.

Le bailleur aura la faculté de se substituer au preneur défaillant pour effectuer ce paiement, mais le preneur devra alors le rembourser.

Les polices devront en outre contenir une clause selon laquelle toutes les indemnités des assurances couvrant les biens immobiliers, leurs aménagements et embellissements seront payées entre les mains du bailleur.

A cet effet, le preneur consent dès à présent que le bailleur touche sur ses simples quittances, hors sa présence et sans son concours, toutes indemnités qui lui seraient allouées en cas de sinistre des constructions louées.

En cas de sinistre, le choix de la reconstruction ou non reconstruction du bâtiment appartient au bailleur.

Si le bailleur n'opte pas pour la reconstruction, il conservera l'indemnité d'assurance qui sera allouée.

Le preneur s'engage enfin à renoncer et à faire renoncer par ses assureurs à tous recours envers le Bailleur et ses assureurs.

En conséquence, pour ce motif et ceux qui précèdent, le preneur devra notifier à ses assureurs, dès avant la passation des polices qu'il contractera, copie du présent bail signé des parties, sans que le défaut de notification puisse être opposable par lesdits assureurs en cas de sinistre entraînant le jeu de la garantie.

Les attestations d'assurance susvisées devront être adressées au bailleur chaque année.

ARTICLE VI - DISPOSITIONS FISCALES - TVA

Le bailleur déclare vouloir soumettre le présent bail à la taxe à la valeur ajoutée en application de l'article 260 du Code Général des Impôts.

ARTICLE VII - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu entre les parties :

- qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme du loyer ou d'inexécution d'une seule clause des présentes, le bailleur devra se rapprocher du preneur afin de rechercher un accord acceptable par les deux parties, dans le cas où aucun accord ne peut intervenir, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, un mois après un simple commandement de payer resté infructueux ou une simple mise en demeure notifiée par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception contenant une déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, tous frais exposés à la charge du Preneur.

- que si, malgré cette condition essentielle du bail, le Preneur refusait d'évacuer les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé - tous frais exposés à la charge exclusive du Preneur - ordonnance de référé rendue par la juridiction compétente dans le ressort de laquelle se trouve le local loué, qui serait exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel.

- cependant cette convention de neuf ans peut être remise en cause par le preneur dans le cas où celui-ci subirait une modification structurelle importante et définitive de son équilibre financier.

- les parties conviennent de se rencontrer 2 fois par an en janvier et en juin, afin d'examiner si le taux d'occupation de la pépinière correspond à celui prévu par Marseille Innovation.

ARTICLE VIII - CONDITIONS SUSPENSIVES

Les stipulations telles que ressortant ci-dessus sont consenties et acceptées sous la condition suspensive suivante :

- de la construction et livraison d'un bâtiment conforme à l'Avant Projet Détaillé, ce dernier devant être approuvé par le preneur.

En cas de non réalisation de la condition suspensive, la présente convention sera réputée n'avoir jamais existé sans qu'il y ait lieu à dommages et intérêts de part ni d'autre.

ARTICLE IX - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige, en particulier l'état des lieux, s'il en est dressé un.

ARTICLE X – DEPOT DE GARANTIE

Sans objet.

ARTICLE XII - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués, le bailleur en son siège social.

Fait à Marseille le
En deux exemplaires

Pour la Communauté Urbaine
Marseille Provence Métropole,
le Président
LE BAILLEUR

Pour l'Association
Marseille Innovation,
le Président
LE PRENEUR

Eugène CASELLI

Pascal FOUACHE