

PROTOCOLE DE RESILIATION D'UN BAIL COMMERCIAL

ENTRE :

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, représentée par son Président en exercice, agissant au nom et pour le compte de ladite Communauté, en vertu d'une délibération du Bureau de la Communauté n° _____ en date du _____

D'UNE PART

ET : La Société Holding ARLES, Société sous forme d'entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, représentée par Nathalie ARLES, sa gérante, domiciliée 22, boulevard Capitaine Gèze BP 125 13317 Marseille.

D'AUTRE PART

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

EXPOSE

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a décidé de prolonger vers le nord la ligne 2 du métro, depuis la station Bougainville jusqu'au boulevard du boulevard Capitaine Gèze, sur lequel sera créée une station supplémentaire. Ce prolongement sera accompagné de la création d'un pôle d'échanges et un parc relais en liaison directe avec la station.

Ce projet représente un intérêt stratégique pour Marseille à plusieurs titres :

Il entre pleinement dans l'objectif de Marseille Provence Métropole de développement de son réseau de transports collectifs en site propre, et contribuera à ce titre au désenclavement de plusieurs quartiers périphériques au nord de Marseille et de l'actuelle gare de bus de Bougainville. Il améliorera la desserte de quartiers dits prioritaires au titre de la politique de la Ville.

Il accompagne l'extension de 170 ha, vers le nord de Marseille du périmètre de l'Opération d'Intérêt National portée par l'Etablissement Public Euroméditerranée, et donc l'objectif majeur est de créer quartier de type central au nord du périmètre initial. Le futur pôle d'échanges Gézes a vocation, dans le futur, à devenir le nouveau point d'entrée au nord du centre étendu de Marseille.

Le projet s'intègre dans un site déjà en exploitation et repose sur l'opportunité d'utiliser certaines voies existantes d'accès au dépôt de ZOCCOLA pour optimiser les infrastructures existantes.

Pour ce faire, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole doit acquérir des terrains nécessaires à la réalisation de cette opération auprès de la SCI PARNAS propriétaires des parcelles impactées par le projet cadastrées 901 B 0070 et 0071 situées 22 boulevard Capitaine Gèze Marseille 15^{ème}.

Cette acquisition auprès de la SCI PARNAS fait l'objet de façon concomitante, d'un protocole prévoyant la cession des immeubles à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole dans son état actuel d'occupation par la Holding ARLES et le transfert de bail entre la SCI PARNAS et la Société Holding ARLES à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.

En effet, la Société Holding ARLES est titulaire d'un bail commercial en date 18 décembre 2009 pour une durée de 9 ans, visant à exploiter l'activité de commerce de gros et de produits chimiques complémentaires aux produits alimentaires ainsi que les activités similaires et annexes.

Il convient pour la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole d'indemniser la dite société pour obtenir la résiliation du bail commercial par le versement d'une indemnité d'éviction et libérer l'immeuble de tout occupant selon un calendrier, ce dernier ayant vocation à être démoli, avec la mise en place d'une convention d'occupation temporaire.

La Société Holding ARLES, représentée par Nathalie ARLES a accepté d'accorder à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole la résiliation de son bail, moyennant la somme de 1 500 000 €. La Holding ARLES fait son affaire personnelle de la résiliation du contrat de sous location et de toute rétribution reversée à la SAS ARLES. Cet accord ayant fait l'objet d'une délibération en date du 21 octobre 2011 au bureau de communauté, il convient aujourd'hui de définir les modalités de résiliation du bail commercial avec la mise en place d'une convention d'occupation précaire.

Ceci exposé, les parties ont convenu de conclure l'accord suivant :

A C C O R D

ARTICLE 1^{er}

La Société Holding ARLES représentée par Nathalie ARLES accepte la résiliation du bail commercial en date du 18 décembre 2009 d'une durée 9 ans visant à exploiter l'activité de commerce de gros et de produits chimiques complémentaires aux produits alimentaires ainsi que les activités similaires et annexes, situé 22 bd du Capitaine Gèze 13015 Marseille, en contrepartie du versement d'une indemnité d'éviction commerciale versée par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole pour un montant de 1 500 000 euros.

ARTICLE 2

Article 2-1

La Société Holding ARLES s'engage à libérer les lieux de toute occupation au plus tard le 31 janvier 2013, l'acte réitérant les présentes devant être signé au plus tard le 31 janvier 2012. Elle fera également son affaire personnelle de toute autre location ou occupation.

A cet effet, il sera dressé un constat par huissier pour constater la libération ou non desdits locaux.

A défaut de libération des lieux à cette date, la société HOLDING ARLES devra à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole une astreinte d'ores et déjà fixée forfaitairement à la somme de 1 000 euros par jour de retard et jusqu'à la libération effective desdits lieux, le tout nonobstant tout dommage et intérêts qui pourrait être demandé par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole pour compléter le dommage qu'elle subit.

Cette clause ne pouvant pas pour autant autoriser la Société HOLDING ARLES à se maintenir dans les lieux.

Article 2-2

Pendant toute la durée où la Société HOLDING ARLES occupera à titre précaire lesdits locaux, c'est à dire après la signature de l'acte authentique, il est ici expressément prévu :

- que la société HOLDING ARLES devra être assurée tant pour son activité que pour la valeur des immeubles, le montant des indemnités qui pourrait être alloué par la compagnie d'assurance en cas d'incendie ou de destruction des immeubles devra revenir à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole.
- Qu'en outre, la Société HOLDING ARLES devra supporter et payer, et en justifier à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, toutes les consommations de gaz, électricité, eaux et divers autres abonnements et taxes, de façon à ce que la Communauté Urbaine Marseille Provence métropole ne soit jamais ni inquiété ni recherché lors de la libération des lieux.
- Compte tenu de la résiliation du bail commercial et du versement avant la libération des lieux de la somme de 450 000 euros la SARL Holding ARLES paiera à titre d'indemnité d'occupation à titre précaire la somme de 2 000 euros mensuel.

Il est ici expressément stipulé qu'en aucune manière cette indemnité pourra être considérée comme un loyer par suite de résiliation du bail, mais simplement d'une indemnité compte tenu de son occupation effective des lieux pour une durée de moins d'un an.

Le montant de cette indemnité sera payé par mois d'avance, le premier terme le jour du paiement effectif à la Société HOLDING des 450 000 euros, et ainsi de suite de mois en mois jusqu'à la libération définitive des lieux.

Tout mois commencé et non terminé sera calculé au prorata temporis avec versement si nécessaire à la Société HOLDING ARLES du trop perçu par la Communauté Urbaine.

A défaut de paiement d'un seul terme de cette indemnité d'occupation à sa bonne date, la somme non payée sera productive d'intérêt au taux de 6% l'an, et dans l'hypothèse où lors de la libération des lieux, une somme resterait due au titre de l'indemnité d'immobilisation, la Communauté Urbaine pourra la déduire, majorée des intérêts du solde du prix de l'indemnité d'éviction et de résiliation de bail payable lors de la libération des lieux.

La Communauté Urbaine restituera à la société Holding ARLES le montant du dépôt de garantie s'élevant à 36 000 euros qui lui a été remis par la SCI PARNAS, lors de l'acquisition du bien occupé par la Société HOLDING ARLES.

ARTICLE 3

Article 3-1

Le représentant de la Société HOLDING ARLES s'engage à signer l'acte authentique de résiliation en l'étude de Maître CRIQUET, Notaire à Marseille.

Ledit représentant déclare que du chef de la société qu'il représente, il n'existe aucun obstacle à la libre disposition du droit au bail, et que celui-ci n'est pas nanti, et n'a pas été donné en garantie au profit d'éventuels créanciers.

Article 3-2

Il est ici précisé que la réalisation par acte authentique du présent protocole de résiliation de bail devra intervenir d'une manière concomitante avec la signature également par acte authentique de la réalisation du protocole foncier avec la SCI PARNAS.

En conséquence, il ne pourra pas être demandé la réalisation d'une manière séparée de ces actes, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole devant avoir la maîtrise totale de la propriété des immeubles, libres de toute occupation ou location quelconque, le tout sous réserve de ce qui est dit quant à la libération des lieux et à l'occupation précaire par la Société HOLDING ARLES.

ARTICLE 4

Il est procédé à la ventilation du versement de l'indemnité de résiliation du bail commercial.
« Le montant de l'indemnité de résiliation du bail et d'éviction commerciale est fixé à la somme de UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS (1 500 000 euros).

Cette somme sera payée à concurrence de 30% soit QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (450 000 euros) à la signature de l'acte authentique de résiliation sur publication de l'acte authentique aux hypothèques ou au vu d'une attestation délivrée par le notaire soussigné conformément au décret n° 65-630 du 20 mai 1955 et celui n° 88-74 du 21 janvier 1988. Le paiement sera effectué par Monsieur le Receveur des Finances de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole auprès du notaire.

Quant au surplus, soit 70% représentant la somme de UN MILLION CINQUANTE MILLE EUROS (1 050 000 euros), elle sera payée dans les quinze jours de la libération effective des lieux par la Société HOLDING ARLES.

Compte tenu de l'occupation à titre précaire pendant cette période de la Société HOLDING ARLES, la présente somme ne sera pas productive d'intérêts.

En cas de non libération des lieux comme indiqué ci-dessus, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole pourra déduire du montant dû par elle, l'astreinte mis à la charge de la Société HOLDING ARLES.

A cet effet, le constat d'huissier fera foi entre les parties sur le nombre de jour de retard, tout jour commencé étant dû en totalité.

ARTICLE 5

Le présent protocole ne sera valable qu'après son approbation par les assemblées délibérantes de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole et qu'après sa notification au locataire.

ARTICLE 6

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole prendra à sa charge les frais relatifs à l'établissement de l'acte authentique réitérant les présentes.

La Société HOLDING ARLES,
Urbaine
Représentée par,

agissant

Nathalie ARLES

Pour le Président de la Communauté

Marseille Provence Métropole

Représenté par

Son 5^{ème} Vice-Président en exercice,

de par délégation au nom et

Pour le compte de ladite Communauté

Monsieur André ESSAYAN