

BAIL

Entre les soussignés :

La Communauté urbaine MARSEILLE PROVENCE METROPOLE, Etablissement public de coopération intercommunale dont le siège est, Palais du Pharo, 58 Boulevard Charles Livon 13007 MARSEILLE, identifiée au SIREN sous le n° 24130039.

Représenté par son Président en exercice, agissant en vertu de la délibération du Bureau de Communauté en date du 3 juillet 2015, domicilié es qualité audit siège.

Ci-après dénommé « *BAILLEUR* »,

D'une part

Et

La Société Coopérative Ouvrière Provençale de Thé et infusions, SA, immatriculée au RCS de Marseille n° 805 019 791 dont le siège social est Centre de Vie Agora bâtiment A 1^{er} étage, ZI les Paluds 13685 AUBAGNE.

Représentée par son Président monsieur CAZORLA Gérard domicilié es qualité au dit siège.

Ci-après dénommée « *PRENEUR* »,

D'autre part

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

Le « *BAILLEUR* » a procédé à l'acquisition de divers locaux avec terrain attenant, dont la description sera plus amplement faite ci-après, situés sur la commune de Gémenos lieudit « Les Négadis Nord ».

Les biens acquis respectivement de la SCI GOUNOD-GEMENOS et de la SCI GOUNOD-JOUQUES, faisaient l'objet de deux baux en date du 15 novembre 2010 consentis au profit de la société FRALIB SOURCING UNIT laquelle exploitait dans les lieux une unité de broyage, de mélange et d'ensachage de thés et d'infusions, suivant autorisation délivrée par arrêté préfectoral en date à Marseille du 5 juillet 1999.

Les deux baux en cours avaient été consentis pour une durée de neuf années commençant à courir le 1^{er} octobre 2010.

La société FRALIB SOURCING UNIT a cessé toute exploitation sur le site.

Les salariés sur le site ont constitué une société coopérative dénommée Société coopérative ouvrière provençale de thés et infusions pour reprendre l'exploitation des locaux.

La SCOP TI a sollicité l'établissement d'un bail à son profit.

CECI AYANT ÉTÉ EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

ARTICLE I : NATURE DE LA CONVENTION :

La présente convention constitue un bail dérogatoire régi par l'article L.145-5 du Code de commerce.

ARTICLE II : DÉSIGNATION DES LIEUX LOUÉS :

- a) Un bâtiment à usages d'activités, locaux sociaux, bureaux et services d'une surface développée de 9 326 m² Shon environ, sis sur une parcelle de terrain de 16 664 m² environ, situé à Gémenos (Bouches du Rhône) inclus dans le périmètre de la zone d'entreprise de la Plaine de Jouques.
- b) Sur un terrain de 2 967 m² environ cadastré section AZ numéros 48 et 49, sur la commune de Gémenos, avenue de Garlaban, lot 12 de la ZAC de la plaine de Jouques, un bâtiment à usage de stockage auquel est adjoint un local administratif en rez de chaussée d'une superficie totale de 1513 m².

Le « *PRENEUR* » déclare que les locaux loués sont conformes à la destination prévue au bail pour les occuper déjà et renonce à réclamer au « *BAILLEUR* » tous travaux qui s'avèreraient nécessaires à la poursuite de son activité, prenant l'engagement ferme et définitif d'en assumer l'exécution.

ARTICLE III : DURÉE DE LA LOCATION

Le présent bail est conclu pour une durée ferme de DEUX années entières et consécutives qui commenceront à courir le 3 juillet 2015.

A l'issue de cette période, le présent bail pourra éventuellement être prolongé d'une année supplémentaire sous réserve de l'accord exprès des parties, dans l'hypothèse où la cession prévue à l'article IX ne serait pas encore réalisée.

La partie à l'initiative de cette prolongation devra envoyer sa demande à l'autre partie par pli recommandé ou acte extrajudiciaire, au plus tard SIX MOIS avant le terme du bail. La partie recevant la demande devra exprimer son accord suivant les mêmes modalités, dans un délai d'UN MOIS suivant sa réception. A défaut de réponse, le présent bail prendra fin au terme de son délai initialement prévu de DEUX années entières et consécutives.

Conformément à l'article L. 145-5 du code de commerce, si à l'expiration de cette durée totale de TROIS ans, et au plus tard à l'issue d'un délai d'UN MOIS à compter de l'échéance le « *PRENEUR* » reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions du Chapitre V du titre IV du livre I du code de commerce.

Le « *PRENEUR* » aura seul la faculté de donner congé avant le terme, à charge pour lui de prévenir le « *BAILLEUR* » par pli recommandé ou acte extra judiciaire au moins six mois à l'avance.

Les parties pourront convenir de la résiliation par anticipation du présent bail dans le cas où la cession prévue à l'article IX interviendrait avant le terme des deux ans.

ARTICLE IV : DESTINATION DES LIEUX

Les lieux loués seront affectés à l'usage exclusif de locaux d'activités, bureaux, locaux sociaux et locaux de services, aux fins de l'exercice de l'objet social de la société preneuse qui ne pourra les affecter à une autre destination sans l'autorisation expresse et par écrit du « *BAILLEUR* ».

Un état des lieux est établi lors de la prise en possession des locaux par le « *BAILLEUR* » contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, et joint au présent contrat de bail.

ARTICLE V : LOYER :

Le montant du loyer hors taxes et hors charges est progressif et déterminé comme suit :

- 30 000 euros le premier semestre à terme échu
- 70 000 euros le deuxième semestre à terme échu
- 100 000 euros le troisième semestre à terme échu
- 150 000 euros le quatrième semestre à terme échu

En cas de prolongation du bail précaire dans l'hypothèse prévue à l'article III, le loyer sera porté à :

- 155 000 euros le cinquième semestre à terme échu
- 155 000 euros le sixième semestre à terme échu

Chaque terme du loyer sera majoré de la TVA au taux en vigueur, actuellement de vingt pour cent.

Le montant de chaque loyer semestriel sera payable en un virement au plus tard le 5^{ème} jour du semestre échu au siège du « *BAILLEUR* » ou à toute personne que celui-ci désignerait pour la gestion de l'immeuble.

ARTICLE VI : TRAVAUX :

Le « *PRENEUR* » prendra les lieux, objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du « *BAILLEUR* » aucune réduction de loyer autre que celle prévue au présent bail, ni aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit.

Le « *PRENEUR* » s'oblige à faire ses frais exclusifs, pendant toute la durée du bail, les réparations qui deviendraient nécessaires aux lieux loués et à la poursuite de l'exploitation dans les lieux loués.

Toutes les réparations, même foncières, sont à la charge du « *PRENEUR* » y compris les frais de ravalement de façades, à l'exception des grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil.

Tous les travaux qui pourraient être exigés par l'administration pour l'exploitation dans les lieux loués, seront à la charge exclusive du « *PRENEUR* ».

Tous les travaux d'embellissement, amélioration, installation de cloisonnement ou construction quelconque, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires relatives à l'activité du « *PRENEUR* », faits par le « *PRENEUR* », deviendront au terme du présent bail la propriété du « *BAILLEUR* » sans indemnités, sans préjudice du droit qui est réservé audit « *BAILLEUR* » d'exiger la remise en état des lieux en tout ou partie dans l'état du premier aménagement sus-décrit, aux frais du « *PRENEUR* ».

ARTICLE VII : CHARGES, IMPÔTS ET TAXES :

1) Consommation personnelle du « *PRENEUR* » :

Le « *PRENEUR* » remboursera le coût des dépenses qui lui sont spécifiquement imputables et notamment celles résultant des abonnements relatifs à la fourniture et à la consommation individuelle de fluides divers qui seraient facturée au « *BAILLEUR* », tel que cela résultera de l'indication de compteurs propres aux locaux loués.

2) Les charges :

Les charges comprendront :

- les frais de nettoyage, d'entretien et de réparation sauf les grosses réparations énumérées à l'article 606 du Code Civil,
- les frais d'élimination des déchets,
- les frais d'entretien, de réparation, de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaire à la gestion et à l'exploitation de l'entier immeuble,
- les frais d'entretien, de réparation, de maintenance, de contrôles obligatoires, de remplacement des éléments d'équipement de l'immeuble et toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement, tel que notamment les ascenseurs, monte-charges, nacelles de nettoyage, groupes électrogènes, autocommutateurs, sprinklers, transformateurs, armoires électriques, chaudières,
- les frais d'entretien, de réparation, de maintenance, de contrôles obligatoires, de remplacement des éléments des équipements de production et toutes installations nécessaires à leur bon fonctionnement,
- les honoraires d'assistance technique,
- les frais d'éclairage, de chauffage ou de réfrigération, tel que rafraîchissement ou climatisation s'ils existent, les frais de maintenance ou de remplacement des équipements qui leur correspondent, de ventilation et d'une façon générale toute consommation de fluides quels qu'ils soient,
- les coûts de gardiennage, télé-surveillance,

et de manière générale toutes les charges liées à l'occupation des lieux loués et à l'exploitation.

Ces charges seront assumées directement par le preneur, ou le cas échéant remboursées au « *BAILLEUR* » en intégralité.

3) Impôts et taxes :

Le « *PRENEUR* » s'engage :

- A payer directement ses contributions personnelles, mobilières, et tous autres impôts auxquels les locataires sont ou pourraient être assujettis et dont le « *BAILLEUR* » pourrait être tenu pour responsable à un titre quelconque.
- Rembourser dès l'émission du rôle, la quote-part de tous impôts correspondant à l'immeuble, et notamment, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe foncière en ce compris les frais de rôle, et les impositions émises pour l'entier immeuble seront supportées par le « *PRENEUR* ».

4) Paiement des charges, impôts et taxes :

En sus du loyer, le « *PRENEUR* » versera au « *BAILLEUR* » une provision sur charges de 21 000 (VINGT ET UN MILLE) euros par semestre.

Cette somme sera réglable en même temps que le loyer.

Au terme de chaque année civile, le « *BAILLEUR* » arrêtera le compte des charges, impôts et taxes à lui rembourser, la répartition pour les années incomplètes se faisant au *pro rata temporis*.

ARTICLE VIII : SOUS-LOCATION:

La sous-location totale ou partielle des locaux est autorisée exclusivement à toute entreprise exerçant en lien ou en rapport avec l'activité que le « *PRENEUR* ».

ARTICLE IX : CESSIION DU FONCIER ET DU BATI PAR LE BAILLEUR

Le « *BAILLEUR* » s'engage à céder au « *PRENEUR* » qui l'accepte, au terme de la DEUXIEME année du bail ou au plus tard à l'expiration d'un délai de TROIS ans à compter de l'entrée en vigueur du présent bail :

- les bâtiments et terrain objets des présentes telles que décrits à l'article II.

au prix qui résultera de l'évaluation de France Domaine en vigueur au moment de la vente étant précisé que la valeur vénale des bâtiments et du foncier résultant de la dernière évaluation de France Domaine est annexée aux présentes.

Compte tenu de l'intérêt général que présente cette cession, notamment au regard de la nécessité de maintenir les emplois sur le site, le « *BAILLEUR* » se réserve la faculté de consentir une diminution de DIX POUR CENT sur le prix de la cession.

ARTICLE X : ASSURANCES :

Le « *BAILLEUR* » a souscrit une police d'assurance garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité qu'il pourrait encourir en qualité de propriétaire.

Le « *PRENEUR* » quant à lui devra souscrire auprès de compagnies d'assurance notoirement solvables, pour des sommes suffisantes, les agencements et embellissements, même immeuble par destination, son mobilier, son matériel et ses marchandises contre les risques d'incendie, explosion, foudre, ouragan, tempête, attentat, catastrophe naturelle et extensions y compris émeutes et dégâts des eaux, vols et débris de glace y compris les dégradations à la suite de vol, ainsi que les recours des voisins et des tiers.

Le « *PRENEUR* » souscrira une police « *responsabilité civile* » couvrant les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité qu'il peut encourir en raison des dommages matériels et immatériels qu'il pourrait causer aux tiers.

Les copies des polices souscrites par le « *PRENEUR* » devront être remises au « *BAILLEUR* » et justification devra être faite du paiement des primes.

Ces polices devront comporter une clause aux termes de laquelle les assureurs s'engagent à aviser immédiatement le « *BAILLEUR* » de leur suspension pour quelque raison que ce soit.

ARTICLE XI : VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX :

Pendant toute la durée du bail, le « *PRENEUR* » devra laisser les représentants du « *BAILLEUR* » visiter les biens immobiliers donnés à bail, pour s'assurer de leur état et fournir à la première demande du « *BAILLEUR* », toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution du bail.

Le « *PRENEUR* » devra laisser visiter lesdits biens immobiliers par le « *BAILLEUR* » ou ses représentants en cas de résiliation du bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ et accepter l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au « *BAILLEUR* » pendant la même période.

Ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables après préavis de vingt-quatre heures de la part du « *BAILLEUR* ».

Le « *PRENEUR* » devra transmettre annuellement au « *BAILLEUR* » les rapports de visites des contrôles réglementaires ainsi que les mises en conformité.

ARTICLE XII : CONDITION DE LA JOUISSANCE :

Le « *PRENEUR* » laissera libre l'accès au « *BAILLEUR* » pour réaliser tous travaux de maintenance ou d'investissement jugés par lui nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble.

Le « *PRENEUR* » devra veiller à ne pas nuire à l'activité des entreprises voisines du site , veiller à ce que la tranquillité du site ne soit troublée d'aucune manière de son fait ou de celui de ses préposés et en assurer le bon ordre, la propreté et l'hygiène .

Il devra se munir de toutes les autorisations administratives requises pour l'exercice des activités qu'il exploitera au sein des lieux loués et pour la réception du public.

Dans le cas où quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des locaux objets du présent bail et même si cette exigence est constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de cette modification seraient intégralement et définitivement supportés par le « *PRENEUR* » qui s'y oblige.

Tous les travaux qui seraient rendus nécessaires pour la poursuite d'exploitation dans les lieux des activités prévues ci-dessus, devront être effectués par le « *PRENEUR* » et à ses seuls frais.

Ces travaux devront être réalisés dans les délais prescrits, de telle sorte que la responsabilité du « *BAILLEUR* » ne puisse être recherchée.

Le « *PRENEUR* » supportera à ses frais toutes modifications d'arrivée, de branchement, de remplacement de compteur ou d'installation intérieure pouvant être exigées par les compagnies distributrices des eaux, gaz, de l'électricité et du chauffage, du téléphone ou autres.

Le « *PRENEUR* » devra satisfaire à toutes les charges de la ville, de police et de voirie, auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le « *BAILLEUR* » ne puisse être aucunement inquiété, ni recherché à ce sujet.

Le « *PRENEUR* » devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des lieux qui lui sont loués.

Le « *PRENEUR* » ne pourra en aucun cas tenir responsable le « *BAILLEUR* » par suite de la suppression temporaire ou de réduction de services, tels que gaz, eau, électricité, téléphone, chauffage, etc.

Le « *PRENEUR* » devra souffrir et laisser faire sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, aménagement que le « *BAILLEUR* » serait amené à faire en cours de bail dans les biens loués, objets des présentes, quand bien même ils dureraient plus de 23 jours et ce par dérogation expresse à l'article 1724 du Code Civil. Le bailleur et le preneur s'organiseront ensemble pour ne pas perturber la production et permettre la continuité de l'activité du preneur.

Le « *PRENEUR* » devra entretenir et remplacer si besoin est, et quelle qu'en soit la cause, en ce compris la vétusté ou la force majeure, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel (climatisation, installation électrique ...), ainsi que les fermetures et ferrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries. Il sera responsable des accidents causés par ces objets.

Il prendra toute précaution contre le gel.

Le « *PRENEUR* » s'engage à maintenir constamment les locaux garnis de mobilier en quantité suffisante pour l'exercice des activités ci-dessus indiquées.

ARTICLE XIII : RESTITUTION DES LOCAUX :

Le « *PRENEUR* » s'engage à restituer les lieux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien.

Un procès-verbal d'huissier sera établi à cette occasion donnant le descriptif de l'état des biens et de leur aménagement.

ARTICLE XIV : DÉPÔT DE GARANTIE :

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le « *PRENEUR* » versera au « *BAILLEUR* » à titre de dépôt de garantie la somme de 10 000 (DIX MILLE) euros.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur les dernières échéances de loyer et sera remboursable après le départ du « *PRENEUR* », sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, et notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des lieux loués.

ARTICLE XV : CLAUSE RÉSOLUTOIRE :

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution des obligations ci-dessus ou de l'une d'entre elles et un mois après un commandement demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au « *BAILLEUR* », sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires.

Le « *BAILLEUR* » pourra obtenir l'expulsion des lieux loués par simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance.

Le « *BAILLEUR* » se réserve de faire valoir tous droits aux loyers échus, dommages et intérêts et frais sans préjudice de son droit de saisir en toute circonstance le Juge du fond de toute action qu'il pourra juger utile.

En cas de résiliation ou d'expulsion, les montants des loyers payés d'avance s'il y a lieu, resteront acquis au « *BAILLEUR* » à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts, sans préjudice également de l'application de l'article 1760 du Code Civil, et ce, nonobstant l'expulsion.

ARTICLE XVI : ANNEXES

Information au regard des risques naturels et technologiques majeurs :

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5, alinéas 1 et 2 du Code de l'Environnement, le « *PRENEUR* » est informé de ce qui suit :

La Commune de Gémenos est située dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) prescrit par arrêté préfectoral prenant en compte les risques de mouvement de terrain sur le territoire de ladite commune. Il est également fait état sur le territoire de la Commune de diverses zones exposées à un risque inondation.

Les présents renseignements sont donnés à titre indicatif à partir des informations générales communiquées par la Préfecture des Bouches du Rhône dans le cadre des dispositions des

articles L 125-5, alinéas 1 et 2, R 125-23 et suivants du Code de l'Environnement sur son site Internet <http://www.bouches-du-rhone.pref.gouv.fr/L-Etat-et-la-securite/La-securite-civile/L-Information-Acquereur-Locataire-IAL>.

La liste des arrêtés de catastrophe naturelle pris dans la commune depuis 1982 s'y trouve reproduit.

Pour plus d'informations, le « *PRENEUR* » est invité à consulter le dossier communal d'information déposé et librement consultable en Mairie de Gémenos, en Préfecture des Bouches du Rhône ou encore à se reporter aux informations consultables sur le site Internet précité ou encore au site PRIM.NET (<http://www.risquesmajeurs.fr/>) qui fournit des informations supplémentaires notamment au plan géologique.

L'état des risques prescrit par l'article R 125-26 du Code de l'environnement est annexé au présent acte.

Le « *BAILLEUR* » affirme en outre que les locaux donnés à bail n'ont fait l'objet d'aucune indemnisation consécutive à la reconnaissance d'un état de catastrophe naturelle.

Déclaration relative aux sinistres :

En application de l'article L. 125-5 IV du Code de l'Environnement, le « *BAILLEUR* » déclare qu'à sa connaissance et d'après les déclarations reçues de l'ancien propriétaire les biens loués n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des Assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

Dossier technique amiante :

Il est annexé le rapport dressé à l'occasion de l'acquisition des biens loués par « *BAILLEUR* »

Diagnostic de Performance énergétique :

Les parties sont informées par le rédacteur du présent acte du fait que les dispositions de l'article L 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation imposent qu'un diagnostic de performance énergétique soit annexé à tout contrat de location lors de sa conclusion.

ARTICLE XVII : ÉLECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile attributif de juridiction, en leur siège respectif mentionné en tête des présentes.

Fait, en deux exemplaires sur 10 pages avec à compléter annexes :

- annexe 1 :

A Marseille le