

CONTRAT DE LOCATION

Entre

La société dénommée **SCI LES RIGON**, Société Civile Immobilière au capital de 200 Euros, dont le siège social est à LES PENNES MIRABEAU (13170) Galerie Marchande Barnéoud, Centre Commercial Géant, identifiée au SIREN sous le numéro 533 863 452 et immatriculée au RCS d'AIX EN PROVENCE,

Ci-après dénommée « **le Bailleur** »,

Et

La Métropole Aix-Marseille-Provence (dénommée Métropole), Le Pharo, 58 boulevard Charles Livon, 13001 Marseille, représentée par Monsieur Christian BURLE, en sa qualité de Vice-Président de la Métropole délégué à l'Agriculture, dûment habilité à signer le présent contrat de location par l'arrêté n° du 2018 portant délégation de fonction et de signature et la délibération n°... du Bureau de la Métropole du 13 décembre 2018.

Ci-après désignée « **le Preneur** » et « **la Métropole** ».

Préambule

Dans le cadre de ses compétences, la Métropole Aix-Marseille-Provence – Territoire du Pays d'Aix a créé la halle de producteurs « Terres de Provence », qui a pour objectif de dynamiser la vente directe des produits du terroir.

L'association des propriétaires (Avenir) et celle des commerçants (CVR) de Plan de Campagne, avec l'accord de la commune concernée, ont favorisé l'implantation du marché à Plan de Campagne sur un terrain appartenant au Bailleur d'une superficie de 28.000 m² environ situé aux Pennes-Mirabeau, dans la zone commerciale de Plan de Campagne, lieudit « LES RIGON », permettant à la Métropole de reconduire et d'asseoir l'événement sur la zone commerciale.

Ce terrain, est destiné au développement à moyen terme d'un projet commercial suite au départ de la société FABEMI PROVENCE qui le louait et y exerçait une activité industrielle.

L'absence d'occupants sur le site depuis le 1er juillet 2013, compte tenu de sa taille et de son accessibilité, était de nature à favoriser des tentatives d'occupations illégales, courantes sur ce secteur fortement préjudiciables au Propriétaire compte tenu de ses projets de développement. Le propriétaire a donc accepté de louer ce terrain au territoire du Pays d'Aix de la Métropole Aix-Marseille-Provence afin de diminuer fortement ce risque du fait de l'animation des lieux de cette partie quelque peu excentrée du cœur de la zone commerciale par l'implantation d'une halle de producteurs.

Ce contrat a fait l'objet d'un prêt à usage entre le propriétaire et le Territoire du Pays d'Aix en date du 19 mars 2014 aux Pennes-Mirabeau reconduite jusqu'au mois de

novembre 2018. Compte tenu du succès commercial de la halle de producteurs et du report du projet d'aménagement du Bailleur sur ce site, les parties ont convenu de poursuivre leur collaboration pour l'année 2019 aux conditions nouvelles ci-après exposées.

1. DÉSIGNATION DU BIEN LOUE

AUX PENNES-MIRABEAU (BOUCHES-DU-RHONE) 13170 Lieudit RIGON

Un terrain d'une superficie de 2ha 80a 00 ca sur lequel est édifié plusieurs hangars industriels vides de toute occupation.

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieu dit	Surface
AM	110, 115, 116, 117, 343	Les Rigon	2 ha 80a 00ca

Tel que ledit BIEN existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, à l'exception toutefois des immeubles affectés à un usage de bureaux qui sont expressément exclus de la présente convention, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

2. DESTINATION

a. Objectif de l'exploitation des lieux :

Le terrain loué servira à accueillir :

>Halle de producteurs « Terres de Provence » :

-Exclusivement organisée par le Territoire du Pays d'Aix de la Métropole, en partenariat avec la Chambre d'agriculture des Bouches-du-Rhône, elle est destinée à promouvoir le terroir du territoire.

Le marché de demi-gros accueillera environ 40 producteurs locaux.

-Période prévisionnelle de l'édition 2019 : du 13 mai 2019 au 25 octobre 2019 ; les lundis, mercredis et vendredis. Ouvert aux professionnels et au public de 16 h 30 à 19 h 00 environ/ Aux producteurs : de 15 h 30 à 19 h 30 environ.

La halle propose la vente directe de produits locaux de saison (maraîchage, produits laitiers, œufs, miel, viande, pain...) du producteur au consommateur.

Outre, la Halle des producteurs « Terres de Provence », le terrain loué pourra accueillir tout autre événement dont la Métropole serait organisateur, co-organisateur ou partenaire tel que des salons, foires, expositions, etc. dans des domaines de type agro-alimentaire pour un public de professionnels et/ ou de particuliers à la condition expresse de l'autorisation écrite du Bailleur qui pourra s'y opposer purement et simplement.

b. Usage :

Le terrain loué est destiné à un usage exclusif de stationnement et d'animations à destination :

-des organisateurs et des partenaires identifiés, des producteurs de la Halle, de la clientèle et du public du marché temporaire et des événements ponctuels cités ci-

dessus.

3. DURÉE

Le présent contrat est consenti pour une durée d'une année, à compter du 02 janvier 2019.

En conséquence, le Preneur s'oblige à rendre au bailleur lesdits biens soit dès qu'il n'en aura plus l'usage ci-dessus défini, soit au plus tard le 01 janvier 2020 en cas de congé notifié par le Bailleur, au premier de ces deux événements.

A défaut d'un congé délivré par le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avec un préavis 2 mois avant son échéance, le présent contrat de location sera ensuite renouvelable par tacite reconduction par période de douze mois.

Compte tenu des enjeux de développement de la zone, il est expressément convenu, à titre de condition essentielle et déterminante de l'engagement du Bailleur, qu'il pourra être mis fin à la convention à l'initiative du Bailleur :

A tout moment à compter du 02 janvier 2019, moyennant un préavis de 2 mois notifié au Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en cas d'obtention par le Bailleur ou par un tiers, d'un Permis de Construire purgé de tout recours ayant comme assiette tout ou partie du terrain objet des présentes.

Durant la période de tacite reconduction :

Soit à l'échéance de chaque période de tacite reconduction de douze mois, moyennant un préavis de 2 mois notifié au Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Soit à tout moment de la tacite reconduction, moyennant un préavis de 2 mois notifié au Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en cas d'obtention par le Bailleur ou par un tiers, d'un Permis de Construire purgé de tout recours ayant comme assiette tout ou partie du terrain objet des présentes.

En cas de congé délivré par le Bailleur ou de départ volontaire du Preneur, les lieux devront être restitués libres de toutes installations ou aménagements autres que ceux préexistant dans les lieux du Bailleur.

4. LOYER MENSUEL

Le Preneur s'engage à régler au Bailleur la SCI Les Rigon un loyer mensuel de 1 000 € (MILLE EUROS) sur 12 (douze) mois, soit la somme totale de 12 000 € (DOUZE MILLE EUROS) toute taxe comprises.

5. LIVRAISON JOUISSANCE

Le Bailleur s'oblige à permettre au Preneur d'entrer dans les lieux à la date de la notification et d'en avoir l'usage également à compter de la date de notification.

6. ÉTAT DES LIEUX

Il n'est pas dressé d'état des lieux entre les parties lors de la prise de possession.

Toutefois, le bureau de contrôle APAVE a réalisé un diagnostic de solidité du hangar existant sur le présent terrain, en date du 27 janvier 2014, remis par le Bailleur au Preneur sur la structure de 900 m² existante.

Le Bailleur s'interdit toute réclamation auprès du Preneur pour ce qui concerne l'état général des bâtiments.

-Le Bailleur, pour l'année 2019, organisera la Halle de producteurs sous un chapiteau de 825 m² environ qu'il louera pour l'occasion qui sera situé sur le même espace que l'édition 2018.

Pour les éditions suivantes, il pourra de nouveau organiser la halle sous un chapiteau ou bien encore sous une halle modulaire dans laquelle il aura investi.

Le Preneur est informé que le précédent exploitant du site n'a pas correctement dépollué les sous-sols du site comme il s'était engagé à le faire (présence de citernes enterrées, traces d'hydrocarbures, terres impactées...) et que le Bailleur est en contentieux avec ce dernier.

Le Preneur s'engage en conséquence, à laisser accéder toute personne mandatée par le Bailleur, au terrain ou aux bâtiments, objet des présentes, en vue d'y effectuer, sans que cette liste soit limitative, tout type de travaux, d'analyse, de sondage ou d'expertise.

Le Bailleur pourra en conséquence demander la restitution des biens prêtés avant l'expiration du terme convenu, dans les conditions de l'article 1889 du Code civil.

7. CONDITIONS DU CONTRAT DE LOCATION

a. A la charge du Preneur :

Le présent contrat de location est fait sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière et, en outre, aux conditions suivantes que le Preneur sera tenu d'exécuter, sous peine de dommages-intérêts et même de résiliation immédiate du prêt si bon semble au prêteur, à savoir :

-le Preneur prendra les biens loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le Bailleur pour quelque cause que ce soit, et notamment pour mauvais état du sol, du sous-sol, vices apparents ou cachés, existence de servitudes passives, apparentes ou occultes, ou enfin d'erreur dans la désignation ou la superficie des biens loués ;

-il exploitera les biens loués selon l'usage sus-indiqué en personne soigneuse et de bonne foi, conformément aux usages locaux et conformément à l'usage particulier du bien ;

-il veillera en bon père de famille à la garde et conservation des biens loués ; il s'opposera à tous empiétements et usurpations et, le cas échéant, en préviendra immédiatement le Bailleur afin qu'il puisse agir directement ;

-il entretiendra les biens loués en bon état et restera tenu définitivement des dépenses qu'il pourrait se trouver obligé de faire pour l'entretien et l'usage des biens prêtés ;

-il assurera les biens loués s'il existe des bâtiments et devra en justifier spontanément au plus tard avant la prise d'effet des présentes ;

-il effectuera toutes les démarches administratives correspondant à l'usage du bien et supportera, si nécessaire, les cotisations correspondantes ;

-à l'expiration du contrat, le Preneur rendra les biens au Bailleur sans que celui-ci ait à lui

payer d'indemnités pour quelque cause que ce soit, notamment pour améliorations, sauf accord spécialement intervenu entre les parties sur ce point au cours du contrat.

- il prendra à sa charge tous les frais (abonnement, consommation) exclusivement liés aux événements organisés par la Métropole, à savoir l'eau, le gaz et fera son affaire personnelle de toute demande de raccordement électrique.

- des rondes aléatoires (et non permanentes) seront effectuées autour du site (financement et logistique pris en charge par la Métropole) afin de dissuader, dans la mesure du possible toute tentative d'occupation ou de dégradation des lieux.

- en cas d'occupation illégale du site, le Preneur s'engage à agir selon tous les moyens de droit qui lui sont offerts pour faire cesser ce trouble et obtenir, avec le concours si nécessaire du Bailleur, l'expulsion rapide desdits occupants, à sa charge administrativement. Cette obligation étant de moyen et non de résultat.

- le Preneur devra avant toute ouverture du site au public, être parfaitement en conformité avec les réglementations, propres à ses activités notamment concernant la réglementation applicable aux Établissements Recevant du Public (ERP) de sorte que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété à ce sujet. L'emprunteur devra justifier à première demande du Preneur de l'obtention desdites autorisations.

b. A la charge du Bailleur :

- Dans le cas où le Bailleur viendrait à aliéner les biens loués, il s'oblige à imposer à l'acquéreur ou au donataire de ceux-ci l'obligation formelle de respecter le présent prêt jusqu'à son expiration.

- De même, dans le cas où le Bailleur viendrait à décéder, ses héritiers et ayants-droit auront l'obligation de respecter le présent contrat jusqu'à son expiration, ainsi que toutes ses conditions. Si le Bailleur est une personne morale, la dissolution de cette dernière ne mettra pas fin au présent contrat, la charge en incombera solidairement aux associés eux-mêmes.

- En cas de pluralité de bailleurs, ils souscrivent solidairement entre eux à toutes les obligations leur incombant en vertu des présentes.

8. AMÉNAGEMENTS, SÉCURITÉ

a. Aménagement :

Afin d'accueillir le public en toute sécurité sous la halle, la Métropole devra obtenir des services de la mairie des Pennes-Mirabeau, l'autorisation d'édifier une structure (de 825 m² environ pour l'année 2019) implantée à côtés des édifices existants.

La Métropole veillera, dans la mesure du possible, à ce que l'autorisation d'implantation soit maintenue durant toute la durée de la présente convention.

La Métropole a prévu de prendre en charge (en coordination si nécessaire avec le Bailleur) :

- la sécurisation de l'entrée du site pour dissuader les tentatives d'occupations illégales : présence de 2 bornes escamotables semi-automatiques, mise en place d'un tube cadenassé sur le portail à double vantail, soudure du petit portillon, portique (installés par le territoire du Pays d'Aix en 2014).

- le nettoyage des lieux par une société privée

- le balisage des entrées/ sorties et le marquage des places de parking avec l'aide de la commune des Pennes-Mirabeau.

Ainsi que :

-la pose de la signalétique de communication (visuels de la manifestation) sur les pans de murs situés devant l'enceinte du site (au niveau du portail d'entrée) après accord du Bailleur.

-toute autre logistique nécessaire au bon déroulement de la manifestation.

-Un panneau publicitaire sera peut-être installé au niveau du rond-point (affichage promotionnel des événements en cours sur le site).

Le Preneur avisera le Bailleur de la nature des travaux à effectuer, de leur évolution, de toute détérioration, ou dégradation des lieux loués pouvant donner lieu à des réparations.

b. Sécurité :

Le Bailleur est exclusivement responsable de l'organisation de la halle de producteurs et des événements ponctuels (prévisionnels), sur le parking loué, et donc de toutes les activités y afférant.

La Chambre d'agriculture des Bouches-du-Rhône, en tant que partenaire principal de l'opération et en charge de la relation avec les producteurs, est également responsable en cas de détérioration du site ou du matériel, incombant directement aux agriculteurs.

Les deux institutions s'engagent à sécuriser la fermeture du site (portique, barrières, bornes, cadenas...).

Le Bailleur ne fera donc l'objet d'aucune réclamation ni contestation qui pourraient survenir du fait de cette activité dans les lieux loués : le Preneur traitera l'ensemble des requêtes.

9. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile chacune au lieu de leur siège social respectif.

Fait aux Pennes-Mirabeau le

En deux exemplaires originaux : un exemplaire est conservé par chacune des parties.

Le Bailleur, SCI Les Rigon	Le Preneur, Christian BURLE <i>Vice-Président de la Métropole délégué à l'Agriculture</i>
-----------------------------------	---

