

METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

NOTE DE SYNTHÈSE RELATIVE AU RAPPORT AU CONSEIL DE TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE

APPROBATION D'UN BAIL CIVIL AVEC LA VILLE DE MARSEILLE POUR LES LOTS 21 ET 22 DU PÔLE DE LA BELLE DE MAI, À MARSEILLE 3E ARRONDISSEMENT

La Métropole et la Ville de Marseille se sont depuis rapprochées et ont décidé conclure un nouveau bail pour les lots 21 et 22 (831 m²) uniquement le lot 23 ayant été repris en gestion directe par la Ville de Marseille depuis le 1^{er} janvier 2021.

Par bail signé le 9 février 2005, la Ville de Marseille a donné à la Métropole la gestion des lots 21, 22 et 23, d'une superficie totale de 1 467,07 m², sis 37/41 RUE GUIBAL à Marseille (13003), pour une durée ferme de quinze années. Ce bail, arrivé à terme au 29 février 2020, a été prolongé d'un an en raison notamment des difficultés découlant de la crise sanitaire.

La Métropole et la Ville de Marseille se sont depuis rapprochées et ont décidé de conclure un nouveau bail pour les lots 21 et 22 (831 m²) uniquement le lot 23 ayant été repris en gestion directe par la Ville de Marseille depuis le 1^{er} janvier 2021.

Le nouveau bail sera conclu pour une même durée de 15 ans, prenant effet à compter du 1^{er} mars 2021, pour se terminer le 29 février 2036 à minuit.

En tant que preneur, la Métropole pourra consentir une sous-location totale ou partielle, à condition de respecter la destination du Pôle Média Belle de Mai.

Le bail est consenti moyennant un loyer annuel de 58 396.80 € hors taxes, hors charges, TVA en vigueur. Cette tarification se situe dans la continuité du montant précédent.

Compte tenu du contexte économique très difficile lié à la crise pandémique de 2020, la Ville de Marseille a accordé à titre exceptionnel à la Métropole une franchise de 50% du montant du loyer HT sur les deux premières années de prise à bail. Cette franchise est consentie à la condition expresse que cette dernière s'engage elle-même à accorder une franchise totale de loyers à son sous-locataire exerçant l'activité de pépinière d'entreprise pendant cette même période.

RAPPORT AU BUREAU DE LA METROPOLE

Innovation, ville intelligente, et économie de la connaissance, santé, recherche, enseignement supérieur

■ Séance du 18 Février 2021

53

IVIS 005-18/02/21 BM

■ Approbation d'un bail civil avec la Ville de Marseille pour les lots 21 et 22 du Pôle de la Belle de Mai, à Marseille 3e arrondissement
MET 21/17880/BM

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

Le Pôle Média de la Belle de Mai est un lieu majeur et emblématique de la filière numérique et des industries créatives et culturelles, qui compte parmi les six filières d'excellence définies comme prioritaires dans l'Agenda du développement économique de la Métropole Aix-Marseille-Provence, approuvé en mars 2017.

A travers un bail signé le 9 février 2005, la Ville de Marseille a donné à bail à la Métropole les lots 21, 22 et 23, d'une superficie totale de 1 467,07 m², sis 37/41 RUE GUIBAL à Marseille (13003), pour une durée de quinze années. Ce bail, arrivé à terme au 29 février 2020, a été prolongé jusqu'au 28 février 2021 par décision, en raison des difficultés découlant d'une part de la crise sanitaire, d'autre part du piratage des systèmes d'information subis par la Ville de Marseille et la Métropole, et enfin du report des élections municipales de mars à juin 2020.

La Métropole et la Ville de Marseille se sont depuis rapprochées et ont décidé de conclure un nouveau bail pour les lots 21 et 22 (831 m²).

Le nouveau bail sera conclu pour une durée de 15 ans, prenant effet à compter du 1er mars 2021, pour se terminer le 29 février 2036 à minuit.

En tant que preneur, la Métropole pourra consentir une sous-location totale ou partielle à condition de respecter la destination du Pôle Média Belle de Mai.

Le bail est consenti moyennant un loyer annuel de 58 396.80 € hors taxes, hors charges, TVA en vigueur. Cette tarification se situe dans la continuité du montant précédent. Le montant de la provision annuelle de charges s'élève à 45 705 € HT.

Compte tenu du contexte économique très difficile lié à la crise pandémique de 2020, la Ville de Marseille a accordé à titre exceptionnel à la Métropole une franchise de 50% du montant du loyer HT sur les deux premières années de prise à bail.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;
- La délibération n° FAG 152-4969/18/CM du Conseil de la Métropole du 13 décembre 2018 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole au Bureau de la Métropole ;
- La décision 21/109/D relative à l'avenant n°3 ;
- Que ce bail porterait le numéro de contrat AS TEH 1320300301C06.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- L'intérêt de conclure un nouveau bail avec la Ville de Marseille concernant les lots 21 et 22 du Pôle Média de la Belle de Mai.
- La priorité donnée au soutien à l'écosystème d'innovation et à la filière numérique, intégrant notamment les industries culturelles et créatives dans l'Agenda du développement économique de la Métropole, approuvé en mars 2017.
- L'enjeu majeur que représente pour la Métropole Aix-Marseille-Provence l'accueil et l'accompagnement d'entreprises innovantes, et l'impact de cette activité en termes de création d'emplois associés.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le bail civil ci-annexé avec la Ville de Marseille relatif aux lots 21 et 22 du Pôle Média de la Belle de Mai, 37/41 rue Guibal Marseille 13003 pour une durée de 15 ans pour un montant annuel de 58 396.80 euros hors taxes, hors charges, TVA en vigueur.

Article 2 :

Une franchise de 50% du montant du loyer HT sur les deux premières années de prise à bail sera appliquée au preneur (la Métropole).

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer ce contrat et tous les documents afférents.

Article 4 :

Les crédits nécessaires sont inscrits pour l'exercice 2021 au budget principal de la Métropole CT1 – sous-politique B 330 –natures 6132 et 614 – Fonction 68 – Service gestionnaire 900 000.

Pour enrôlement,
Le Vice-Président Délégué
Développement économique,
Plan de relance pour les entreprises
Artisanat et Commerce

Gérard GAZAY

BAIL CIVIL

37/41 RUE GUIBAL – 13003 MARSEILLE

METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE
LOTS 21 – 22

BAIL CIVIL

ENTRE :

1. LA VILLE DE MARSEILLE,

Sis : Hôtel de Ville, 2 Quai du Port, 13233 MARSEILLE Cedex 20,

Représentée par :

Son Maire Monsieur Benoît PAYANT, dûment habilité et qui par arrêté n°2020_03128_VDM a délégué à Monsieur Eric MERY, Conseiller Municipal Délégué, la signature de tout acte lié à la cession, à la location ou à la mise à disposition d'un bien immobilier de la commune.

Ci-après dénommée « LE BAILLEUR »

D'une part,

2. LA METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE

Sise : 58 Boulevard Charles Livon, 13007 Marseille,

Représentée par :

Martine VASSAL, Présidente, dûment habilitée en vertu de la délibération HN 002-807420 CM du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil de la Métropole à la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence ;

Ci-après-dénommée « LE PRENEUR »

D'autre part,

,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

Le présent bail est soumis aux dispositions du Code Civil et aux charges, clauses et conditions ci-après énoncées.

PREAMBULE

A travers un bail signé entre les présentes le 9 février 2005, la Ville de Marseille a donné à bail à la METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE les lots 21, 22 et 23, d'une superficie totale de 1 467,07 m², sis 37/41 RUE GUIBAL à Marseille (13003), pour une durée ferme de quinze années. Ce bail est arrivé à son terme le 29 février 2020.

Le PRENEUR ayant toutefois exprimé le souhait de louer de nouveau les lots 21 et 22, les parties se sont rapprochées.

Face au contexte de la crise sanitaire du COVID-19, les parties ont décidé de reconduire expressément par un avenant le bail dans les mêmes conditions jusqu'au 28 février 2021 date à laquelle il arrivera à son terme et de conclure un nouveau bail civil sur les lots 21 et 22.

CHAPITRE I – DESCRIPTION

ARTICLE I – OBJET

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR, qui accepte les biens immobiliers désignés ci-après sous le chapitre V.

ARTICLE II – DESIGNATION

Le PRENEUR déclare bien connaître les biens immobiliers, objet des présentes, pour les avoir visités sans qu'il soit nécessaire d'en donner une plus ample désignation, tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et comportent.

Il est précisé que toute différence entre les côtes et surfaces mentionnées au présent bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

ARTICLE III – DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 15 ans, prenant effet à compter du 1er mars 2021, pour se terminer le 29 février 2036 à minuit.

Il sera ensuite renouvelable tacitement, par période d'une année.

Il cessera dans les conditions fixées par le présent bail.

Les parties auront la faculté de donner congé selon les modalités et les échéances prescrites au chapitre 5 ci-après.

ARTICLE IV – ETAT DES LIEUX

Eu égard le fait que le PRENEUR occupe les lieux depuis 2004, l'état des lieux d'entrée initial fera foi, à défaut d'un état des lieux intermédiaire qui serait dressé, à la demande du BAILLEUR ou du PRENEUR avant la date de prise d'effet du présent bail.

Ainsi, le PRENEUR prendra les locaux dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée dans les lieux, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucune réparation ni remise en état 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 PRENEUR se déclarant prêt à supporter tous inconvénients en résultant et à effectuer si bon lui semble et à ses frais, sous réserve de l'accord préalable du BAILLEUR et/ou son représentant toutes les réparations et remises en état que nécessiterait son activité.

ARTICLE V – DESTINATION

Le preneur devra utiliser les biens immobiliers, objet des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé ci-après dessous au chapitre V, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord express du bailleur. Lesdits biens immobiliers devront, en tout état de cause, être utilisés pour l'exercice d'une activité qui ne pourra pas remettre en cause l'affectation ou la nature des locaux loués.

Il est expressément convenu que le preneur s'interdit de faire dans lesdits biens immobiliers toutes ventes aux enchères de meubles ou autres objets sans l'accord du bailleur.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les biens immobiliers, notamment agréments et autres. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que le bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Le bailleur se réserve le droit de louer d'autres locaux dans l'immeuble à qui que ce soit et même pour des activités concurrentes à celle du preneur.

CHAPITRE II – CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent, que le preneur s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir réclamer ni résiliation ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts.

Toute modification ne pourra résulter que d'un commun écrit et circonstancié des parties. En conséquence, toutes tolérances ou attitudes passives du bailleur ne devront jamais être considérées comme un droit même avec le temps, le bailleur pouvant toujours y mettre fin.

ARTICLE I – CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

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, ni aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future.

Les lieux loués 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 au BAILLEUR du

paiement du loyer et de l'ensemble des charges et obligations du présent contrat, y compris les charges afférentes aux parties et équipements d'usage commun.

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra rien réclamer au BAILLEUR.

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

D'une manière générale, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée, un mois après sommation restée infructueuse.

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

S'il existe ou venait à exister un règlement de copropriété pour l'immeuble, le PRENEUR devra se conformer aux prescriptions dudit règlement et à toute décision prise par l'assemblée des copropriétaires.

Le PRENEUR devra également respecter le cahier des charges, le règlement intérieur ou le règlement de la zone s'il y a lieu, de sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Enfin, il est également convenu entre les parties qu'en vertu de l'article 686 du Code Civil, une servitude de passage est octroyée au PRENEUR, afin que ce dernier puisse accéder et user de la baie de brassage situé au sein du LOT 23.

La clé de l'armoire abritant cette baie de brassage est confiée au PRENEUR.

L'entretien et la maintenance de cette baie de brassage relève toutefois de la responsabilité du BAILLEUR.

Les dépenses en lien avec cet entretien et cette maintenance seront refacturées aux locataires des lots 21-22, au prorata des m² occupés, à savoir :

> Pour les lots 21-22 : 831 m²/1467.07 m²

ARTICLE II – TRAVAUX – INSTALLATIONS - AMENAGEMENTS

Le PRENEUR maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien et effectuera pendant le cours du bail et à ses frais toutes réparations qui seraient nécessaires, à l'exception de celles prévues à l'article 606 du Code Civil, qui demeureront à la charge du bailleur.

Si durant le bail, la chose louée a besoin de réparations/travaux urgents incombant au BAILLEUR, le PRENEUR s'obligera à les supporter quelle que soit la gêne qu'elles lui causent et ne pourra exiger du BAILLEUR une quelconque indemnité ou réduction de son loyer. Il est toutefois précisé que si ces réparations devaient durer plus de vingt et

un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le PRENEUR aura été privé.

Le PRENEUR ne pourra effectuer dans les biens immobiliers donnés à bail des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité ; et de même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Si les locaux sont, en totalité ou partie, chauffés par un réseau intégré dans les sols ou plafonds, le PRENEUR a l'interdiction absolue d'effectuer tout percement susceptible de détériorer cette trame chauffante, qu'elle soit constituée de câbles chauffants, de canalisations ou autres systèmes.

Tous les travaux, réalisés à l'initiative du PRENEUR, comportant changement de distribution, démolition ou percements des murs, des poutres ou des planchers, d'installations de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du bailleur. Lesdits travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du PRENEUR conformément aux normes en vigueur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un Bureau d'Etudes Techniques agréé par le BAILLEUR et dont les honoraires seront supportés par le PRENEUR.

Le preneur ne pourra modifier le cloisonnement existant des locaux, ni installer de nouvelles cloisons, même démontables, sans avoir obtenu l'accord écrit de bailleur sur le plan de distribution projetée.

Tous les travaux d'embellissements, améliorations, installations de cloisonnements ou constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le PRENEUR à la prise de possession ou en cours de bail, deviendront, lors de la cessation du bail, et ce, à quelque moment et pour quelque cause que ce soit, la propriété du bailleur, sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit bailleur d'exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du preneur, même pour les travaux expressément autorisés par le bailleur. Il est toutefois précisé en tant que de besoin que les équipements matériels et installations non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge pour lui de remettre les biens immobiliers, objet des présentes, en état après cet enlèvement.

Le preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store ou volet ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR. Le PRENEUR sollicitera en tant que de besoin, les autorisations prévues par les dispositions régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens immobiliers, objet des présentes, étant toutefois précisé que le preneur fera son affaire personnelle des autorisations exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le BAILLEUR s'engage à fournir au PRENEUR au jour de la conclusion du bail puis tous les 3 ans :

- Un état prévisionnel des travaux que le BAILLEUR envisage de réaliser dans les 3 années suivantes, assorties d'un budget prévisionnel,
- Un état récapitulatif des travaux que le bailleur a réalisé dans les 3 années précédentes en précisant leur coût.

ARTICLE III – ENTRETIEN

Le PRENEUR devra entretenir pendant tout le cours du bail les lieux loués constamment en bon état de réparations locatives et d'entretien, notamment les peintures, fermetures, ferrures, plomberie et autres.

Il entretiendra également les robinetteries en bon état de fonctionnement et généralement fera son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état et de toutes réparations locatives, le tout relativement aux plomberie, fumisterie, menuiserie, serrurerie, appareils électriques, 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 loués, des accessoires auxquels ces énonciations se rapportent, le BAILLEUR n'étant tenu qu'aux grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil.

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

A l'expiration du bail, il rendra les locaux loués en bon état de réparation, d'entretien et de fonctionnement.

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

Il sera responsable de tous accidents et avaries quelconques qui pourraient résulter de tous services et installations des locaux loués.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action en dommage-intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

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

Il devra donc en outre avertir le BAILLEUR 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 BAILLEUR son droit à recours, notamment aucune réparation prématurée avant constatation par un expert. Le BAILLEUR appréciera alors s'il doit exercer les droits et actions dont il dispose.

ARTICLE IV – VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

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

Dans les six mois précédant sa sortie, il devra laisser visiter les lieux aux personnes qui se présenteront pour les louer (aux heures d'ouvertures du bâtiment).

ARTICLE V – CHARGES- IMPÔTS - TAXES

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR l'ensemble des charges, prestations et frais se rapportant à l'immeuble, aux parties communes ou aux équipements communs, plus amplement désignés au Cahier des Charges ci-annexé.

Le PRENEUR remboursera donc au BAILLEUR, en sus du loyer, sa quote-part des charges, prestations et taxes de toutes natures afférentes aux locaux loués

Les catégories de charges, impôts, taxes et redevances liées au bail sont les suivantes :

- Fonctionnement et Gestion administrative liée à la technique de l'immeuble ;
- Entretien de l'immeuble ;
- Elimination des déchets ;
- Etat et collectivités.

Au titre des différentes catégories visées ci-dessus, il est précisé que les charges, impôts, taxes et redevances liés au bail et qui seront remboursées par le PRENEUR au BAILLEUR comprendront :

Fonctionnement de l'immeuble		
	Gestion	Les honoraires de gestion locative technique, à l'exception des honoraires particuliers du Bailleur liés à la gestion des loyers des locaux loués ou de l'immeuble. Les honoraires de gestion technique des locaux loués et/ou de l'Immeuble, à l'exception des honoraires liés à la réalisation des travaux relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.
	Consommation	Les frais d'éclairage, de chauffage ou de réfrigération, de ventilation et de tout autre équipement de l'immeuble affecté au fonctionnement des seules parties communes de l'immeuble, et d'une façon générale toute consommation de fluides quels qu'ils soient, dans la limite susvisée.
Entretien et travaux immeuble	Nettoyage/Hygiène	Les frais de nettoyage et d'hygiène intérieur et extérieur de l'immeuble.
	Travaux	Les travaux d'entretien, de réparation, de rénovation, de renouvellement, de remplacement en ce compris ceux résultant de la vétusté, de mise aux normes des parties communes ou à usage commun, et de tous équipements et installations communes tels qu'installations de levage, contrôle d'accès, chauffage, climatisation, fenêtres, volets..., et à la seule exception des grosses réparations intéressant l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale, soit en l'occurrence les travaux de réfection globale de la toiture ou de l'étanchéité de l'Immeuble pour cause de vétusté, de même que les gros travaux concernant les fondations ou le gros-œuvre des murs ou planchers.
	Embellissement	Les travaux d'embellissement, liés ou non à une mise en conformité ou à la vétusté dont le montant est supérieur au coût du remplacement à l'identique.
	Ravalement	Les frais de ravalement, même ayant un caractère obligatoire, et ceux portant sur tous désordres affectant les façades de l'Immeuble, même s'ils résultent de la vétusté, à l'exception des frais de

		ravalement relevant de l'article 606 du Code civil.
	Matériel et outillage	Les frais d'entretien, de réparations, de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et à l'exploitation de l'immeuble.
	Contrôle et suivi	Les frais d'audit, des vérifications réglementaires, de contrôle obligatoire, de suivi de mise aux normes des parties communes ou à usage commun et de tous éléments d'équipements de l'immeuble et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement tels que notamment les ascenseurs, monte-charges, nacelles de nettoyage, groupes électrogènes, sprinklers, transformateurs, armoires électriques, installations électriques, installations de plomberie, installations sanitaires, chaudières, climatisation, moyens de secours, etc.
	Décoration végétale et petit mobilier	Les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale ou du petit mobilier ainsi que les frais d'entretien des espaces verts, s'il en existe.
	Assistance technique	Les honoraires d'assistance technique (architecte, expert, bureau de contrôle, etc.) à l'exception de ceux liés à la réalisation de travaux relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.
	Personnel	Les rémunérations, charges sociales et charges annexes comprises, du personnel affecté à l'immeuble, et notamment au gardiennage, à la surveillance, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance, ainsi que les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces titres.
	Voirie et aires de stationnement	Les frais d'entretien, de réparation et de réfection des voiries, y compris des aires de livraison et des aires de stationnement communes ou privatives.
	Equipements	Les frais de maintenance, de remplacement, en ceux compris ceux liés à la vétusté, ou de mise aux normes des équipements de l'immeuble, à l'exception de ceux relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.
	Environnement	L'ensemble des frais liés à l'amélioration de la performance environnementale de l'immeuble, tels que frais d'établissement

		d'audit environnemental, DPE, frais et honoraires liés à la certification ou la labellisation de l'immeuble en matière technique ou environnementale, frais liés à la mise en place de moyens et mesures de contrôle régulier, et tous travaux découlant de mises aux normes en matière environnementale et d'amélioration de la performance énergétique (ex : compteurs individuels fluides), à l'exception de ceux relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.
Elimination des déchets	Tri	Les frais de tri des déchets communs.
	Elimination	Les frais d'élimination des déchets communs.
Etat et Collectivités	Taxes et redevances	Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR, TVA en sus, tous impôts et taxes, présents et à venir, dont celui-ci pourrait être redevable au titre de l'immeuble ou des locaux loués, et notamment la taxe foncière, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, et plus largement toute les taxes, redevances et impôts liés à l'usage des locaux loués ou de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement. Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR la taxe sur les bureaux, les locaux commerciaux, les surfaces de stationnement et les entrepôts (quelle que soit la surface des locaux loués). Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR toute taxe liée à l'amélioration de la performance environnementale et énergétique, ainsi que l'ensemble des frais de rôles afférents tant aux parties communes ou à usage commun qu'aux locaux loués.

Le PRENEUR acquittera ses contributions personnelles, taxes professionnelles, taxes annexes et additionnelles aux précédentes, voire toutes autres charges récupérables, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

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

Il contractera directement et à ses frais, risques et périls, tous abonnements et contrats concernant l'eau, l'électricité, le téléphone, honoraires de gestion technique dont il paiera régulièrement les factures.

ARTICLE VI – ASSURANCE

Pendant toute la durée du présent bail le PRENEUR souscrira les polices d'assurances nécessaires contre les risques locatifs – Incendie, dégâts des eaux, explosions, calamités naturelles, recours des voisins et des tiers, bris de glaces, tempêtes, ouragans, etc..., susceptibles d'atteindre l'immeuble loué ainsi que le matériel garnissant les lieux loués, les capitaux assurés étant garantis à concurrence de la valeur de reconstruction du bâtiment.

Le PRENEUR devra également couvrir sa responsabilité civile pour les risques matériels et corporels. Le PRENEUR sera son affaire personnelle des risques vols, bris de machine, pertes d'exploitation, le BAILLEUR ne pouvant être recherché ou inquiété à ce sujet.

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

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

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

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

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

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

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

Il est précisé que le BAILLEUR, la Ville de Marseille, pratique l'auto-assurance sur l'ensemble de son patrimoine et en particulier, sur l'immeuble, objet des présentes.

ARTICLE VII – CESSION DE BAIL

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail, en totalité ou en partie sans le consentement exprès et écrit du BAILLEUR, sous peine de nullité de la cession consentie au mépris de la présente clause, et même de résiliation du présent contrat si bon semble au BAILLEUR. Dans tous les cas, le consentement du BAILLEUR sera sollicité par le PRENEUR au moins un mois à l'avance. En outre, le PRENEUR s'engage à préciser dans sa demande préalable le nom, la dénomination sociale et la nature de l'activité de l'acquéreur.

En tout état de cause, l'activité de cette société devra être en lien direct avec la thématique du POLE MEDIA BELLE DE MAI.

ARTICLE VIII – SOUS-LOCATION

Le PRENEUR ne pourra consentir de sous-location totale ou partielle, qu'après accord exprès et par écrit du BAILLEUR, sollicité par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et obtenu dans le délai d'un mois suivant la réception de cet avis, au-delà duquel elle sera réputée non accordée.

A cette fin, le PRENEUR doit faire connaître au BAILLEUR son intention de sous-louer et l'identité du potentiel sous-locataire par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le PRENEUR doit notamment communiquer au bailleur le KBIS et l'attestation de responsabilité civile professionnelle, actualisés au jour de la demande d'autorisation de sous-louer.

Il est à noter qu'il est impératif que le sous-locataire du PRENEUR exerce une activité en lien direct avec la thématique du POLE MEDIA BELLE DE MAI et permette d'assurer la création et/ou le développement d'entreprises en création. A défaut, l'autorisation de sous-location ne pourra être octroyée par le BAILLEUR.

En cas d'accord donné par le PRENEUR, une convention de sous-location doit être régularisée entre le BAILLEUR, le PRENEUR et le sous-locataire. Cette convention est à la charge exclusive du PRENEUR et/ou du sous-locataire.

Les conditions suivantes devront notamment apparaître dans la convention de sous-location :

- Le locataire principal ne peut pas consentir plus de droits qu'il n'en a lui-même : le sous-locataire bénéficie des droits du bail civil dans la limite de ceux du locataire principal (à titre d'exemple, la durée de la sous-location ne peut excéder la durée du bail) ;
- La sous-location est soumise aux mêmes conditions du présent bail et du cahier des charges du POLE MEDIA BELLE DE MAI ;
- Le locataire principal reste responsable vis-à-vis du BAILLEUR des agissements du sous-locataire contraires au bail principal et au contrat de sous-location.

A titre exceptionnel, le BAILLEUR autorise d'ores et déjà la sous-location totale ou partielle des lots 21 et 22 à l'association Marseille Innovation, dont les missions consistent en l'accueil et l'accompagnement d'entreprises en création.

ARTICLE IX – TELEPHONE ET AUTRES TELECOMMUNICATIONS

Le preneur fera son affaire personnelle de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir le branchement des lignes téléphoniques et autres télécommunications équipant les lieux loués, ledit PRENEUR s'engage expressément à résilier ses abonnements pour le jour de son départ.

ARTICLE X – RESTITUTION DES LOCAUX

En fin de bail, le PRENEUR devra, 1 mois à l'avance, informer le BAILLEUR de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, le preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel des mobiliers ou matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le PRENEUR devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les biens immobiliers donnés au bail, en bon état de réparation et d'entretien, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le preneur devra remettre les clefs au bailleur. Au cas où le preneur ne serait pas présent au jour et heure fixés par le bailleur pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier, les frais correspondants étant à la charge du preneur.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires le preneur devra, dans les 15 jours, notifier au bailleur son intention de les exécuter lui-même, étant précisé que les parties entendent soumettre ces travaux au contrôle du bailleur. A défaut, le bailleur fera réaliser les travaux de remise en état aux frais du preneur.

CHAPITRE III – OBLIGATIONS FINANCIERES

ARTICLE I – LOYER

Le présent bail est consenti moyennant un loyer annuel de 58 396.80 € hors taxes, hors charges, TVA en vigueur.

A titre exceptionnel, il est convenu et accordé au PRENEUR :

- Une franchise de 50% du montant du loyer HT sur les deux premières années de prise à bail.

Se découplant comme suit :

	PERIODE	LOYER			
		TAUX	PRIX HT/M ² /AN	MENSUEL HT	ANNUEL HT
<u>1^{ère} année de prise à bail</u>	Du 01.03.2021 au 28.02.2022	Franchise 50 %	35.14 €	2 433.20 €	29 198.40 €
<u>2^{ème} année de prise à bail</u>	Du 01.03.2022 au 28.02.2023	Franchise 50%	35.14 €	2 433.20 €	29 198.40 €
<u>A compter de la 3^{ème} année de prise à bail</u>	A compter du 01.03.2023	100%	70 €	4 866.40 €	58 396.80 €

Cette franchise de loyer est accordée au PRENEUR à condition que ce dernier s'engage à ne pas quittance de loyers au sous-locataire autorisé conformément à l'article VIII chapitre II pendant cette même période (à savoir du 01.03.2021 au 28.02.2023).

ARTICLE II – TAXES ET CONTRIBUTIONS

TVA : le loyer et ses accessoires ci-dessus et dessous mentionnés s'entendent hors taxes. Le preneur s'engage à acquitter entre les mains du bailleur le montant de la taxe ajoutée ou toute autre taxe nouvelle ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

ARTICLE III – CHARGES ET ACCESSOIRES

Le PRENEUR supportera les charges, contributions, assurances, frais de gérance de l'immeuble, taxes et prestations énoncés sous les précédents articles (article V) et remboursera au BAILLEUR le montant de toutes les autres dépenses d'exploitation, de réparation et d'entretien afférentes aux locaux et aux équipements de toute nature tant des lieux loués que des parties réputées communes à l'immeuble (à l'exception des gros travaux de l'article 606 du Code Civil qui demeureront à la charge du bailleur).

Au terme de chaque exercice le bailleur établira un décompte des charges réellement payées sur lequel seront impactées les provisions versées. La régularisation comptable, appel de fonds complémentaires ou imputation à valoir sur le terme suivant, interviendra en même temps que l'appel de loyer suivant.

Provisions annuelles pour charges :

Prix au m² : 55 € HT X 831m² = 45 705 euros HT.

Reçu au Contrôle de légalité le 18 février 2021

Le montant de ces provisions a été fixé au regard :

- Des charges réelles HT payées par le PRENEUR pour les lots 21-22-23 dans le cadre du bail civil ayant pris fin au 31 décembre 2020 et ramenées au prorata des m² occupés à compter du 1^{er} janvier 2021 pour les lots 21-22 ;
- Du coût représenté par le nouveau contrat de collecte des déchets démarrant à compter de janvier 2021.

Le montant des provisions sur charges peut être réévalué, à la hausse ou à la baisse, chaque année, au regard du montant des charges réelles de l'année N-1.

ARTICLE IV – MODALITES DE REGLEMENT

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

Le loyer et les provisions pour charges seront payés par virement à l'ordre de la REGIE DES RECETTES DU POLE MEDIA DE LA BELLE DE MAI.

En cas de non-paiement à échéance des sommes dues par le PRENEUR, le BAILLEUR 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, le BAILLEUR conservant tous ses droits à ce sujet, notamment en ce qui concerne une éventuelle résiliation.

En sus des intérêts et dans le cas où le BAILLEUR aurait été amené à engager des poursuites à l'encontre du PRENEUR, celui-ci devra en supporter tous les frais y compris les frais non taxables.

ARTICLE V – DEPOT DE GARANTIE

Sans objet.

ARTICLE VI – REVISION DU LOYER

Le loyer sera soumis à une indexation annuelle.

Le loyer sera réajusté en plus ou moins, chaque année à la date de prise d'effet du bail.

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés variera proportionnellement à l'indice des loyers (**ILAT**) établi trimestriellement par l'INSEE et publié au J.O.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Il est rappelé que l'indice de référence est celui du **3^{ème} trimestre 2020**.

L'ajustement se fera selon la méthode de calcul suivante : Nouveau loyer = loyer précédent X (dernier indice de référence connu / indice de référence des loyers du même trimestre de l'année précédente).

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

CHAPITRE IV – AUTRES OBLIGATIONS

ARTICLE I – CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution des conditions ci-dessus ou l'une d'entre elles, un mois après sommation d'exécuter demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires.

En aucune circonstance et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessous ne pourra être considérée ni comme comminatoire ni comme clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code Civil.

Tenant lieu de loi aux termes de l'article 1134 du Code Civil, cette clause devra être rigoureusement exécutée par les parties.

Le bailleur pourra obtenir l'expulsion des lieux loués par simple ordonnance de référé de la juridiction compétente. Le bailleur se réserve par ailleurs de faire valoir tous les droits pour loyers échus, dommages-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 non-paiement d'un seul terme à son échéance, le bailleur sera en droit d'expulser le locataire par la même voie et sous les mêmes réserves mais, en ce cas, un mois seulement après un commandement de payer resté sans effet.

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-intérêts et sans préjudice également de l'application de l'article 1760 du Code Civil et ce, nonobstant l'expulsion.

Au cas où, après résiliation du bail, les lieux ne seraient pas restitués au bailleur à bonne date, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le preneur ou ses ayants droit jusqu'à la restitution effective, sera égale, par jour de retard, à 2% du montant du loyer trimestriel TTC augmentés de tous droits à dommages-intérêts au profit du bailleur. Ladite indemnité d'occupation s'entend hors droits et taxes, droits et taxes en sus à la charge du débiteur de ladite indemnité.

ARTICLE II – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le bailleur et le preneur font élection de domicile en leur siège social.

ARTICLE III – DEMOLITION VENTE OU CESSION DE L'IMMEUBLE

Si, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause accidentelle, l'immeuble devait être démoli ou déclaré insalubre, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité du BAILLEUR.

Si le BAILLEUR décide de vendre ou de céder l'immeuble, le présent bail sera également résilié de plein droit, sans indemnité du BAILLEUR.

ARTICLE IV - ANNEXES

Sont annexés au présent bail, ainsi que le reconnaît le PRENEUR qui en a pris connaissance :

- ✕ 1 exemplaire du plan des lieux loués, qui sera paraphé par les parties, est annexé aux présentes,
- ✕ 1 exemplaire du cahier des charges de location, qui sera paraphé par les parties et annexé aux présentes,
- ✕ 1 exemplaire de l'état des risques naturels et technologiques,
- ✕ Etat prévisionnel des travaux sur les trois prochaines années,
- ✕ Etat récapitulatif des travaux réalisés sur les trois dernières années,
- ✕ 1 exemplaire du diagnostic de performance énergétique des lots 21 et 22.

CHAPITRE V – CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE I – DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS DONNES A BAIL

Les biens immobiliers donnés à bail sont situés :

Pôle Média de la Belle de Mai - 37/41 rue Guibal à Marseille (13003).

Les lots donnés à bail sont les lots 21 et 22 d'une superficie totale de 831 m².

ARTICLE II – DATES DE REFERENCE

- Date d'effet du bail : 1^{er} mars 2021.

Date de fin de bail : 29 février 2036 à minuit – Possibilité de reconduction tacite par période nouvelle d'une année.

- Date de départ du loyer : 1^{er} mars 2021.
- Modalités du congé du preneur / échéances : après l'échéance du 29 février 2036, le preneur pourra résilier le bail quand bon lui semble, sous réserve du respect d'un préavis de 6 mois.
- Modalités du congé du bailleur / échéances : après l'échéance du 29 décembre 2036, le BAILLEUR pourra résilier le bail quand bon lui semble, sous réserve du respect d'un préavis de 6 mois

- Forme du congé : Lettre recommandée avec accusé de réception.

Toutefois, il est laissé la possibilité pour chacune des parties de mettre fin au bail pour un motif d'intérêt général en respectant un préavis d'un mois, par lettre recommandée avec accusé de réception.

ARTICLE III – DESTINATION

Le local, objet du présent bail, est destiné exclusivement à l'activité suivante : accueil et accompagnement d'entreprises en création de la filière de l'industrie culturelle et créative.

Le PRENEUR aura la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus mentionnée, des activités connexes ou complémentaires, indispensables à l'exploitation, après acceptation écrite du BAILLEUR.

Fait à _____, le _____.

En trois exemplaires.

LE BAILLEUR
Pour la Ville de Marseille,

LE PRENEUR
Pour la Métropole,