**PROTOCOLE RELATIF À LA RESTRUCTURATION DU MARCHÉ D'INTÉRÊT NATIONAL DES
ARNAVAUX**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société d'Economie Mixte pour la construction et l'exploitation du Marché d'Intérêt National de Marseille, dont le siège social est situé marché des Arnavaux, chemin du marché, 13323 Marseille cedex 14, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 063 805 261 00011,

Représentée par son Directeur Général en exercice, Jean-François GRA, dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée la **SOMIMAR**,

DE PREMIERE PART.

ET :

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, représentée par son président, Monsieur Eugène Caselli, dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après dénommée **MPM**,

DE SECONDE PART

ET :

L'Etat, Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement, Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement, 16 rue Zattara – 13332 Marseille Cedex 3, représenté par son Directeur, Laurent ROY, dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après dénommé l'**Etat**,

DE TROISIEME PART.

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

- 1) La SOMIMAR est concessionnaire de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole pour la gestion du marché d'intérêt national des Arnavaux (ci-après désigné le « MIN »).
- 2) Dans le cadre de l'opération « L2 » permettant de créer une continuité autoroutière entre l'A7 au Nord de Marseille et l'A50 à l'Est de Marseille les concertations publiques se sont déroulées de l'année 2000 à l'année 2008. L'enquête publique a débuté le 22 avril 2009 et le Commissaire enquêteur a remis son avis le 11 juillet 2009.
- 3) Le tracé de la L2 Nord impacte le périmètre de la concession. Le Commissaire enquêteur ayant émis un avis favorable sollicitant toutefois la préservation de l'avenir du MIN et de ses emplois, l'Etat, maître d'ouvrage de l'opération L2, a étudié une solution de restructuration du marché qui permette la réalisation de l'autoroute tout en apportant une réponse pertinente à la réserve du commissaire enquêteur.
- 4) Le schéma de réorganisation du MIN a été validé par les cofinanceurs de l'opération L2 le 4 juillet 2010 et présenté au Conseil d'Administration de la SOMIMAR le 9 septembre 2010.
- 5) Par décret du 12 novembre 2010, les travaux de la rocade L2 ont été déclarés d'utilité publique et urgents.
- 6) Dans ces conditions, les travaux qui vont être exécutés dans le cadre d'un contrat de partenariat public privé vont impacter certaines entreprises, l'activité de la SOMIMAR et le périmètre de la concession.
- 7) La SOMIMAR ayant notifié aux entreprises directement concernées par le processus le retrait de leur autorisation d'occupation du domaine public, conformément à la demande expresse de MPM, maître d'ouvrage en ce qui concerne, d'une part, la construction du bâtiment destiné à accueillir les entreprises et qui sera édifié aux lieu et place de l'actuel marché aux fleurs et, d'autre part, la construction du bâtiment destiné à accueillir les entreprises occupant actuellement le marché aux fleurs.

EN CONSEQUENCE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 – OBJET

Le présent protocole a pour objet :

- De déterminer le montant et les modalités de versement de l'indemnité due à la SOMIMAR du fait des conséquences directes et indirectes liées aux travaux et à la restructuration du MIN ;
- De déterminer les engagements de MPM et de la SOMIMAR relatifs au processus de restructuration du MIN.

ARTICLE 2 –ENGAGEMENTS DE LA SOMIMAR

La SOMIMAR s'engage à tout mettre en œuvre, dans la limite de ses attributions, pour faciliter les travaux sur la bande L2 et relatifs à la restructuration du MIN, travaux dont elle reconnaît connaître la consistance, notamment elle ne s'opposera en aucune manière à la destruction des biens concernés par les travaux sur la bande L2 et la restructuration du MIN.

La SOMIMAR procédera à la libération de la déchèterie dans un délai de 15 jours à compter de la demande de l'Etat, sous réserve de la mise à disposition de la nouvelle déchèterie.

La SOMIMAR s'engage à respecter les termes de chacune des autorisations d'occupation jusqu'à la date effective de leur retrait.

La SOMIMAR s'engage à informer à l'Etat, dans un délai de huit (8) jours, de l'existence de tout recours exercé par les entreprises du MIN auxquelles la Somimar a notifié un retrait d'autorisation d'occupation.

La SOMIMAR s'engage à signer, dans un délai de 15 jours à compter de leur communication par l'Etat ou son conseil, les protocoles transactionnels tripartites, préalablement signés par les entreprises listées en Annexe 1, liant la SOMIMAR, l'Etat et les entreprises listées en Annexe 1 et ayant pour objet :

- d'une part, de déterminer de façon définitive le montant de l'indemnisation à verser auxdites entreprises par l'Etat du fait de la restructuration du MIN et du retrait de l'autorisation d'occupation du domaine public notifié aux entreprises listées en Annexe 1 ;
- d'autre part, de mettre fin à tout contentieux, né ou à naître, relatif au retrait de l'autorisation d'occupation du domaine public ;
- enfin, de déterminer les modalités de la libération du domaine public occupé.

Cet engagement de signer ne vaut que pour autant que les protocoles transactionnels tripartites qui seront soumis à la signature de la SOMIMAR ne mettent pas à sa charge des obligations supplémentaires et/ou différentes de celles mises à la charge de la SOMIMAR dans les projets de protocoles figurant en Annexe 2.

La SOMIMAR s'engage à constater et à informer l'Etat de la libération effective des lieux par les entreprises.

A compter de la date de signature du présent protocole et jusqu' au 31/12/2012, la SOMIMAR s'engage à communiquer à l'Etat quatre fois par an, au 15 mars, 15 juin, 15 septembre et 15 décembre, un état

des impayés indiquant le montant des redevances impayées par les entreprises listées en Annexe 1 et le montant de la majoration en application de l'article 25 du Règlement Intérieur du MIN.

A compter du 01/01/2013 et jusqu'à la fin de la période de garantie définie à l'article 4, la SOMIMAR s'engage à communiquer à l'Etat quatre fois par an, au 15 mars, 15 juin, 15 septembre et 15 décembre, un bilan financier faisant apparaître la différence entre le montant de redevances garanties par l'Etat défini à l'article 4 et le montant des redevances perçues sur les entreprises listées en Annexe 1 ou, à compter de leur livraison, sur tout occupant des nouveaux bâtiments.

Dans les cas où cela s'avérerait nécessaire, et notamment en cas de non respect par les entreprises de leur engagement de libérer les parcelles qu'elles occupent, la SOMIMAR s'engage à faire procéder à l'expulsion des occupants sans titre du domaine public, au besoin en saisissant le Tribunal Administratif.

La SOMIMAR s'engage à souscrire une police d'assurance pour les bâtiments listés en Annexe 3.

La SOMIMAR s'engage à délivrer aux sociétés relocalisées listées en Annexe 4 des autorisations d'occupation du domaine public, dont un projet figure en Annexe 5. Ces autorisations ne comporteront pas de droit de première accession et seront délivrées aux conditions de redevance précisées en Annexe 6. La durée des autorisations d'occupation délivrées sera égale à la durée restant à courir de la concession.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENTS DE MPM

MPM s'engage à assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de la restructuration du MIN, dans les conditions arrêtées par les cofinanceurs de l'opération L2, et notamment par la convention financière pluriannuelle relative aux opérations d'accompagnement de la L2 en date du 25 octobre 2011 et le protocole N°1 du 13 août 2010.

Le programme de cette restructuration, qui comprend la construction de deux nouveaux bâtiments et le déplacement de la déchèterie du marché, figure en Annexe 3.

MPM s'engage à proposer à la SOMIMAR un avenant à la concession qui les lie afin de prendre en compte les modifications induites par la restructuration, et notamment la gestion des nouveaux bâtiments.

ARTICLE 4 – ENGAGEMENT DE L'ETAT

L'Etat garantit à la SOMIMAR un montant global de redevances à percevoir sur les entreprises listées en Annexe 1 au moins égal à celui perçu au titre de l'année 2011 actualisé de l'indice d'inflation.

Dès lors, si les revenus de la SOMIMAR s'avéraient inférieurs à ceux perçus au titre de l'année 2011, l'Etat verserait à la SOMIMAR une indemnité compensatrice visant à combler le manque à gagner, à savoir :

- à compter de la signature du présent protocole et jusqu'au 31/12/2012, l'Etat prendra en charge les éventuelles redevances impayées par les entreprises listées en Annexe 1 ;

- à compter du 31 décembre 2012 et jusqu'à l'expiration d'un délai de trois ans suivant la date de livraison effective des bâtiments qui seront réalisés par MPM, l'Etat prendra en charge le montant de l'éventuelle perte de revenus supportée par la SOMIMAR consécutivement au départ d'une ou plusieurs entreprises listées en Annexe 1 et de leur non-compensation par d'autres entreprises. En tout état de cause, cette prise en charge par l'Etat prendra fin au plus tard le 31 décembre 2019, quelle que soit la date de livraison effective des nouveaux bâtiments.

Cette indemnité compensatrice sera versée dans les deux mois suivant la transmission à l'Etat de l'état d'impayés ou du bilan financier prévus à l'article 2.

Un état récapitulatif sera fait à l'issue de la période de garantie définie ci-dessus afin de vérifier l'exactitude de la compensation sur l'ensemble de la période garantie et d'ajuster si nécessaire le montant. Le cas échéant, les sommes trop perçues par la SOMIMAR feront l'objet d'un titre de perception au bénéfice de l'Etat.

L'Etat s'engage à prendre en charge, dans l'hypothèse d'un recours exercé par une ou plusieurs entreprises listées en Annexe 1 à l'encontre de la SOMIMAR consécutivement à l'opération de restructuration du MIN :

- les frais afférents à la défense de la SOMIMAR ;
- l'ensemble des indemnités qui seraient accordées judiciairement du fait de la restructuration aux entreprises déplacées au sein du MIN ou relocalisées et auxquelles la SOMIMAR a notifié un retrait de l'autorisation d'occupation du domaine public.

L'Etat s'engage en outre à prendre en charge les frais qui seraient engagés par la SOMIMAR en vue de faire procéder à l'expulsion des entreprises listées en Annexe 1 qui n'auraient pas respecté leurs engagements et/ou qui refuseraient de quitter les lieux en dépit du courrier de retrait d'autorisation d'occupation qui leur a été notifié.

Enfin, l'Etat s'engage à rembourser à la SOMIMAR sur justificatifs les frais d'assurance et les impôts et taxes éventuels liés aux bâtiments des entreprises listées en Annexe 1, entre le départ de leurs occupants et leur démolition.

A compter de la livraison des nouveaux bâtiments listés en Annexe 3 et dans l'hypothèse d'une inoccupation totale ou partielle desdits bâtiments, l'Etat s'engage à rembourser à la SOMIMAR sur justificatifs les frais d'assurance et les impôts et taxes éventuels liés auxdits bâtiments, pour la quote-part correspondant aux lots inoccupés et ce, jusqu'au 31 décembre 2019.

Le montant maximal des garanties citées au présent article s'élève à **650 000 euros**.

En cas de dépassement de ce montant, un avenant au présent protocole sera conclu.

Toutefois, il est expressément convenu entre les Parties que ce plafond de garantie n'est pas applicable à la prise en charge par l'Etat de l'ensemble des indemnités qui seraient accordées judiciairement du fait de la restructuration aux entreprises déplacées au sein du MIN ou relocalisées et auxquelles la SOMIMAR a notifié un retrait de l'autorisation d'occupation du domaine public.

ARTICLE 5 — COMPLETEUDE DU PRESENT PROTOCOLE

Le présent protocole, en ce compris le préambule et les annexes qui en font partie intégrante, constitue l'expression définitive et complète de la volonté des Parties en ce qui concerne l'objet des présentes.

ARTICLE 6 — DROIT APPLICABLE - JURIDICTION

Le présent protocole sera régi et interprété conformément à la loi française par le Tribunal Administratif de Marseille sera compétent.

Les engagements sont indivisibles et ne peuvent être exécutés partiellement ; ils s'entendent comme un tout et à défaut d'exécution globale il sera tenu pour non avenu, et chacune des Parties sera déliée de ses engagements.

ARTICLE 7 — ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent protocole, chacune des Parties fait élection de domicile aux adresses figurant en tête des présentes.

Fait à Marseille, en trois (3) exemplaires originaux

La SOMIMAR
Représentée par
Le

La CUMPM
Représentée par
Le

L'Etat
Représenté par
Le

ANNEXES

- Annexe 1 : liste des entreprises concernées par la restructuration du marché d'intérêt national des arnavaux
- Annexe 2 : protocole transactionnel type
- Annexe 3 : programme de restructuration du MIN
- Annexe 4 : liste des entreprises relocalisées sur le MIN
- Annexe 5 : projet de convention d'occupation du domaine public concernant les entreprises occupant les nouveaux bâtiments
- Annexe 6 : conditions de redevances des nouveaux bâtiments

**LISTE DES ENTREPRISES CONCERNEES PAR LA RESTRUCTURATION DU MARCHÉ D'INTÉRÊT
NATIONAL DES ARNAVAUX**

- OPA Distribution
- KISSAO SAS
- PHOCEA IMMOBILIER
- PROVENCE PALETTES
- STEF MEDITERRANEE
- LEON VINCENT
- AGRUNORD S.A
- SCI PIERRE SUD
- SCI MALVENT
- SCI FPF
- PLANTES EN PROVENCE
- MONA LISA
- HORTI CASH
- MANNINA FLEURS
- MARCUCCI R&F
- LGD

PROTOCOLE TRANSACTIONNEL TYPE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société , dont le siège social est situé , immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de sous le numéro ,

Représentée par ,

Ci-après dénommée ,

DE PREMIERE PART,

ET :

La Société d'Economie Mixte pour la construction et l'exploitation du Marché d'Intérêt National de Marseille, dont le siège social est situé Marché d'Intérêt National des Arnavaux – 13014 Marseille, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro 063.805.261,

Représentée par son Directeur Général en exercice, Monsieur Jean-François Gra, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée la **SOMIMAR,**

DE SECONDE PART,

ET :

L'Etat, Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement, Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement, 16 rue Zattara – 13332 Marseille Cedex 3, représenté par son Directeur adjoint, Marc Nolhier, dûment habilité à l'effet des présentes.

Ci-après dénommé l'**Etat,**

DE TROISIEME PART.

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

- 1) La SOMIMAR est concessionnaire de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole pour la gestion du marché d'intérêt national des Amavaux (ci-après désigné le « **MIN** »).
- 2) En cette qualité, la SOMIMAR a délivré, par convention en date , dont une copie figure en annexe des présentes, à la société , une autorisation d'occupation du domaine public pour l'occupation d'un terrain d'une superficie totale de sis sur le MIN jusqu'au .
- 3) Dans le cadre du projet de la rocade dite « L2 » permettant de créer une continuité autoroutière entre l'A7 au Nord de Marseille et l'A50 à l'Est de Marseille les concertations publiques se sont déroulées de l'année 2000 à l'année 2008. L'enquête publique a débuté le 22 avril 2009 et le Commissaire enquêteur a remis son avis le 11 juillet 2009.
- 4) Le tracé de la L2 Nord impacte le périmètre de la concession. Le Commissaire enquêteur ayant émis un avis favorable sollicitant toutefois la préservation des emplois sur le MIN, l'Etat, maître d'ouvrage de l'opération L2, a étudié une solution de restructuration du marché qui permette la réalisation de l'autoroute tout en préservant l'avenir du MIN et de ses entreprises.
- 5) Le schéma de réorganisation du MIN a été présenté au Conseil d'Administration de la SOMIMAR le 9 septembre 2010.
- 6) Par décret du 12 novembre 2010, les travaux de la rocade L2 ont été déclarés d'utilité publique et urgents.
- 7) Dans ces conditions, la SOMIMAR a procédé le 14 novembre 2011 à la notification du retrait pour motif d'intérêt général de l'autorisation d'occupation du domaine public consentie à .
- 8) Compte tenu du caractère d'intérêt général des travaux de la rocade L2 et des délais impératifs, les Parties souhaitant éviter le coût et les aléas d'une éventuelle procédure judiciaire, après discussions et concessions réciproques, sont convenues, de mettre fin au litige susceptible de les opposer dans le cadre du retrait pour motif d'intérêt général par la SOMIMAR de l'autorisation d'occupation du domaine public, dans les termes et conditions ci-après :

EN CONSEQUENCE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 – OBJET

Le présent protocole a pour objet :

- D'une part, de déterminer de façon définitive le montant de l'indemnisation à verser à _____ par l'Etat du fait de la restructuration du MIN et du retrait de l'autorisation d'occupation du domaine public dont _____ est titulaire ;
- D'autre part, de mettre fin à tout contentieux, né ou à naître, relatif au retrait de l'autorisation d'occupation du domaine public ;
- Enfin, de déterminer les modalités de la libération du domaine public occupé.

ARTICLE 2 – ENGAGEMENTS DE

_____ s'engage à libérer les lieux au plus tard le _____ .
_____ renonce à invoquer une quelconque clause de préavis pour la libération de lieux.
_____ s'engage à notifier à la SOMIMAR par courrier recommandé son intention de libérer les lieux à une date déterminée, avec un préavis minimum de 15 jours.

Le jour de la libération effective des lieux, au plus tard le _____ , il sera procédé contradictoirement entre _____ et la SOMIMAR au constat de la libération effective et totale des lieux par _____ .

Le retrait de l'autorisation d'occupation du domaine public par la SOMIMAR sera considéré comme ayant produit ses pleins effets à la date de libération effective et totale des lieux par _____ .

_____ est dispensée de l'obligation de remise en état du domaine public et ne pourra s'opposer en aucune façon à la destruction immédiate ou future de l'immeuble, laquelle ne sera pas réalisée à ses frais.

En outre, _____ s'engage à respecter l'intégralité des obligations issues de l'autorisation d'occupation du domaine public qui lui a été consentie et du règlement intérieur du MIN et notamment le paiement aux échéances convenues des redevances dues jusqu'au _____ .

En outre, _____ déclare :

- n'avoir, pendant toute la durée de l'occupation des lieux, jamais consenti d'hypothèque, garantie ou servitude de quelque nature que ce soit, à l'égard de tout tiers ;
- plus particulièrement, n'avoir jamais consenti un quelconque droit à tout tiers qui aurait pour objet ou pour effet d'empêcher le retrait de l'autorisation du domaine public, objet des présentes.

ARTICLE 3 – ENGAGEMENT DE LA SOMIMAR

La SOMIMAR s'engage à respecter les termes de l'autorisation d'occupation jusqu'au , sauf dans l'hypothèse de départ anticipé de

A l'initiative de qui s'y engage en tant que de besoin, la SOMIMAR régularisera avec un constat de libération effective et totale des lieux, dont un modèle figure en annexe des présentes, le jour du départ de

La SOMIMAR transmettra ledit constat à l'Etat dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date d'établissement du constat.

Par dérogation aux deux premiers alinéas de l'article de l'autorisation d'occupation du domaine public du , la SOMIMAR déclare expressément dispenser dès à présent de toute remise en état du domaine public en fin d'occupation, ainsi que l'y autorise le troisième alinéa du même article.

La SOMIMAR :

- prendra l'immeuble dans son état actuel, sans recours contre
- souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever l'immeuble, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre
- fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation de tous abonnements relatifs à l'eau, au gaz, à l'électricité et autres fournitures s'il y a lieu.
- fera son affaire personnelle de la souscription de toute police d'assurance de nature à garantir l'immeuble à compter de la date de libération effective des lieux par
- Acquittera à compter de la date de libération effective des lieux par tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels l'immeuble peut et pourra être assujéti ; ainsi les impôts, taxes et autres charges seront répartis prorata temporis entre Somimar et

ARTICLE 4 – ENGAGEMENT DE L'ETAT

L'Etat s'engage, sous réserve des déductions stipulées ci-après, à régler à la somme de euros , selon les modalités suivantes :

- La somme de euros dans un délai de deux (2) mois à compter de la signature des présentes par l'Etat.
Si, pour quelque cause que ce soit, ne libérait pas les lieux à la date prévue, un titre de perception correspondant à la somme prévue sera émis à son encontre.
- La somme de euros, dans le délai de deux (2) mois à compter de la réception par l'Etat du constat de la libération effective et totale des lieux visé à l'article 3 ci-dessus.

A défaut de paiement dans les délais prescrits, les sommes porteront intérêt au taux légal majoré de cinq points.

En outre, l'Etat s'engage à régler à _____, dans délai de deux (2) mois à compter de la réception des justificatifs afférents aux frais de déménagement, un montant global de euros, se décomposant comme suit :

ARTICLE 5 — EFFET - PORTEE

La présente transaction entraîne renonciation définitive et irrévocable par d'une part, l'Etat et la SOMIMAR conjointement, et, d'autre part, _____, à toutes instances et à toutes actions, nées ou à naître, ainsi qu'à toute réclamation qu'elle qu'en soit la nature de l'Etat et la SOMIMAR conjointement à l'encontre de _____ ou inversement, devant quelque autorité ou juridiction que ce soit (notamment administrative, civile, pénale, commerciale ou sociale), liée à l'objet du présent protocole.

Comme conséquence de la présente transaction et sous réserve de l'exécution effective dans les délais de toutes les dispositions financières ci-dessus prévues directement et indirectement, l'Etat et la SOMIMAR conjointement, d'une part, et _____, d'autre part, se reconnaissent quittes et libérées l'une envers l'autre, tout compte se trouvant définitivement réglé et apuré entre elles pour toute cause que ce soit à raison du retrait de l'autorisation d'occupation du domaine public et des conséquences dudit retrait.

Elles s'engagent à l'exécuter de bonne foi et reconnaissent, par leur signature, avoir apprécié la nature et la portée de la présente transaction qui, établie conformément aux dispositions des articles 2044 et suivants du Code civil, et notamment de l'article 2052 du Code civil, a l'autorité de la chose jugée en dernier ressort et ne pourra être attaquée ni pour cause d'erreur de droit ni pour cause de lésion.

ARTICLE 6 — FORMALITES SUBSEQUENTES

Dans le cadre des présentes, un état hypothécaire afférent aux lieux sera demandé.

Dans l'hypothèse où ledit état hypothécaire révélerait des inscriptions prises par _____, cette dernière s'engage à supporter le coût de toutes les formalités qui seraient rendues nécessaires pour la réalisation des présentes.

ARTICLE 7 — COMPLETUDE DU PRESENT PROTOCOLE

Le présent protocole, en ce compris le préambule et les annexes qui en font Partie intégrante, constitue l'expression définitive et complète de la volonté des Parties en ce qui concerne l'objet des présentes.

ARTICLE 8 — DROIT APPLICABLE - JURIDICTION

Le présent protocole sera régi et interprété conformément à la loi française et le Tribunal Administratif de Marseille sera compétent.

Les engagements sont indivisibles et ne peuvent être exécutés partiellement ; ils s'entendent comme un tout et à défaut d'exécution globale il sera tenu pour non avenu, et chacune des Parties sera déliée de ses engagements.

ARTICLE 9 — ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent protocole, chacune des Parties fait élection de domicile aux adresses figurant en tête des présentes.

Fait en trois (3) exemplaires originaux,

(*)

Fait à
Le

La SOMIMAR (*)
Monsieur Jean-François GRA
Fait à
Le

L'Etat (*)
Monsieur Marc NOLHIER
Fait à
Le

(*) faire précéder la signature de la mention manuscrite : « *bon pour accord transactionnel* »

ANNEXES

- *Convention en date du*
- *Modèle de constat de libération effective et totale des lieux*

LISTE DES ENTREPRISES RELOCALISEES SUR LE MIN

Entreprises de la bande L2

KISSAO SAS
PHOCEA IMMOBILIER
PROVENCE PALETTES
OPA DISTRIBUTION

Entreprises fleurs

MANNINA Fleurs
HORTI CASH
MARCUCCI R&F
PLANTES EN PROVENCE
MONA LISA
LGD

CONVENTION D'OCCUPATION D'UN LOCAL
DEPENDANT DU MARCHÉ D'INTERET NATIONAL
DE MARSEILLE

ENTRE :

La Société **SOMIMAR**, Société Anonyme d'Economie Mixte au Capital de 300 380 €, ayant son siège social Marché des Amaveaux MARSEILLE (13014), inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de MARSEILLE sous le numéro B 063 805 261, représentée aux présentes par Monsieur Jean-François GRA, Directeur Général, en vertu d'une délégation de pouvoirs en date du 17 juillet 2008 consentie par Monsieur Roland BLUM, Président, dans le cadre des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Conseil d'Administration dans sa séance du 17 juillet 2008,

ci-après dénommée « la SOCIÉTÉ »,

D'UNE PART

ET :

Représentée par son gérant :

ci-après dénommée « le BENEFICIAIRE »,

*Objet : bâtiment style
en DSP de "Suzanne"
10/6 lotus bâtiment central
en anticipation avenir*

D'AUTRE PART

SOMIMAR / 1/12

EXPOSE

La Ville de MARSEILLE, par convention de gestion du M.I.N. de MARSEILLE passée avec la SOMIMAR, a confié à cette dernière l'étude, la réalisation ainsi que l'exploitation du marché des Arnavaux. Cette convention a été transférée de plein droit au bénéfice de la Communauté Urbaine lors de sa création.

Ce marché a été institué Marché d'Intérêt National par décret n° 77-833 du 13 Juillet 1977.

Ceci exposé, il est convenu ce qui suit.

ARTICLE I - OBJET

La présente convention a pour objet d'autoriser le BENEFCIAIRE à occuper un local portant le numéro et situé dans l'enceinte du Marché d'Intérêt National de MARSEILLE sur le site des Arnavaux comprenant :

- un magasin clos d'une superficie de m² environ,
- un bureau d'une superficie de m² environ.

L'occupation ainsi consentie constitue un droit de jouissance, pour une période déterminée de locaux situés à l'intérieur du domaine public et de ce fait les dispositions prévues par le décret du 30 septembre 1953 et les dispositions subséquentes relatives à la propriété commerciale ne sont pas applicables.

D'autre part, le BENEFCIAIRE sera soumis à tous les règlements existants ou à intervenir en la matière et notamment l'ordonnance N° 67.808 du 22 septembre 1967.

Pendant la durée de l'occupation autorisée, le BENEFCIAIRE dispose de ces biens immobiliers aux clauses et conditions du présent contrat.

Il est expressément convenu entre les parties que la SOMIMAR ne saurait être tenue pour responsable de la concurrence qui pourrait surgir de l'exploitation d'autres établissements ayant la même activité sur le M.I.N. ou à l'extérieur du M.I.N. ainsi que de tout autre commerce ayant la même destination que celle autorisée par la présente convention.

ARTICLE II - DUREE

L'autorisation d'occupation est consentie à compter du Elle est accordée à titre précaire et révoquable sans pouvoir excéder la durée de la convention liant la SOMIMAR à la Communauté Urbaine.

Elle continuera d'année en année, faute pour les parties de dénoncer la présente convention dans les délais, et comme il est dit notamment à l'article XIII des présentes.

ARTICLE III – FORMALITES LEGALES ET REGLEMENTAIRES

Le BENEFCIAIRE doit satisfaire aux exigences légales et réglementaires de sa profession et exercer son activité conformément aux usages de cette dernière.

Il lui appartient de se pourvoir des autorisations nécessaires pour l'exercice de sa profession et il ne pourra entrer dans les lieux qu'une fois ces formalités accomplies.

En outre le BENEFCIAIRE se soumet à toutes les obligations que lui imposent les lois, règlements et mesures de police en vue de l'exercice de sa profession dans le cadre du MIN.

ARTICLE IV - CONDITIONS

IV.1. Etat des lieux

Le BENEFCIAIRE prendra les locaux dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée dans les lieux, sans pouvoir exiger de la SOCIETE aucune réparation ni remise en état autres 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 BENEFCIAIRE 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 de la SOCIETE, toutes les réparations et remises en état que nécessiterait son activité.

Le BENEFCIAIRE déclare bien connaître les lieux et équipements mis à disposition pour les avoir préalablement à la signature des présentes, visités et agréés.

Avant l'entrée et la sortie du BENEFCIAIRE, il sera dressé un état des lieux contradictoire entre la SOCIETE et le BENEFCIAIRE sans préjudice des obligations mises à la charge de ce dernier par les présentes. Cet état des lieux pourra être dressé par huissier à la demande du BENEFCIAIRE et à ses frais.

Les lieux sont équipés d'une chambre froide de 5 x 10 m, en état de fonctionnement. Le BENEFCIAIRE s'engage à souscrire un contrat d'entretien.

IV.2. Affectation des locaux

Les biens objets des présentes, sont destinés exclusivement à l'activité suivante :
COMMERCE EN GROS DE FRUITS ET LEGUMES

Le BENEFCIAIRE s'interdit l'exercice d'activités autres que celles indiquées ci-dessus.

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

IV.3. Utilisation des locaux

• Le BENEFCIAIRE 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 la SOCIETE ne puisse en aucune manière être inquiétée ou recherchée à ce sujet.

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 la SOCIETE, tous travaux qui pourraient être exigés à cet égard.

- Le BENEFCIAIRE s'interdit d'utiliser le M.I.N. comme zone de parking pour une flotte de véhicules, à peine de résiliation de la Convention.

IV.4. Entretien - Réparations

Le BENEFCIAIRE devra entretenir pendant tout le cours de la convention d'occupation les lieux mis à disposition constamment en bon état de réparations et d'entretien, notamment les peintures, fermetures, ferrures, plomberie, chambre froide et autres ainsi que les places de stationnement et les accès.

Il fera son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état et de toutes réparations, le tout relativement aux plomberie, fumisterie, menuiserie, serrurerie, appareils électriques, d'eau, carrelage, peinture, cuvette des water-closets, appareils de chasse d'eau, évier, sols et en général à tout ce qui pourra garnir les lieux mis à disposition, 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 mis à disposition des accessoires auxquels ces énonciations se rapportent, le propriétaire n'étant tenu qu'aux grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil.

Toutefois, si durant la convention d'occupation, l'immeuble mis à disposition a besoin de réparations urgentes incombant au propriétaire, le BENEFCIAIRE s'obligera à les supporter quelle que soit la gêne qu'elles lui causent et ne pourra exiger une quelconque indemnité ou réduction de sa redevance, même si les travaux se poursuivent au-delà de 40 jours.

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

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

À cet effet, comme il est dit à l'article ci-dessus, un état des lieux sera dressé contradictoirement entre la SOCIETE et le BENEFCIAIRE.

Si, pour une cause quelconque, le remplacement ou la remise en état des constructions, 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 BENEFCIAIRE sans recours contre la SOCIETE.

Le BENEFCIAIRE sera responsable de tous accidents et avaries quelconques qui pourraient résulter de tous services et installations de l'immeuble qu'il occupe.

Le BENEFCIAIRE fera son affaire personnelle, de façon que la SOCIETE ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux mis à disposition. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis à vis de la SOCIETE, de toute action

en dommage intérêts de la part des autres occupants ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

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

Il devra en outre avertir la SOCIETE, immédiatement, et en tous cas avant l'expiration des délais de garantie, des troubles pouvant donner lieu à réparation au titre des garanties des articles 1792 et suivants du Code Civil et il s'oblige à ne rien faire qui puisse faire perdre au propriétaire son droit à recours notamment aucune réparation prématurée avant constatation par un expert. Le propriétaire appréciera alors s'il doit exercer les droits et actions dont il dispose.

IV.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, embellissements, améliorations, installations notamment d'enseignes, agencements, équipements et constructions quelconques nécessaires à l'activité du BENEFICIAIRE, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite de la part de la SOCIETE. Les travaux qui seraient ainsi autorisés devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du BENEFICIAIRE et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques préalablement agréé par la SOCIETE et dont les honoraires seront supportés par le BENEFICIAIRE.

Le BENEFICIAIRE ne devra apporter aucun changement aux lieux et équipements mis à disposition si ce n'est avec l'autorisation écrite préalable de la SOCIETE.

Tous ces travaux, embellissements, améliorations, installations, équipements et constructions quelconques devenus immeubles par destination, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le BENEFICIAIRE en cours de convention d'occupation deviendront, sans frais ni indemnité, la propriété de la SOCIETE à l'expiration de la présente convention, soit par l'arrivée du terme, soit par suite de résiliation pour quelque motif que ce soit.

Au surplus, la SOCIETE pourra toujours exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais, risques et périls exclusifs du BENEFICIAIRE, même pour les travaux expressément autorisés par la SOCIETE. L'état des lieux primitif sera dans ce cas celui qui est établi lors de l'entrée dans les lieux.

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 BENEFICIAIRE et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge de remettre les lieux en état, après cet enlèvement et avant l'arrivée du terme ou la date de la résiliation, et notamment d'effectuer les grosses réparations sans pouvoir exiger une quelconque indemnité.

IV.6. Visite de surveillance des locaux

Pendant toute la durée de la convention d'occupation le BENEFICIAIRE devra laisser les représentants de la SOCIETE visiter les lieux mis à disposition pour s'assurer de leur état et fournir, à première demande de

la SOCIETE, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions des présentes.

IV.7. Garnissement

Les lieux mis à disposition devront être garnis en tout temps de matériel, mobilier et marchandises conformément à la destination des lieux et en quantité et valeur suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie du paiement de la redevance et de l'ensemble des charges et obligations du présent contrat, y compris les charges afférentes aux parties et équipements d'usage commun de la zone d'activités.

ARTICLE V - REDEVANCE D'OCCUPATION

V.1. Redevances

La présente convention d'occupation est consentie moyennant une redevance annuelle principale de :

- pour le magasin : € H.T. (TVA en sus au taux en vigueur)
correspondant à : 84,82 € HT/an par m² (tarif 2011)
- pour le bureau : € H.T. (TVA en sus au taux en vigueur)
correspondant à : 67,34 € HT/an par m² (tarif 2011)

Le paiement de cette redevance s'effectuera mensuellement et d'avance.

La redevance ne porte que sur une surface au sol de m². Les ... m² situés sous les nouvelles avancées dites « Gaudin » étant attribués gracieusement à l'ensemble des occupants pour compenser les surfaces gratuites autrefois situées sous les anciens auvents.

V.2. Clause d'indexation

La redevance principale afférente aux locaux ci-dessus désignés n'est pas sujette à un indice de variation.

L'ajustement de la redevance est déterminé par le Conseil d'Administration de la SOMIMAR et arrêté par le Préfet.

V.3. Modalités de paiement

Les redevances seront directement payables mensuellement et d'avance à la SOCIETE le 1er de chaque mois, le premier terme étant payable à la mise à disposition des locaux avec application de la règle « prorata temporis ».

V.4. Lieu de paiement - Intérêts de retard

Les redevances seront versées au moyen d'un chèque bancaire ou postal adressé ou déposé au siège de la SOCIETE, M.I.N. des Arnavaux, Chemin du Marché, 13014 MARSEILLE.

En cas de non-paiement à échéance, la SOCIETE pourra percevoir des intérêts de retard sans qu'il soit besoin d'adresser une mise en demeure quelconque.

Ces intérêts seront calculés au taux de l'intérêt légal, majoré de cinq points, à compter de la date d'échéance.

Le paiement de ces intérêts de retard ne vaudra pas report des délais de paiement, la SOCIETE conservant tous ses droits à ce sujet notamment en ce qui concerne une éventuelle résiliation.

En sus des intérêts et dans le cas où la SOCIETE aurait été amenée à engager des poursuites à l'encontre du BENEFICIAIRE, ce dernier devra en supporter tous les frais y compris les frais non taxables.

ARTICLE VI – DEPOT DE GARANTIE

Le BENEFICIAIRE s'engage à verser, par chèque ou caution bancaire, à l'ordre de la SOCIETE, la somme de € correspondant à trois mois de la redevance, en garantie du paiement de celle-ci, de la bonne exécution des clauses et conditions de la présente convention et des sommes dues par le BENEFICIAIRE dont la SOCIETE pourrait être rendue responsable.

A chaque ajustement de la redevance, le dépôt de garantie sera diminué ou majoré de manière à toujours correspondre à trois mois de redevance.

La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée en fin de convention après vérification des déménagements, remise des clés et production par le BENEFICIAIRE de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques.

En aucun cas, le BENEFICIAIRE ne pourra imputer le dépôt de garantie sur la redevance due pour les derniers mois de jouissance.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du BENEFICIAIRE.

ARTICLE VII – DROIT DE PREMIERE ACCESSION

La présente concession est accordée moyennant le paiement par le BENEFICIAIRE à la SOCIETE, à la signature de la présente convention, d'un Droit de Première Accession.

Ce droit est déterminé dans les conditions prévues par l'article n° 32 du Règlement Intérieur du M.I.N. de MARSEILLE et de son annexe n° 3.

Le BENEFICIAIRE reconnaît par les présentes devoir à la SOCIETE la somme de € HT (quatre vingt huit mille huit cent trente deux euros) au titre du Droit de Première Accession calculé sur la base de la surface mise à disposition.

ARTICLE VIII - ASSURANCES - PUBLICITE

VIII.1. Assurances

Pendant toute la durée de la présente convention d'occupation temporaire, le BENEFCIAIRE souscrira les polices d'assurances nécessaires contre les risques incendie, dégâts des eaux, explosions, calamités naturelles, recours de voisins et des tiers, etc... susceptibles d'atteindre l'immeuble mis à disposition, ainsi que le matériel, les équipements, les stocks, les approvisionnements et les objets mobiliers garnissant les lieux mis à disposition, les capitaux assurés étant garantis à concurrence de la valeur de reconstruction, vétusté non déduite 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 mobilier, honoraires d'expert, pertes indirectes.

Le BENEFCIAIRE devra également couvrir sa responsabilité civile pour les risques matériels et corporels. En outre, le BENEFCIAIRE fera son affaire personnelle des risques, vols, bris de machine et perte d'exploitation, la SOCIETE ne pouvant être recherchée ou inquiétée à ce sujet.

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

Le BENEFCIAIRE 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 de la SOCIETE.

Pour le cas où l'activité du BENEFCIAIRE ou la nature des produits entreposés entraînerait le paiement d'une surprime d'assurance pour le propriétaire ou ses ayant causes, le BENEFCIAIRE 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, à la SOCIETE de ce défaut de paiement. Le propriétaire aura la faculté de se substituer au BENEFCIAIRE défaillant pour effectuer ce paiement, mais ce dernier devra alors la rembourser.

Les polices devront contenir une clause selon laquelle toutes les indemnités des assurances couvrant les biens immobiliers, leurs aménagements et embellissements seront payées entre les mains du propriétaire. A cet effet, le BENEFCIAIRE consent dès à présent que le propriétaire touche sur ces simples quittances, hors sa présence et sans son concours, toutes indemnités qui lui seraient allouées en cas de sinistre des constructions mises à disposition.

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

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

Le BENEFCIAIRE renonce expressément en cas de sinistre de quelque nature que ce soit, à tout recours contre la Communauté Urbaine, la SOMIMAR et leurs assureurs. Le BENEFCIAIRE s'engage à exiger la même renonciation de son assureur.

Par ailleurs, le BENEFCIAIRE devra réaliser chaque année un contrôle de ses installations électriques par thermographie infrarouge ainsi qu'un contrôle des moyens individuels de protection contre l'incendie (extincteur).

Il fournira à la SOMIMAR ces certificats de contrôle (Q18 – Q19 et N4). A défaut, la SOMIMAR réalisera ces contrôles aux frais et risques du BENEFCIAIRE.

La SOMIMAR, gestionnaire des bâtiments du marché, renonce expressément en cas de sinistre notamment, et non limitativement : incendie, explosions, dégâts des eaux, à tout recours contre le BENEFCIAIRE. La SOMIMAR s'engage à exiger la même renonciation à recours de son assureur.

VIII.2. Publicité

Le BENEFCIAIRE pourra apposer dans les locaux qu'il occupe ou à l'extérieur desdits locaux, les panneaux, affiches ou enseignes qui seront reconnus comme directement nécessaires à son commerce. Les projets de publicité à l'extérieur des locaux, dans l'enceinte du Marché seront soumis à un agrément préalable de la SOCIETE.

VIII.3. Mode d'exploitation

Le BENEFCIAIRE doit exploiter personnellement son établissement qu'il ne peut ainsi donner en location gérance sans accord préalable de la SOCIETE. Toute modification de la situation du BENEFCIAIRE doit être portée à la connaissance de la SOCIETE.

ARTICLE IX - DISPOSITIONS FISCALES - T.V.A.

La SOCIETE déclare vouloir soumettre la présente convention d'occupation à la taxe à la valeur ajoutée en application de l'article 260 du Code Général des Impôts.

ARTICLE X - CONTRIBUTIONS, IMPOTS ET TAXES

Le BENEFCIAIRE fera son affaire du paiement des contributions personnelles mobilières, de la taxe professionnelle et autres impôts et taxes dont il sera redevable du fait de son activité.

Le BENEFCIAIRE devra seul supporter la charge de tous les impôts, notamment de l'impôt foncier, auxquels sont actuellement ou pourraient être ultérieurement assujettis les terrains, constructions et installations quelles qu'en soient l'importance et la nature qui seraient exploités en vertu de la présente convention.

ARTICLE XI - SORT DES INSTALLATIONS EN FIN DE CONVENTION

A l'expiration de la convention ou lors de sa résiliation amiable ou judiciaire, le BENEFCIAIRE reprendra et enlèvera tous les ouvrages, constructions et installations édifiées par lui et les lieux seront remis en l'état où ils étaient au début de la convention.

Faute de quoi, la SOCIETE pourra procéder à ces opérations d'office, aux frais, risques et périls du BENEFCIAIRE ou accepter leur maintien en tout ou partie ; dans ce dernier cas, la SOCIETE deviendra propriétaire des ouvrages, installations et constructions conservés sans indemnité.

Il en sera toutefois autrement si une nouvelle convention est conclue entre la SOCIETE et le même BENEFCIAIRE pour l'utilisation du terrain faisant l'objet de la présente convention. Le BENEFCIAIRE n'aura pas alors à remettre les lieux en l'état.

ARTICLE XII - CESSATION DE L'AUTORISATION AVANT SA DUREE NORMALE DE VALIDITE

A - Résiliation par la SOCIETE

a) Faute par le BENEFCIAIRE de se conformer aux conditions générales ou particulières de la présente convention, l'autorisation pourra être résiliée par la SOCIETE un mois après une mise en demeure par lettre recommandée A.R. restée sans effet.

b) L'autorisation sera résiliée de plein droit sur simple avis de la SOCIETE adressée au BENEFCIAIRE par lettre recommandée A.R. en cas de :

- inobservation par le BENEFCIAIRE, soit de la réglementation des Marchés d'Intérêt National ou du Règlement Intérieur, soit de toutes autres obligations prévues par les présentes,
- non usage des ouvrages, constructions et installations réalisées, à l'expiration d'un délai d'un an après constatation de leur non utilisation ;
- non paiement d'un terme de la redevance d'occupation ;
- en cas de dissolution du BENEFCIAIRE sans qu'il y ait reprise par une autre société ; s'il y a reprise, les règles énoncées en matière de transmission seront applicables, conformément aux termes de l'article XVI ;
- en cas de suppression définitive pour le BENEFCIAIRE des autorisations pouvant être exigées par la réglementation en vigueur pour l'exercice de son activité professionnelle ;
- en cas de condamnation pénale mettant le BENEFCIAIRE dans l'impossibilité de poursuivre son activité ;

L'autorisation pourra être également résiliée au cas où le BENEFCIAIRE ferait l'objet d'un jugement de redressement judiciaire, après décision expresse ou tacite de l'Administrateur Judiciaire de renoncer à la continuation de la présente convention.

B - Résiliation par le BENEFCIAIRE

En cas de cessation définitive de l'exploitation, le BENEFCIAIRE pourra résilier l'autorisation qui lui a été consentie. Il devra prévenir la SOCIETE au moins six mois avant cette cessation, par lettre recommandée avec avis de réception.

Si ce délai n'était pas observé, le BENEFCIAIRE serait redevable de six mois de redevance d'occupation à partir de la date de réception de la lettre recommandée visée ci dessus, sauf dérogation résultant d'un accord exprès de la SOCIETE.

En cas de résiliation de la présente convention par le BENEFCIAIRE aucune indemnité ne sera due par la SOCIETE.

Par exception aux dispositions ci-avant mentionnées et pour prendre en compte la situation particulière du BENEFCIAIRE qui souhaite implanter sur le M.I.N. de Marseille un établissement secondaire à la succursale présente sur le M.I.N. de Cavaillon dont les conditions d'exploitation sont très différentes, le BENEFCIAIRE disposera pendant les 12 premiers mois de la convention de la possibilité de résilier à tout moment la présente convention moyennant le respect d'un préavis d'un mois.

ARTICLE XIII - RETRAIT POUR INTERET GENERAL

Nonobstant la durée prévue à l'article II « Durée » ci-dessus, étant observé que la domanialité publique du terrain s'oppose à ce que le BENEFCIAIRE puisse invoquer à son profit le bénéfice des dispositions législatives régissant les baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel, la convention pourra être résiliée si l'intérêt général l'exige.

Ce retrait pour intérêt général ne pourra être exercé que moyennant un préavis de vingt trois mois.

L'indemnité versée par la SOCIETE sera égale au seul montant, diminué des taxes effectivement récupérées, des dépenses exposées par le BENEFCIAIRE pour la réalisation des ouvrages, constructions et installations immobilières, déduction faite d'un abattement pour vétusté.

La valeur à prendre en considération ne pourra, en aucun cas, excéder celle résultant des devis estimatifs qui auront été présentés à la SOCIETE conformément à l'article V ci-dessus.

L'abattement sera calculé par annuités égales à compter de la date du certificat de conformité ou de l'achèvement des réalisations si le BENEFCIAIRE n'est pas tenu d'obtenir ces certificats, de façon que la SOCIETE ne soit plus redevable d'aucune indemnité à la fin de la convention.

ARTICLE XIV - TRANSMISSION DE L'AUTORISATION D'OCCUPATION

L'autorisation d'occupation l'est à titre personnel. Son BENEFCIAIRE est tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement en son nom et sans discontinuité le bien mis à sa disposition.

A l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la date d'entrée en vigueur de la Convention d'Occupation et conformément aux dispositions de l'Article 31 du Décret n° 68.659 du 10.07.1968, le BENEFCIAIRE, s'il exprime le désir de se retirer, sera admis à présenter à l'agrément du Conseil d'Administration un successeur qui sera subrogé dans ses droits, dès lors qu'il aura obtenu l'autorisation préfectorale.

En cas de décès du BENEFCIAIRE avant l'expiration du susdit délai de trois ans, les héritiers pourront succéder au de-cujus dans l'exploitation de l'emplacement.

Passé ce délai, si le BENEFCIAIRE vient à décéder, le même droit de présentation appartient à ses ayants droit qui peuvent en faire usage au profit de l'un d'eux.

Le BENEFCIAIRE pourra, avec l'accord de la SOCIETE et s'il y a lieu avec celui des créanciers hypothécaires agréés, céder tout ou partie des droits qu'il détient des présentes ou les apporter en société. Signification devra en être faite à la SOCIETE.

Ce successeur devra, dans ce cas, utiliser les ouvrages, constructions et installations et se proposer, soit de continuer la même activité, soit d'exercer une activité présentant un intérêt certain pour le Marché d'Intérêt National de Marseille.

Dans les mêmes conditions, le BENEFCIAIRE pourra sous-traiter l'exploitation de tout ou partie des installations qu'il aura réalisées, mais demeurera responsable envers la SOCIETE et envers les tiers de toutes les obligations qui lui sont imposées par la présente convention.

La SOCIETE sera tenue de répondre à la demande d'agrément d'un successeur dans le délai de deux mois à compter de sa présentation par le BENEFCIAIRE.

Le BENEFCIAIRE pourra, pour financer les ouvrages, constructions et installations sur le terrain faisant l'objet de la présente convention, transmettre son autorisation d'occupation à une société de crédit-bail immobilier ou de financement agréée par la SOCIETE.

Dans ce cas, les stipulations concernant l'utilisation personnelle du bien mis à disposition ne trouvera pas application, le bien dans ce cas devant rester à l'usage exclusif du BENEFCIAIRE signataire de la présente convention.

ARTICLE XV - VENTE JUDICIAIRE DES INSTALLATIONS DU BENEFCIAIRE

La procédure des saisies immobilières régie par les articles 673 à 679 du Code de Procédure Civile s'applique aux installations édifiées par le BENEFCIAIRE.

En cas de vente forcée des installations du BENEFCIAIRE avant complet remboursement de tout prêt consenti en vue du financement de ces installations par un organisme de crédit hypothécaire et quel que soit, par ailleurs, le requérant, l'adjudicataire bénéficiera du maintien de l'autorisation d'occupation jusqu'à la date normale d'expiration de cette dernière à la condition, soit de continuer la même activité, soit d'exercer dans les lieux une autre activité présentant un intérêt certain pour le Marché d'Intérêt National de Marseille. L'adjudicataire sera subrogé dans les droits et obligations du BENEFCIAIRE.

Il devra à la SOCIETE les redevances qui n'auraient pas été versées par le BENEFCIAIRE jusqu'à la date où il entrera dans les lieux.

ARTICLE XVI - TIMBRES ET FRAIS PUBLICATION, ELECTION DE DOMICILE CONTESTATION

La présente autorisation n'est pas soumise au droit de timbre sauf présentation volontaire à la formalité de l'enregistrement. En pareil cas, les frais seront à la charge de celle des parties qui requerrait l'accomplissement de cette formalité.

La présente autorisation sera, en tant que de besoin, publiée au Bureau des Hypothèques de MARSEILLE.

Le BENEFCIAIRE acquittera les frais, droits et honoraires qui en seront la suite et la conséquence.

Pour l'exécution des présentes, la SOCIETE et le BENEFCIAIRE font élection de domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

Les contestations qui s'élèveraient entre la SOCIETE et le BENEFCIAIRE sont de la compétence des tribunaux dans le ressort duquel est situé le Marché d'Intérêt National de Marseille.

Fait à Marseille, le
En deux exemplaires

Pour la SOCIETE

Pour le BENEFCIAIRE (1)

(1) faire précéder de la mention "Lu et Approuvé"
Annexes : Cahier des Charges Techniques

ANNEXE 6

CONDITIONS DE REDEVANCES DES NOUVEAUX BÂTIMENTS

Le tarif de la redevance d'occupation des bâtiments qui seront construits dans le cadre de la restructuration du MIN correspondra au tarif « Magasins » appliqués aux grossistes « fruits et légumes » et « fleurs ».

Conformément à l'arrêté préfectoral du 12 janvier 2012, ce tarif est pour l'année 2012 fixé à 85,67 € HT par an et par m².