

PROJET D'AVENANT N° 1 AU BAIL A CONSTRUCTION DU 21 MARS 2005

Entre les soussignés :

Le **GRAND PORT MARITIME DE MARSEILLE**, établissement public de l'Etat, dont le siège est sis 23 place de la Joliette, 13002 Marseille, représenté par sa Présidente du Directoire en exercice, Madame Christine CABAU-WOEHREL, dûment habilitée à l'effet des présentes par délibération du Conseil de Surveillance n° [A COMPLETER] en date du [A COMPLETER]

venant aux droits et obligations du Port Autonome de Marseille en vertu du Décret n° 2008-1033 du 9 octobre 2008 instituant le grand port maritime de Marseille

Ci-après dénommé le « **BAILLEUR** »,
d'une part,

Et :

SOGEFINERG SOCIETE GENERALE POUR LE FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS ECONOMISANT L'ENERGIE, SA au capital de 14.400.000,00 euros, dont le siège social est situé 17 Cours Valmy – Puteaux, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 307 712 513, représentée par son Président – Directeur Général, Monsieur Yves LALLEMAND

GENECAL, SA au capital de 40.434.131,42 euros, dont le siège social est situé 17 Cours Valmy – Puteaux, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 316 068 089, représentée par son Président du Conseil d'Administration, Monsieur Yves LALLEMAND

DEXIA FLOBAIL, SA au capital de 197.100.165,25 euros, dont le siège social est situé 1 passage des Reflets – La Défense - Courbevoie, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 343 832 861, représentée par son Directeur Général Délégué, Monsieur Jean-Yves BOUSSEAU

Agissant entre elles dans le cadre d'une indivision de Sofergies dont le gérant est Sogefinerg, sans affectio societatis et sans solidarité, dans les proportions suivantes :

Sogefinerg : 66%

Génécal : 1%

Dexia Flobail : 33%

ci-après ensemble dénommées "le PRENEUR"

d'autre part,

Ci-après dénommés ensemble « les Parties ».

En présence de :

La **METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE**, dont le siège est sis 58 boulevard de Livon, 13007 Marseille, représentée par son Président en exercice, Monsieur Jean-Claude Gaudin, spécialement autorisé à réaliser la présente opération pour le compte de celle-ci aux termes d'une délibération motivée du Bureau de la Métropole n° [A COMPLETER] en date du [A COMPLETER], ladite délibération devenue exécutoire par suite de sa transmission en Préfecture le [●].

venant aux droits et obligations de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole en vertu de la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles.

EVERE, SAS à capital variable, dont le siège social est situé 1140 avenue Albert Einstein - Montpellier, immatriculée au RCS de Montpellier sous le n° 483 665 873, représentée par son Président, Monsieur Claude Saint -Joly,

VISAS DES TEXTES

- Vu notamment :
 - le code des transports ;
 - le code général de la propriété des personnes publiques (ci-après le **CGPPP**) ;
 - le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.251-1 et suivants ;
 - le code de l'urbanisme ;
 - le code de l'environnement ;
- Vu les règlements applicables à la zone, notamment :
 - le cahier des charges de la zone industrielle et portuaire de Fos
 - le règlement d'aménagement de la zone industrielle et portuaire de Fos
 - le règlement d'exploitation pour la fourniture d'eau de la zone industrielle et portuaire de Fos

VISA DES DELIBERATIONS

- Délibération du Conseil de Surveillance du Grand Port Maritime de Marseille n° [A COMPLETER] du [A COMPLETER]
- Délibération FCT 027-977/15/CC du Conseil de communauté de la Communauté Urbaine de Marseille Provence Métropole en date du 10 avril 2015 approuvant le contrat de délégation de service public portant sur la conception, le financement, la réalisation et l'exploitation d'un ensemble de traitement des déchets comprenant en particulier une unité de traitement thermique avec valorisation énergétique et le choix du délégataire

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

EXPOSE

1. La Zone Industriale Portuaire de Fos (ci-après dénommée la « **ZIP de FOS** ») est une Zone d'Aménagement Concertée qui s'étend sur le territoire des communes de Fos sur Mer et Port Saint Louis du Rhône.

Cette zone a été créée :

- Dans le cadre des dispositions de la décision Ministérielle du 13 février 1964 portant extension de la compétence du PORT DE MARSEILLE au Golfe de Fos,
- Et par délibération du comité interministériel en date du 6 février 1967, ayant chargé le PORT AUTONOME DE MARSEILLE, devenu ultérieurement le GRAND PORT MARITIME DE MARSEILLE, de l'aménagement et de la gestion de cette zone.

Elle est entièrement située à l'intérieur des limites de la circonscription du GRAND PORT MARITIME DE MARSEILLE et se compose :

- de terrains dépendant du domaine public maritime ou fluvial naturel remis en gestion par l'Etat au Port Autonome de Marseille puis au GRAND PORT MARITIME DE MARSEILLE en application des dispositions de l'article R.5312-7 du code des transports (lesdits terrains étant inaliénables),
- de terrains dépendant du domaine public maritime ou fluvial artificiel transférés en pleine propriété au GRAND PORT MARITIME DE MARSEILLE en application de l'article 15 de la loi n°2008-660 du 4 juillet 2008 et des dispositions de l'article R.5312-7 du code des transports,
- des terrains dépendant du domaine privé du GRAND PORT MARITIME DE MARSEILLE.

En application des dispositions de l'article R. 5312-7 du code des transports, le GRAND PORT MARITIME DE MARSEILLE a reçu la propriété de l'ensemble des actifs appartenant anciennement au PORT AUTONOME DE MARSEILLE, et plus particulièrement des parcelles objet des présentes.

2. Le GRAND PORT MARITIME DE MARSEILLE en application des dispositions du "7" de l'article L.5312-2 du code des transports, assure l'aménagement et la gestion de la ZIP de FOS en mettant les terrains qui en dépendent à la disposition de divers occupants en vue, essentiellement, de la construction d'établissements industriels et de leurs dépendances.

Ces mises à disposition ont été consenties sous les clauses et conditions du plan d'Aménagement de la ZIP de FOS approuvé par arrêté Préfectoral du 11 octobre 1971 et d'un cahier des charges approuvé le 10 juillet 1970 par le Conseil d'administration du PORT AUTONOME DE MARSEILLE, devenu ultérieurement le GRAND PORT MARITIME DE MARSEILLE.

Le plan d'aménagement de la ZIP de FOS a été modifié par arrêté de Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône en date du 21 janvier 1993.

3. Dans le cadre de la ZIP de FOS, le BAILLEUR est propriétaire des parcelles référencées AB n°60 et AB n° 61 au cadastre de la Commune de Fos sur Mer.
4. Le BAILLEUR et la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole (ci-après la « **MPM** ») ont, le 21 mars 2005 conclu un bail à construction (ci-après le « **Bail à Construction** ») sur la parcelle de terrain désignée au cadastre de la Commune de Fos-sur-Mer Section AB n°60 et d'une surface de 180.000 m², située dans la zone industrielle et portuaire de Fos, Commune de Fos-sur Mer, lieu-dit Caban Sud
5. Dans le cadre du Bail à Construction, MPM s'était engagée à réaliser ou faire réaliser une Unité de traitement des déchets ménagers avec valorisation énergétique d'une capacité nominale de 300.000 t/an sur ladite parcelle.
6. Par sa délibération AGER 001-1020/09 CC en date du 19 février 2009, reprenant intégralement les termes d'une délibération du 13 mai 2005 annulée par jugement du 18 juin 2008 du tribunal administratif de Marseille, le Conseil de Communauté de MPM a approuvé le choix du groupement URBASER SA — VALORGA, auquel s'est substituée la société EVERE (ci-après le « **Déléataire** »), en qualité de déléataire de service public pour la conception, le financement, la réalisation et l'exploitation d'un centre de traitement multifilières de déchets ménagers sur le territoire de la commune de Fos sur Mer (ci-après le « **Centre de traitement des déchets ménagers** »), ainsi que le contrat de délégation de service public (ci-après la « **Délégation de service public** ») et les

conventions annexes associées, dont l'acte de cession du Bail à Construction et la promesse de rétrocession de ce bail.

7. Afin de permettre la réalisation du Centre de traitement des déchets ménagers, MPM a cédé le Bail à Construction au groupement URBASER SA — VALORGA par acte authentique du 23 décembre 2005.
8. Le groupement URBASER SA — VALORGA a ensuite cédé le Bail à Construction au bénéfice d'EVERE par acte authentique du 23 décembre 2005.
9. Afin de permettre le financement du Centre de traitement des déchets ménagers, EVERE a conclu, le 16 juillet 2007, avec un pool de SOFERGIE (ci-après les « **SOFERGIE** ») un contrat de crédit-bail (ci-après le « **Crédit-bail** »).
10. Dans le cadre du Crédit-bail, EVERE a cédé le Bail à Construction au profit de l'indivision des SOFERGIE par acte authentique du 16 juillet 2007.
11. MPM, EVERE et les SOFERGIE ont par la suite signé une convention tripartite visant à établir les obligations respectives de chacune des parties dans le cadre de ce montage.
12. La Métropole Aix-Marseille-Provence, intervenante aux présentes, a été créée le 1^{er} janvier 2016 par le décret n° 2015-1085 du 28 août 2015 pris en application de la loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles et a reçu la compétence Schéma d'ensemble de la gestion des déchets des ménages et déchets assimilés. Elle se substitue donc à MPM dans le cadre des présentes.
13. Par un arrêt rendu le 11 mai 2016, le Conseil d'Etat a annulé la délibération AGER 001-1020/09 CC en date du 19 février 2009 du Conseil de Communauté de MPM au motif de l'illégalité de la cession du Bail à Construction.

Le Conseil d'Etat a néanmoins laissé aux parties au Bail à Construction la possibilité de le mettre en conformité avec les règles qui régissent les autorisations d'occupation du domaine public.

14. En effet, le Conseil d'Etat a observé que la délibération n° AGER 001-1020/09 CC du 19 février 2009 « *approuve le contrat de délégation de service public et ses annexes, au nombre desquelles l'acte de cession de la convention du 21 mars 2005, dont les stipulations sont (...) entachées d'illégalités, et la promesse de rétrocession de cette convention ; que ces trois contrats forment un ensemble indivisible avec les autres stipulations approuvées par la délibération attaquée ; que par suite, sans préjudice de la possibilité pour les parties de décider de régulariser le contrat en mettant en conformité les stipulations de la convention conclue le 21 mars 2005 avec les dispositions du code général de la propriété des personnes publiques aujourd'hui applicables ni de celle, pour le juge de l'exécution, s'il est saisi, après avoir pris en considération la nature de l'illégalité commise, de décider que la poursuite de l'exécution du contrat est possible sous réserve d'une telle régularisation, l'illégalité des stipulations de l'acte de cession de la convention entraîne l'annulation de la délibération attaquée dans l'ensemble de ses dispositions* ».
15. A ce jour, le juge de l'exécution du contrat n'a pas été saisi d'action en vue de tirer, sur le contrat, les conséquences de l'annulation de l'acte détachable que constitue la délibération susvisée.
16. Aussi, les illégalités qui entachent le Bail à Construction sont susceptibles d'être régularisées par les Parties ; les clauses manquantes requises par le CGPPP, savoir, d'une part, l'agrément préalable du bailleur à la cession par le PRENEUR des droits réels dont il dispose et, d'autre part, l'encadrement des conditions dans lesquelles le PRENEUR peut grever ces mêmes droits réels et/ou les constructions et ouvrages qu'il a édifiés de privilèges et d'hypothèques, peuvent être ajoutées. Quant aux clauses jugées incompatibles par le Conseil d'Etat avec le code du domaine de l'Etat, alors applicable lors de la signature du Bail à Construction, savoir, d'une part, la faculté pour le délégataire du service public de recourir à un financement par crédit-bail et, d'autre part, de consentir, cette fois en qualité de preneur, des servitudes sur le domaine public, elles sont désormais permises par le CGPPP.

17. Les Parties entendent donc tirer les conséquences de l'arrêt précité du Conseil d'Etat au moyen du présent avenant destiné à mettre en conformité les stipulations du Bail à Construction avec les dispositions du CGPPP.

18. Par ailleurs, pour les besoins de la réalisation de la desserte ferroviaire du Centre de traitement des déchets ménagers, le BAILLEUR et EVERE ont conclu le 8 décembre 2009 une convention de raccordement d'une installation terminale embranchée au réseau des voies ferrées portuaires (ci-après la « **Convention d'ITE** »). La Convention d'ITE prévoit notamment dans son article 7 que le BAILLEUR autorise EVERE à occuper le terrain d'emprise des installations ferroviaires à usage privatif à compter du 1er juillet 2009, jusqu'à ce que l'avenant intégrant ledit terrain dans le terrain d'assiette du Bail à Construction soit signé entre les parties.

Ladite parcelle de terrain, d'une surface de 11 599 m², est désignée au cadastre de la Commune de Fos-sur-Mer Section AB n°62.

19. Les Parties conviennent donc d'étendre l'assiette du Bail à Construction et d'y inclure en plus de la parcelle cadastrée AB n° 60, initialement objet du Bail à Construction, la parcelle d'emprise des installations ferroviaires cadastrée AB n° 62, incorporée au domaine public du BAILLEUR, les deux parcelles formant un tout indissociable dans le cadre de la réalisation et l'exploitation du Centre de traitement des déchets ménagers.

Tel est l'objet du présent avenant.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

ARTICLE 1 : DESIGNATION DE L'OCCUPATION

Les dispositions de l'article « Désignation du terrain » du Bail à Construction sont supprimées et remplacées par les dispositions suivantes :

« Le BAILLEUR met à la disposition du Preneur, aux fins et conditions décrites dans le présent bail à construction, un terrain nu d'une superficie de 191 599 m² (ci-après dénommé le « Terrain »), faisant partie de son domaine public et compris dans sa circonscription, situé à Fos-sur-Mer (Bouches-du-Rhône), dans la Zone Industriale-Portuaire de Fos-sur-Mer, secteur du Caban sud, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieu-dit	Contenance		
			ha	a	ca
AB	60	Caban sud	18	00	00
AB	62	Caban sud	1	15	99

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve et tel qu'il figure sous teinte [A COMPLETER] sur le plan établi par le [A COMPLETER], sous la référence [A COMPLETER], demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention. (**Annexe 1**)

Observation est ici faite :

- qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par Monsieur Dayan, géomètre-expert à Martigues (13500), en date du 25 juillet 2003, sous le numéro d'ordre 1891 M, que la parcelle cadastrée commune de Fos-sur-Mer section AB n°60 provient de la division de la parcelle située sur la même commune et cadastrée section AB n° 35 pour une superficie de 189 hectares 69 ares 61 centiares, la parcelle AB 61 pour 171 hectares 69 ares 61 centiares restant la propriété du BAILLEUR,

- qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par le Cabinet Micheletti, géomètre-expert à Istres (13800), en date du 25 mars 2010 sous le numéro d'ordre 2221K, que la parcelle cadastrée commune de Fos-sur-Mer section AB n°62 provient de la division de la parcelle située sur la même commune et cadastrée section AB n°61 pour une superficie de 171 ha 69a 61ca, la parcelle AB n°63 pour 170ha 53a 62 ca restant la propriété du BAILLEUR.

Le présent bail à construction ne vaut que pour l'occupation du seul Terrain. Il est soumis aux dispositions du code général de la propriété des personnes publiques.

Dans le cas où le BAILLEUR constaterait une occupation de surface supérieure à celle définie ci-dessus, il sera facturé au PRENEUR le montant de l'indemnité d'occupation sans droit ni titre figurant aux tarifs d'usage du BAILLEUR. ».

ARTICLE 2 : MODALITES FINANCIERES

L'article « Loyer – Modalités de paiement » du Bail à Construction est supprimé et remplacé à compter de la signature du présent avenant par un article intitulé « Redevance domaniale » dont les dispositions sont les suivantes :

« REDEVANCE DOMANIALE

Montant de la redevance domaniale

En contrepartie de l'autorisation d'occupation du domaine public qui lui est accordée, le PRENEUR verse au BAILLEUR une redevance domaniale composée :

- d'une redevance de base, pour l'occupation de la parcelle AB 60
- d'une redevance supplétive, pour l'occupation de la parcelle AB 62.

a) Redevance de base

En contrepartie de l'autorisation d'occupation de la parcelle AB 60, le PRENEUR verse au BAILLEUR une redevance annuelle de base d'un montant de 280.095,05 € HT (deux cent quatre-vingt mille quatre-vingt-quinze euros et cinq centimes hors taxes) calculée selon les mêmes modalités que le loyer du Bail à Construction pour 180 000 m².

La redevance annuelle de base variera chaque année au 1er janvier, et pour la première fois le 1er janvier 2018, en fonction de l'indice connu du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E. du 2^{ème} trimestre de l'année N-1.

L'indice de référence est celui correspondant au 3^{ème} trimestre 2016 soit 1643.

b) Redevance supplétive

La redevance annuelle supplétive à verser par le PRENEUR en contrepartie de l'autorisation d'occupation de la parcelle AB 62 est fixée à 12.874,89 € HT (douze mille huit cent soixante-quatorze euros quatre-vingt-neuf centimes hors taxes) pour 11 599 m².

Conformément aux stipulations de la Convention d'ITE, la redevance annuelle supplétive définie ci-dessus fera l'objet d'une exonération à 100 % pour une durée de 21 ans à compter de la date de signature de la Convention d'ITE, soit à compter du 8 décembre 2009.

La redevance annuelle supplétive révisée selon les conditions définies au présent article sera donc facturée par le BAILLEUR et réglée par le PRENEUR à compter du 7 décembre 2030 au plus tard.

La révision de la redevance annuelle supplétive sera calculée en fonction du dernier indice connu à la date du 7 décembre 2030. L'indice de référence ayant servi à déterminer la redevance annuelle supplétive et qui sera utilisé lors de sa première révision est l'indice du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E. correspondant au 4^{ème} trimestre 2002, soit 1172.

Cette redevance annuelle supplétive variera ensuite chaque année au 1er janvier, en fonction du dernier indice connu du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E., et pour la première fois le 1^{er} janvier 2032.

Services collectifs

Le PRENEUR fait son affaire personnelle de tous abonnements d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, et de tout autre service collectif analogue qui seront à sa charge exclusive.

La responsabilité du BAILLEUR ne pourra, en aucun cas, être recherchée en cas d'irrégularité ou d'interruption dans ces services collectifs.

Les dépenses de raccordement aux réseaux, la location des compteurs et les consommations de fluides (eau, électricité, gaz, téléphone, chauffage, etc.) sont à la charge exclusive de le PRENEUR.

Dans l'éventualité de fourniture de fluides (eau-électricité) par le BAILLEUR, le PRENEUR s'acquitte en sus de la redevance domaniale stipulée ci-dessus, de ses consommations, locations de compteurs et abonnements liés aux éventuelles prestations fournies, conformément au tarif public du BAILLEUR en vigueur et aux dispositions du ou des éventuel(s) contrat(s) de fourniture conclu(s) entre le BAILLEUR et le PRENEUR. Ces facturations sont assujetties à la T.V.A. au taux en vigueur.

Toute fourniture de fluides par le BAILLEUR sera effectuée selon les conditions des règlements d'exploitation applicables en vigueur.

Modalités de règlement - Exigibilité

La redevance domaniale est facturée et payable par trimestre d'avance au bénéfice de l'agent comptable du BAILLEUR. Cette redevance sera exigible le 1^{er} jour de chaque période de facturation et devra être acquittée à réception de la facture correspondante.

Le PRENEUR a la faculté d'opter pour le règlement de sa redevance domaniale par prélèvement automatique en remplissant le formulaire annexé au présent Bail à Construction (**Annexe 2**) à transmettre à l'Agent Comptable du BAILLEUR.

La redevance domaniale et les éventuelles fournitures d'eau assainie ou non assainie, d'électricité ou prestations diverses par le BAILLEUR sont assujetties à la T.V.A. au taux en vigueur.

Aucun escompte n'est appliqué en cas de paiement anticipé.

Modalités de recouvrement

Tout retard de paiement, dès le lendemain de l'échéance, fait l'objet de pénalités de retard.

Le taux retenu pour les pénalités est celui défini à l'article 8 du décret n° 2013-269 du 29 mars 2013 en vigueur. Ce taux est mentionné au verso des factures de redevance domaniale.

En sus des pénalités de retard précitées, une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement est appliquée dont le montant est fixé par référence à l'article D. 441-5 du code de commerce en vigueur. Lorsque les frais de recouvrement exposés sont supérieurs au montant forfaitaire, le BAILLEUR peut demander une indemnisation sur justification (art. L441-3, D441-5 et L441-6 du code du commerce).

En cas de recouvrement contentieux, les frais réels d'huissier et/ou de procédure sont à la charge intégrale du PRENEUR.

En cas de recouvrement contentieux, la juridiction compétente dépend de la territorialité de Marseille.

Le paiement des pénalités de retard ne préjudicie en rien aux droits que tient le BAILLEUR des dispositions de l'article 9 « Résiliation » du Bail à Construction.

ARTICLE 3 : CONSTITUTION DE SERVITUDES

Les Parties conviennent de compléter le Bail à Construction par l'insertion d'un paragraphe intitulé « Constitution de servitudes » dans l'article 3 « Etat des servitudes » dont les dispositions sont les suivantes :

« CONSTITUTION DE SERVITUDES

Les Parties conviennent de créer à titre gratuit, pour la durée du Bail à Construction restant à courir, les servitudes ci-après énumérées sur le Terrain :

Servitude de passage – Voie « colis lourds »

Afin de permettre un accès à l'ensemble des parcelles desservies par la voie destinée aux convois exceptionnels traversant une partie du Terrain, les Parties conviennent de constituer une servitude de passage.

En conséquence le PRENEUR consent à ce que la parcelle cadastrée :

Section AB, numéro 62, lieudit « CABAN SUD » pour une contenance de 1ha 15a 99ca mise à sa disposition en vertu du présent Bail à Construction

Soit grevée des restrictions d'usage suivantes :

- Ce passage pourra être utilisé par l'ensemble des usagers de ladite voie pour le transport routier de charges encombrantes ou inhabituellement lourdes liées à leurs activités.
- Elle pourra s'exercer en tous temps et heures, sous réserve d'une information préalable par le propriétaire du fonds dominant.
- Le PRENEUR s'oblige, tant en son nom personnel qu'au nom des utilisateurs éventuels des emprises mises à disposition, à s'abstenir de tout fait de nature à nuire au bon fonctionnement et à la conservation de la voie et à n'entreprendre aucune opération de construction ou d'exploitation susceptible d'endommager cette dernière.
- En conséquence, le passage ne devra ni être ni obstrué ni fermé et l'emprise ne devra pas être utilisée pour le stationnement des véhicules ou des convois ferroviaires.

L'assiette de cette servitude figure sous teinte rose sur le plan n° 85 RES1314 annexé aux présentes (**annexe 3 plan des servitudes**).

Cette servitude a lieu à titre réel, perpétuel et gratuit.

Elle profitera aux parcelles suivantes :

FONDS DOMINANT : Commune de FOS SUR MER

Parcelles suivantes propriété du BAILLEUR :

- section AB numéro 63 pour une contenance de 170 hectares 53 ares 62 centiares
- section AA numéro 31 pour une contenance de 5 hectares 45 ares 11 centiares
- section AA numéro 78 pour une contenance de 146 hectares 92 ares 85 centiares
- section AA numéro 25 pour une contenance de 42 hectares 31 ares 75 centiares
- section AA numéro 8 pour une contenance de 150 hectares 53 ares 93 centiares

FONDS SERVANT : Commune de FOS SUR MER

Section AB, numéro 62, lieudit « CABAN SUD » pour une contenance de 1ha 15a 99ca

EFFET RELATIF

En ce qui concerne le fonds servant :

Acquisition suivant acte administratif en date du 25 mai 1970, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE DEUXIEME bureau, le 24 juillet 1970, volume 3196, numéro 9.

Convention, objet des présentes

En ce qui concerne le fonds dominant :

Acquisition suivant acte administratif en date du 25 mai 1970, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE DEUXIEME bureau, le 24 juillet 1970, volume 3196, numéro 9.

EVALUATION

Pour les besoins de la publicité foncière, cette servitude est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €).

Servitude de tréfonds et de passage de canalisations - servitudes de tréfonds et de passage en surface et aérien pour les réseaux d'alimentation électriques ou de Télécommunications

Afin de permettre le passage et l'installation de canalisations souterraines ainsi le passage des réseaux électriques, fibres optiques ou autres systèmes sur une partie du Terrain, les Parties conviennent de constituer les servitudes suivantes :

- une servitude de tréfonds pour le maintien et l'installation de canalisations qui s'exercera à compter d'une profondeur de 0,5 mètre, sur une bande d'une longueur d'environ 70 mètres et d'une largeur de 40 mètres, telle que son emprise figure en teinte rosée au plan annexé (**annexe 3 plan des servitudes**) aux présentes.
- une servitude de tréfonds et aérienne pour le passage de lignes, câbles et gaines en aérien ou souterraines, sur les emprises figurant sous teintes bleue et verte sur le plan annexé aux présentes (**annexe 3 plan des servitudes**).

En conséquence le PRENEUR consent à ce que la parcelle cadastrée :

Section AB, numéro 62, lieudit « CABAN SUD » pour une contenance de 1ha 15a 99ca mise à sa disposition en vertu du présent Bail à Construction

Soit grevée des restrictions d'usage suivantes :

- Ces droits de passage pourront être utilisés par les propriétaires et gestionnaires desdites canalisations ou installations électriques ou de télécommunications, leurs ayants-droit ou ayants-cause, leurs agents et les entreprises dûment habilitées pour le maintien des installations existantes ou l'implantation de nouvelles installations.
- En outre, il est établi un droit d'accès à la parcelle cadastrée Section AB, numéro 62, lieudit « CABAN SUD » afin de permettre la visite des installations et l'exécution de tous travaux et toutes opérations sur celles-ci.
- Le PRENEUR s'oblige tant en son nom personnel qu'au nom des utilisateurs éventuels des emprises mises à disposition, à s'abstenir de tout fait de nature à nuire au bon fonctionnement et à la conservation des installations et à n'entreprendre aucune opération de construction ou d'exploitation susceptible d'endommager les installations.

- A cet effet, il est fait obligation au PRENEUR, ses ayants-droit ou ayants-cause, de signaler tous travaux effectués dans un périmètre situé à une distance de moins de 15 mètres des installations à leurs exploitants.
- La réalisation de travaux compatibles avec ces servitudes pourra être autorisée. Le PRENEUR devra préalablement présenter son projet de travaux au BAILLEUR qui jugera de la comptabilité desdits travaux à la servitude ou transmettra le projet au gestionnaire ou propriétaire à cette même fin.
- En cas de détérioration des installations de son fait, le PRENEUR devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.
- En cas d'implantation de nouvelles canalisations ou de nouveaux réseaux, les Parties se rencontreront afin de déterminer les modalités de réalisation des travaux permettant de limiter la gêne occasionnée au PRENEUR dans l'exercice de son activité.

Cette servitude a lieu à titre réel, perpétuel et gratuit.

Elle profitera aux parcelles suivantes :

FONDS DOMINANT : Commune de FOS SUR MER

Parcelles suivantes propriété du BAILLEUR :

- section AB numéro 61 pour une contenance de 171 hectares 69 ares 61 centiares
- section AA numéro 31 pour une contenance de 5 hectares 45 ares 11 centiares
- section AA numéro 78 pour une contenance de 146 hectares 92 ares 85 centiares
- section AA numéro 25 pour une contenance de 42 hectares 31 ares 75 centiares
- section AA numéro 8 pour une contenance de 150 hectares 53 ares 93 centiares

FONDS SERVANT : Commune de FOS SUR MER

Section AB, numéro 62, lieudit « CABAN SUD » pour une contenance de 1ha 15a 99ca

EFFET RELATIF

En ce qui concerne le fonds servant :

Acquisition suivant acte administratif en date du 25 mai 1970, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE DEUXIEME bureau, le 24 juillet 1970, volume 3196, numéro 9.

Convention, objet des présentes

En ce qui concerne le fonds dominant :

Acquisition suivant acte administratif en date du 25 mai 1970, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière d'AIX EN PROVENCE DEUXIEME bureau, le 24 juillet 1970, volume 3196, numéro 9.

EVALUATION

Pour les besoins de la publicité foncière, cette servitude est évaluée à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €). ».

ARTICLE 4 : DROITS REELS

Les Parties conviennent de supprimer les dispositions de l'article 5 « Constitution et acquisition de droits réels » du Bail à Construction et de les remplacer par les dispositions suivantes :

« Le présent Bail à Construction est constitutif de droits réels au sens des articles L. 2122-6 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques pour les ouvrages, constructions et installations édifiés par le PRENEUR sur le Terrain en vue de l'exercice de ses activités.

Le PRENEUR peut, avec l'accord préalable et exprès du BAILLEUR, grever le droit réel sur le titre d'occupation, les ouvrages, constructions et installations qu'il a réalisés, d'hypothèque uniquement pour la garantie des emprunts contractés par lui en vue de financer la réalisation, la modification ou l'extension des ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier situés sur la dépendance domaniale occupée et ce conformément aux dispositions de l'article L.2122-8 du code général de la propriété des personnes publiques.

Seuls les créanciers chirographaires bénéficiant des hypothèques visées à l'alinéa précédent pourront exercer des mesures conservatoires ou des mesures d'exécution forcée sur les droits et biens immobiliers définis à l'alinéa précédent dans les conditions définies infra.

Les hypothèques sur lesdits droits et biens s'éteignent au plus tard au terme du présent Bail à Construction, quels qu'en soient les circonstances et le motif.

Le présent Bail à Construction ne confère aucune servitude au PRENEUR sur le domaine public.

Toute servitude ne pourra être conférée que dans les conditions prévues à l'article L.2122-4 du code général de la propriété des personnes publiques. ».

ARTICLE 5 : PERSONNALITE DU PRENEUR – CESSIION – SOUS-OCCUPATION

Les dispositions de l'article 6 « Cession – apport en société – location » du Bail à Construction sont supprimées et remplacées par les dispositions suivantes :

« Le présent Bail à Construction est accordé à titre strictement personnel, son bénéficiaire est tenu d'occuper lui-même directement en son nom et sans discontinuité le Terrain mis à sa disposition.

Conformément à l'article L.2122-7 du CGPPP, toute cession totale ou partielle des droits, ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier résultant du présent Bail à Construction, ou encore apport en société par voie de fusion, absorption ou scission à une société tierce est subordonnée à l'agrément préalable du BAILLEUR, pour la durée de validité restant à courir du Bail à Construction.

La demande d'agrément est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et comporte l'ensemble des mentions énoncées à l'article R. 2122-20 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Si le BAILLEUR donne son agrément, le cessionnaire ou la société bénéficiaire de celui-ci devra s'engager directement envers le BAILLEUR à l'exécution de toutes les obligations du présent Bail à Construction.

En application des dispositions des deux alinéas précédents, les Parties confirment que le présent Bail à Construction a été cédé par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole au groupement Urbaser – Valorga puis par ces derniers à la société EVERE SAS. Cette dernière a *in fine* cédé le Bail à Construction aux SOFERGIE, signataires du contrat de crédit-bail conclu par EVERE aux fins de financement des ouvrages, constructions et installations édifiés en application des présentes.

Par la signature des présentes, le BAILLEUR confirme son agrément à cette cession, (i) intervenue au profit du groupement Urbaser – Valorga, d'EVERE puis des SOFERGIE signataires du contrat de crédit-bail conclu par EVERE et (ii) uniquement pour les prestations objets de la Délégation de service public.

Il est expressément convenu entre les Parties qu'en cas de cession, le PRENEUR garantira au BAILLEUR l'exécution de l'intégralité des obligations issues du présent Bail à Construction et palliera toute défaillance des cessionnaires ou bénéficiaires successifs.

Le PRENEUR et les cessionnaires ou bénéficiaires successifs seront tenus d'informer le BAILLEUR de tout changement dans la participation des associés, la composition de son capital ou la répartition des droits de vote, de nature à modifier le contrôle de l'entreprise au sens de l'article L233-3 du code

de commerce. Le PRENEUR et les cessionnaires ou bénéficiaires successifs ont l'obligation d'informer le BAILLEUR de toute modification de leur forme, de leur dénomination sociale ou de leur objet susceptible d'affecter l'exécution du Bail à Construction.

Toute mise à disposition par le PRENEUR au profit d'un tiers de tout ou partie du Terrain, que ce soit à titre onéreux ou gratuit, est strictement interdite, sauf autorisation expresse préalable du BAILLEUR.

Toute sous-occupation sans autorisation préalable du BAILLEUR, cession sans agrément préalable du BAILLEUR ou toute modification de la personnalité du PRENEUR entraînera la résiliation du présent Bail à Construction. De même, tout défaut d'information susceptible d'affecter l'exécution du Bail à Construction entraînera la résiliation du Bail à Construction. ».

ARTICLE 6 : DISPOSITIONS PARTICULIERES EN CAS DE RECOURS PAR LE PRENEUR A DES ORGANISMES DE CREDIT

Les dispositions de l'article 10 « Dispositions particulières en cas de recours par le PRENEUR à des organismes de crédit » du Bail à Construction sont supprimées et remplacées par les dispositions suivantes :

« 10.1. Obligation d'information du BAILLEUR

Au cas où le PRENEUR aurait fait appel, pour financer ses installations, constructions et ouvrages de nature immobilière, à des organismes de crédit de premier rang agréés par le Ministère des Finances et ferait l'objet de la mise en demeure mentionnée à l'article 9. « Résiliation » du Bail à Construction, le BAILLEUR communiquera sans délai cette mise en demeure aux créanciers régulièrement inscrits, titulaires d'une hypothèque sur les droits réels et les installations, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le BAILLEUR leur donnera immédiatement connaissance, dans les mêmes conditions :

- 1°) de la lettre de résiliation qu'il serait amené à adresser au PRENEUR en cas de résiliation de plein droit.
- 2°) de la lettre de résiliation qu'il pourrait recevoir du PRENEUR en vue de la résiliation du présent Bail à Construction conformément à l'article 9 « Résiliation » du Bail à Construction.
- 3°) de toute demande faite par le PRENEUR aux fins d'obtenir l'agrément d'un cessionnaire.

Le BAILLEUR portera à la connaissance de la Métropole Aix-Marseille Provence, dans les mêmes conditions, de toute demande faite par le PRENEUR aux fins d'obtenir l'agrément préalable du BAILLEUR en cas de cession ou d'apport en société.

10.2. Suspension de la résiliation en cas de substitution du PRENEUR ou de procédure de saisie immobilière initiée par les créanciers du PRENEUR

Hormis dans le cas de la résiliation pour motif d'intérêt général, toute résiliation ne deviendra définitive que si aucun des organismes de crédit n'a engagé l'une ou l'autre des démarches suivantes :

- a) Un organisme de crédit propose, dans un délai de 70 jours à compter de la réception de la lettre recommandée mentionnée à l'alinéa 1er de l'article 9 « Résiliation » du présent Bail à Construction, la substitution d'un tiers au PRENEUR ou la substitution de l'organisme de crédit lui-même au PRENEUR, conformément au dernier alinéa de l'article L. 2122-9 du Code général de la propriété des personnes publiques.

La proposition de substitution émise par l'organisme de crédit est approuvée par le BAILLEUR dès lors que le tiers ou l'organisme de crédit bénéficie de l'agrément du BAILLEUR dans les conditions du présent article 10.

- b) Un organisme de crédit initie, dans le même délai, une procédure de saisie immobilière concernant les installations hypothéquées.

Si l'une ou l'autre de ces démarches a été engagée, la résiliation sera alors suspendue et l'article 10.3 « *Substitution au PRENEUR d'un adjudicataire sur saisie immobilière – conséquences* » ci-dessous recevra application. En cas de suspension de la procédure de saisie par décision de justice, le délai de 70 jours précité sera majoré d'une durée égale à celle de la suspension.

Toute procédure de saisie immobilière portée à la connaissance du BAILLEUR et engagée par un créancier chirographaire visé au 2ème alinéa de l'article L. 2122-8 du Code général de la propriété des personnes publiques entraînera la suspension de la résiliation au même titre que les démarches mentionnées au a) et b) ci-dessus.

Les organismes de crédit qui entendent que soient applicables les stipulations des articles 10.1 et 10.2 devront s'engager envers le BAILLEUR, lorsqu'ils demanderont l'application de ces articles, à mener avec diligence toute procédure intentée par leurs soins.

Pour chaque créancier régulièrement inscrit mentionné à l'alinéa 1er du présent article, les stipulations dudit article et de l'article 10.3 « *Substitution au PRENEUR d'un adjudicataire sur saisie immobilière – conséquences* » ci-dessous recevront application, nonobstant toute autre stipulation du présent Bail à Construction, tant que l'organisme de crédit bénéficiera de son hypothèque.

10.3 Substitution au PRENEUR d'un adjudicataire sur saisie immobilière - conséquences

En cas de substitution du PRENEUR conformément au a) de l'article 10.2 « *Suspension de la résiliation en cas de substitution du PRENEUR ou de procédure de saisie immobilière initiée par les créanciers du PRENEUR* » ou de vente forcée des installations du PRENEUR à un adjudicataire conformément au b) du même article, ce tiers ou cet adjudicataire sera subrogé dans les droits et obligations du PRENEUR au titre du Bail à Construction jusqu'à la date normale d'expiration de ce dernier et à la condition de continuer la même activité.

Le tiers ou l'adjudicataire devra recueillir l'agrément préalable du BAILLEUR selon les modalités prévues par l'article 6 « *Cession – apport en société – location* » du présent Bail à Construction.

Le tiers ou l'adjudicataire devra souscrire à toutes les conditions du présent Bail à Construction.

Si des échéances de redevance sont restées impayées à la date à laquelle le tiers ou l'adjudicataire entre dans les lieux, le tiers ou l'adjudicataire devra au BAILLEUR ces échéances de redevance impayées sous déduction du cautionnement versé par le PRENEUR.

Si la procédure de substitution ou la procédure de saisie immobilière aboutit à ce qu'un organisme de crédit succède au PRENEUR, cet organisme devra être agréé dans les conditions de l'article 6 « *Cession – apport en société – location* » du présent Bail à Construction mais les alinéas 1er et 3 du présent article ne seront pas applicables.

L'organisme de crédit ne sera pas tenu d'exploiter lui-même et sera dispensé de redevance.

L'organisme de crédit disposera d'un délai de 1 an à compter de la date de prise d'effet de la substitution ou de l'adjudication pour présenter au BAILLEUR un successeur qui sera agréé selon les modalités de l'article 6 « *Cession – apport en société – location* » du présent Bail à Construction, sans que ce délai puisse dépasser la date d'expiration contractuelle du Bail à Construction.

Si, à l'expiration du délai de 1 an, l'organisme de crédit n'a pas présenté de successeur, il sera redevable d'une indemnité correspondant à l'occupation du Terrain depuis la date d'adjudication. Le BAILLEUR deviendra alors propriétaire, sans indemnité, des installations, ouvrages et constructions de nature immobilière édifiés sur le Terrain.

Pendant le délai de 1 an, le BAILLEUR pourra passer avec l'organisme de crédit des accords permettant au BAILLEUR d'utiliser provisoirement le Terrain sans préjudicier aux droits de l'organisme de crédit. ».

ARTICLE 7 : CONDITIONS PARTICULIERES

Les Parties conviennent de supprimer les dispositions suivantes du Bail à Construction :

- l'ensemble des dispositions de l'article 12 « Droit de préférence en cas de vente » ;
- les termes « dans les cinq ans suivant la mise en service de l'unité de traitement » figurant au 1^{er} alinéa du paragraphe intitulé « Production et vente de vapeur sur la zone du Caban sud » et la totalité des dispositions du 4^{ème} alinéa du même paragraphe ;
- l'ensemble des dispositions du paragraphe intitulé « logistique maritime du transport des conteneurs de déchets ».

ARTICLE 8 : LITIGES

Les Parties conviennent de supprimer l'attribution de juridiction au Tribunal de Grande Instance de Marseille stipulée dans l'article « Election de domicile » et d'insérer dans le Bail à Construction un article intitulé « Litiges » dont les dispositions sont les suivantes :

« LITIGES

En cas de litige survenant du fait de l'interprétation ou de l'exécution du présent Bail à Construction, le PRENEUR et le BAILLEUR s'efforcent de le régler à l'amiable.

Le Bail à Construction devant être regardé comme un contrat administratif portant occupation du domaine public et conclu dans les conditions de l'article L.2122-6 du code général de la propriété des personnes publiques, le litige sera porté par la partie la plus diligente devant le Tribunal Administratif de Marseille s'il n'a pas pu être résolu à l'amiable dans un délai de trois mois à compter de sa survenance. ».

ARTICLE 9 : RENONCIATION A RECOURS

Les Parties déclarent que la conclusion du présent avenant a pour objectif de permettre la régularisation des contrats conclus en vue de l'implantation du Centre de traitement des déchets ménagers dans la ZIP de FOS, tel qu'exposé préalablement aux présentes.

En conséquence les Parties, leurs ayants-droit et leurs ayants-cause renoncent irrévocablement l'une envers l'autre à toutes actions ou prétentions de quelle que nature que ce soit en cas de préjudice subi du fait de la conclusion du Bail à Construction du 21 mars 2005.

Le PRENEUR garantira et tiendra le BAILLEUR hors de cause de toute réclamation, toute dépense, tout coût pouvant résulter d'un recours d'un tiers du fait de tout préjudice pouvant résulter de la conclusion dudit Bail à Construction.

ARTICLE 10 : PUBLICITE FONCIERE

Le présent avenant sera publié au Service de la publicité foncière territorialement compétent, à l'initiative et aux frais de le PRENEUR, qui s'y oblige, dans les formes et conditions prévues par les articles 28-1 –c et 32 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955.

Le PRENEUR s'engage à accomplir toutes les formalités nécessaires avec diligence.

ARTICLE 11 : NULLITE

Si l'une ou plusieurs stipulations du présent avenant sont tenues pour non valides ou déclarées comme telles, en l'application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision définitive d'une juridiction compétente, les autres stipulations garderont toute leur fin et leur portée.

ARTICLE 12 : ENTREE EN VIGUEUR

Les dispositions du présent avenant entrent en vigueur à la date de sa signature par les deux Parties.

Fait en trois exemplaires,

A Marseille, le

LE PRENEUR LE PRENEUR

LE GRAND PORT MARITIME DE MARSEILLE

SOGEFINERG
Le Président-Directeur Général
Yves LALLEMAND

La Présidente du Directoire
Madame Christine CABAU WOEHREL

GENECAL
Le Président du Conseil d'Administration
Yves LALLEMAND

DEXIA FLOBAL
Directeur Général Délégué
Jean-Yves BOUSSEAU

En présence de :

EVERE
Le Président
Claude SAINT-JOLY

LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE
Monsieur Jean-Claude GAUDIN

ANNEXES :

Annexe 1 Plan du Terrain
Annexe 2 Autorisation de Prélèvement
Annexe 3 Plan des servitudes

PROJET

DIRECTION GENERALE DES IMPOTS

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL
INFORMATISE

Commune : FOS-SUR-MER
Section : AB
Echelle d'origine : 1/5000
Echelle d'édition : 1/5000
Date de l'édition : 25/09/2006
Date de saisie : 01/01/1987

N° d'ordre du document d'arpentage : 2221K
Numéro d'ordre du registre de constatation
des droits : _____
Cachet du service d'origine :
Centre des Impôts foncier de :
AIX EN PROVENCE 2
Hôtel des Impôts foncier
10, Avenue de la Cible
(Quartier Saint-Jérôme)
13626 AIX-EN-PROVENCE Cedex 1
Téléphone : 04 42 37 54 26
Fax : 04 42 37 54 77
cdif.aix-en-provence-2@dgi.finances.gouv.fr

CERTIFICATION

(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les
propriétaires sous-signés(3) a été établi (1) :

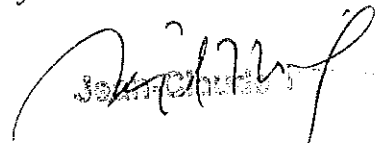
A - D'après les indications qu'ils ont fournies au
bureau ;

B - En conformité d'un piquetage : _____
effectué sur le terrain ;

C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage,
dont copie ci-jointe, dressé le 8/01/2010
par M. MICHELETTI
géomètre à ISTRES.

Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance
des informations portées au dos de la chemise
6463.

A Istres, le 8/01/2010

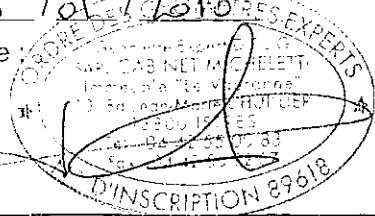


Document d'arpentage dressé par

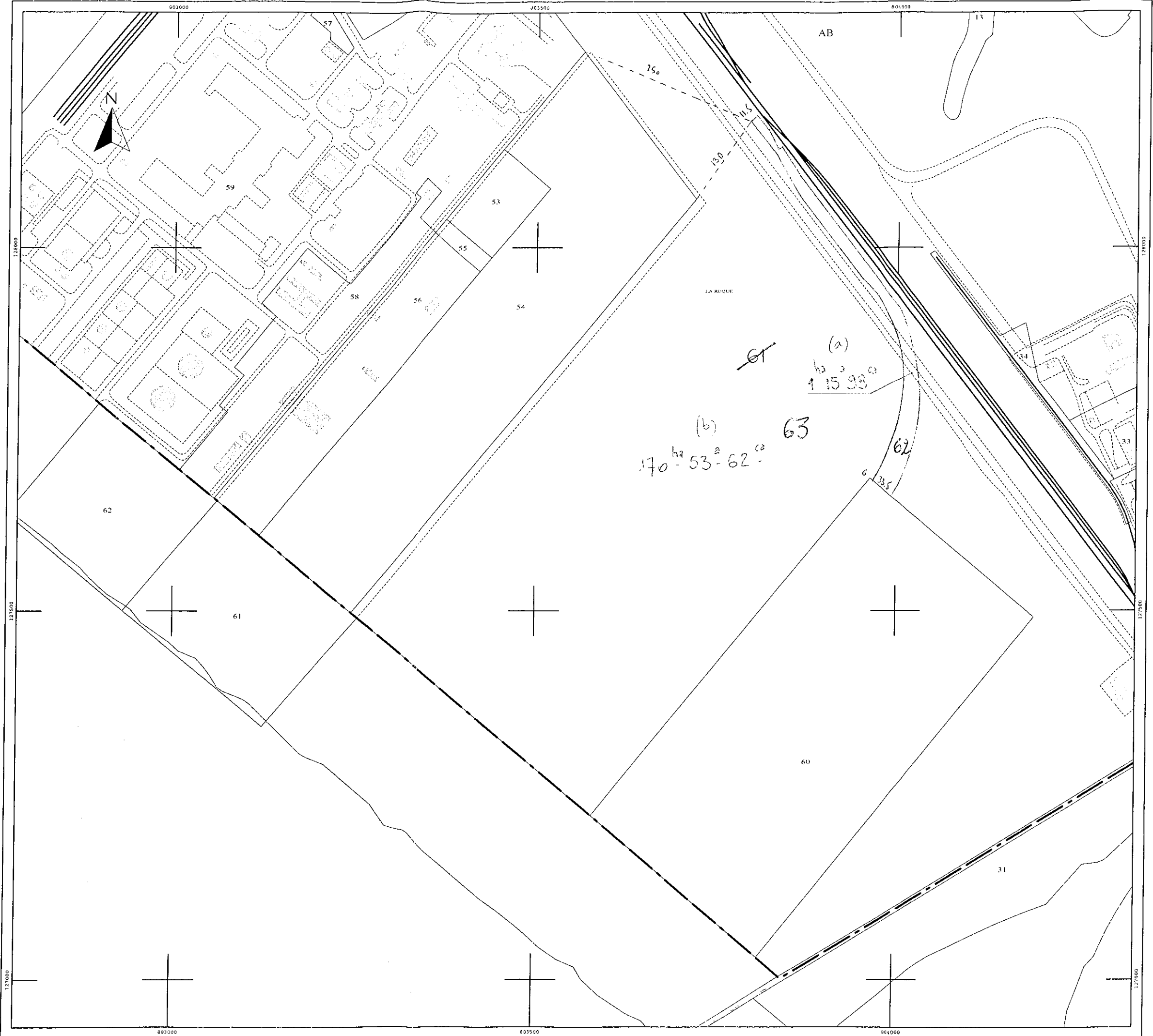
M. MICHELETTI J-Charles
à : ISTRES

Date : 8/01/2010

Signature



Reçu au Contrôle de légalité le 26 janvier 2018



1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas
d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les
propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.
2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, inspecteur, géomètre ou
technicien retraité du cadastre).
3) Précisez les noms et qualités du signataire s'il est différent du propriétaire
mandataire, avoué représentant qualifié de l'autorité expropriant, etc...)