

BAIL CIVIL DE LOCATION

Pris en application des article 1713 et suivants du Code Civil

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°..... portant délégation de fonction et de signature et la délibération n° 2018_CT2_550 du Bureau de la Métropole du 13 décembre 2018.

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

Préambule

Dans le cadre de ses compétences, le territoire du Pays d'Aix de la Métropole Aix-Marseille Provence 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.

Les Parties reconnaissent cependant de manière irrévocable que le présent contrat de location est régi exclusivement par les règles du Code Civil, à savoir les articles 1713 et suivants, et ne saurait en aucun cas être assimilé à un bail commercial ou à un bail dérogatoire pris en application de l'article L145-5 du Code de Commerce.

Ceci étant rappelé, les parties ont convenu ce qui suit :

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°	Lieudit	Surface
AM	10, 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

2.1. Objectif de l'exploitation des lieux :

Le terrain loué servira exclusivement à accueillir la Halle des producteurs « Terres de Provence » :

-Exclusivement organisée par le territoire du Pays d'Aix de la Métropole Aix-Marseille Provence, 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 trente cinq (35) producteurs locaux.

-Période prévisionnelle de l'édition 2020 : fin mai 2020 à fin octobre 2020 ; les lundis, mercredis et vendredis de chaque semaine.

La Halle sera ouverte aux professionnels et au public de 16 h 30 à 19 h 00 environ et 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 », la Métropole Aix-Marseille Provence pourra organiser, sur le terrain loué, tout autre événement dont elle serait organisatrice, co-organisatrice 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 et ce pendant toute la durée du Bail. Cependant, elle s'engage à informer expressément, et en amont, au moins un (1) mois à l'avance, le Bailleur, lequel devra valider par écrit, sous la forme de son choix, la thématique et la période à laquelle

pourront se dérouler ces événements ponctuels. Il est expressément entendu que le Bailleur pourra s'y opposer purement et simplement si bon lui semble.

2.2. Usage :

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

-des producteurs et de la clientèle de la Halle des producteurs et des éventuels événements ponctuels.

-des agents du Preneur (la Métropole Aix-Marseille Provence) ainsi que de la Chambre d'agriculture des Bouches-du-Rhône, mandatés par le Preneur, pour accueillir le public et des producteurs durant les trois (3) jours hebdomadaires d'ouverture de la Halle.

3. DURÉE

3.1. Durée du bail :

-Le présent contrat est consenti pour une durée ferme d'une (1) année, qui commencera à courir le 1^{er} janvier 2020 pour se terminer le 31 décembre 2020.

-En conséquence, le Preneur s'oblige à rendre au Bailleur lesdits biens au plus tard le 31 décembre 2020 en cas de congé notifié par le Bailleur dans les conditions ci-après définies.

-A défaut d'un congé délivré par le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, le présent contrat de location sera ensuite renouvelable par tacite reconduction par période de douze (12) mois.

3.2. Modalités de congé :

-Le Bailleur pourra donner congé au Preneur à l'échéance de la période initiale du présent bail, ou, chaque année, à l'échéance de chaque période de tacite reconduction de douze (mois), moyennant un préavis de deux (2) mois notifié au Preneur par lettre recommandée avec demande de préavis de réception ou par acte d'huissier.

-Le Preneur pourra par ailleurs dénoncer le présent bail dans les mêmes conditions.

-Cependant, 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 au présent bail à l'initiative du Bailleur à tout moment à compter du 1^{er} janvier 2020, moyennant un préavis de six (6) mois notifié au Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, 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 annuel de douze-mille euros (12 000 €) toute taxes 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

6.1. Diagnostic APAVE :

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

-Le Preneur organisera la Halle de producteurs sous un chapiteau de 800 m² environ qu'il louera pour l'occasion et qui sera situé sur le même espace que les éditions précédentes.

Il pourra cependant l'organiser sous l'édifice existant, sous réserve de s'assurer au préalable de la faisabilité de cette utilisation par une mise à jour de diagnostic APAVE précité, ou bien encore sous une halle modulaire dans laquelle il aura investi.

-Dans le cas où le preneur organiserait la halle de producteurs sous l'édifice existant, il s'engage à prendre à sa charge exclusive les réparations préconisées par le bureau de contrôle APAVE dans son diagnostic de solidité ou la mise à jour de ce dernier.

-Par dérogation à ce qui précède, le Preneur ne sera pas tenu des réparations ci-dessus exposées dans le cas où les événements et animations proposées par la Métropole se dérouleraient sous un chapiteau ou une halle modulaire de 750m² à 900m² environ, loué, géré et financé par la seule Métropole.

6.2. Accès terrain :

-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, si le terrain se révélait impropre à l'usage que veut en faire le Preneur.

-Le Preneur fera son affaire personnelle de toute demande de raccordement électrique auprès du fournisseur d'électricité de son choix, de même qu'il fera son affaire personnelle de toute démarche auprès de ERDF si un tel raccordement nécessitait la création d'un point de livraison.

7. CONDITIONS DU CONTRAT DE LOCATION

7.1. 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 Bailleur, 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 empiètements 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 ;

-A 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.

7.2. 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

8.1. 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 800 m² environ pour l'année 2020) 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.

8.2. Sécurité :

-Le Preneur 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>
-----------------------------------	--

ANNEXES

