

**CONVENTION ENTRE LA SOCIETE ARTPLEXE CANEBIERE ET
LA METROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE CONCERNANT
LES SERVITUDES, L'ENTRETIEN ET LA MAINTENANCE DES
OUVRAGES REALISES PAR LA SOCIETE ARTPLEXE AU SEIN
DU PARKING GAMBETTA A MARSEILLE**

Entre les soussignées,

La Métropole Aix-Marseille-Provence, dont le siège est situé au 58 boulevard Charles Livon, Le Pharo, 13007 MARSEILLE, représentée par sa Présidente, Madame Martine VASSAL, agissant en vertu d'une délibération n° du du Conseil de la Métropole, ci-après dénommée « **la Métropole** ».

Et

La Société ARTPLEXE CANEBIERE, société par actions simplifiées au capital social de 50 000 euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Marseille sous le numéro 814 116 901, dont le siège social est situé aux Docks de la Joliette, Atrium 10.6, 4^{ème} étage, 13002 Marseille, représentée par son président Monsieur Philippe DEJUST, ci-après dénommée « **la société ARTPLEXE** ».

Ensemble dénommées « Les Parties ».

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

La Ville de Marseille a confié à la société ARTPLEXE la réalisation d'un complexe cinématographique en vue de renforcer l'attractivité culturelle et économique du territoire marseillais. Il a été décidé que le futur ouvrage serait réalisé en partie au-dessus du parking souterrain public métropolitain Gambetta sis allée Léon Gambetta, 13001 Marseille.

Le parking Gambetta est un ouvrage comptant 630 places appartenant à la Métropole Aix-Marseille-Provence, autorité organisatrice du service public du stationnement en ouvrage sur

son territoire, et dont la gestion est confiée à une société (ci-après dénommé « le Délégataire »). Actuellement l'exploitation est confiée à la société QPARK jusqu'au 2 décembre 2022, la Métropole informera la société ARTPLEXE en cas de changement de délégataire.

Par délibération TRA 011-3687/18/BM en date du 18 mai 2018 a été approuvée la convention d'intervention tripartite entre la Métropole Aix-Marseille-Provence avec le Délégataire du parking Gambetta et la société ARTPLEXE Canebière ayant pour objet de définir le cadre des contraintes techniques, économiques et de sécurité liées au parking.

Par délibération TRA 012-7329/19/BM en date du 19 décembre 2019, un avenant n°1 est venu modifier ladite convention suite à l'apparition de contraintes structurelles entraînant la suppression définitive de 50 places de stationnement au lieu des 10 places initialement envisagées.

La date prévisionnelle de fin des travaux du programme ARTPLEXE est envisagée au dernier semestre 2021 avec une ouverture du complexe cinématographique prévue au mois d'octobre. Dans le respect de ces délais, et conformément à l'article 2 de la convention tripartite, les Parties se sont rapprochés afin de définir les modalités d'entretien et de maintenance des infrastructures réalisées par la Société ARTPLEXE au sein du parking Gambetta pour les besoins de portance du nouveau complexe cinématographique érigé en partie au-dessus du parking Gambetta.

CECI ETANT EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1^{er} : Objet de la convention

La présente convention a pour objet l'identification des ouvrages réalisés par la société ARTPLEXE au sein du parking Gambetta permettant de définir les obligations d'entretien, de maintenance et de réparation des équipements réalisés, incombant à la société ARTPLEXE conformément au cahier des charges de la division en volume dressé par GEOFIT Expert en date du 30 janvier 2018 énumérant les droits et obligations des covolumiers et notamment son article 2.1.2.2. (cf. article 2)

De plus, elle définit les modalités de déploiement d'un batardeau en cas d'orages à la charge de la Société ARTPLEXE compte tenu des choix techniques réalisés par celle-ci.

Article 2 : Rappel des servitudes énumérées dans le cahier des charges de la division en volume.

2.1.2.2 – Servitudes particulières

a - Servitudes particulières communes aux EDDV1 et EDDV2

EDDV1= volume 1 inférieur, le parking

EDDV2= volume 2 supérieur, le complexe cinématographique.

a.1 - Servitude d'accrochage des cloisons et murs

Le volume 2 bénéficie sur le volume 1 d'une servitude d'accrochage de ses murs et cloisons dès lors qu'entre 2 volumes bâtis, les murs sont propriétés du volume 1.

Cela concerne notamment les murs et cloisons des locaux techniques en sous-sol qui seront accrochés à la paroi moulée du volume 1. Est exclue de cette servitude le bassin de rétention prévu dans le volume 2 qui sera un ouvrage indépendant.

a.2 - Servitude relative aux réseaux, canalisations et gaines

Le volume 2 bénéficie d'une servitude de passage des divers réseaux, canalisations, gaines, pour lesquels les protections imposées par la réglementation et leur entretien sont à la charge du volume 2. Cette servitude s'applique sur tout le volume 1 de l'EDDV1 et sur la fraction de volume 1.2 de l'EDDV 2 (en dessous du complexe cinématographique).

a.3 - Servitude d'écoulement des eaux de pluie

Le volume 2 (supérieur) récoltera ses eaux de pluie au moyen de son propre bassin de rétention, néanmoins, les canalisations des eaux pluviales du volume 2 pourront traverser le volume 1. Cette servitude s'applique sur tout le volume 1 de l'EDDV 1 et sur la fraction de volume 1.2 de l'EDDV 2 (en dessous du complexe cinématographique).

a.4 - Servitude de passage sur le volume 1 au profit du volume 2

Le volume 1 est grevé au profit du volume 2 d'une servitude de passage nécessaire à l'entretien du bâtiment et des ouvrages, tels que les renforts du gros œuvre (piliers, poutres) ainsi que des réseaux divers, canalisations, gaines et protections, traversant le volume 1 au profit du volume 2. (cf. Article 3 de la présente convention)

b - Servitude particulière applicable à l'EDDV1

b.1 - Servitude de passage des gaines de désenfumage

Le volume 1 bénéficie d'une servitude de passage de 2 gaines de désenfumage qui seront dévotées dans le cadre de la construction du complexe cinématographique et culturel.

Les règles relatives à l'entretien et à la réparation de ces gaines sont définies dans la convention passée entre la métropole Aix-Marseille-Provence, propriétaire du volume inférieur (parking) et le preneur à bail du volume supérieur et annexée à l'acte lors de la création de la division en volume. (cf. Article 3 de la présente convention)

b.2 - Servitude de passage du système de relevage

Le volume 1 bénéficie d'une servitude de passage des tuyaux servant au système de relevage. Le volume 2 pourra toutefois les dévoyer si le projet le nécessite, après accord et autorisation du propriétaire du volume 1. (cf. Article 3 de la présente convention)

b.3 - Servitude de passage sur le volume 2 au profit du volume 1

Le volume 2 est grevé au profit du volume 1 d'une servitude de passage nécessaire à l'entretien et réparation des gaines de désenfumage et de relevage. Cette servitude s'applique à tous niveaux et en toiture de bâtiment. (cf. Article 3 de la présente convention)

c - servitudes particulières applicables à l'EDDV2

c.1 - servitude de passage d'une colonne d'aération

Le volume 1 bénéficie d'une servitude de passage d'une colonne d'aération qui sera dévoyée dans le cadre de la construction du complexe cinématographique et culturel.

Les règles relatives à l'entretien et à la réparation de cette colonne seront définies dans la convention passée entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, propriétaire du volume inférieur (parking) et le preneur à bail du volume supérieur et annexée à l'acte lors de la création de la division en volume.

c.2 - servitude de passage sur le volume 2 au profit du volume 1

Le volume 2 est grevé au profit du volume 1 d'une servitude de passage nécessaire à l'entretien et la réparation de la colonne d'aération.

Cette servitude s'applique à tous les niveaux et en toiture de bâtiment.

Article 3 : Ouvrages réalisés par ARTPLEXE

Le volume 1 (parking) est grevé au profit du volume 2 (cinéma) d'une servitude de passage nécessaire à l'entretien du bâtiment et des ouvrages, tels que les renforts du gros œuvre (piliers, poutres) ainsi que des réseaux divers, canalisations, gaines et protections, traversant le volume 1 au profit du volume 2.

Pour les besoins de la construction du complexe cinématographique ARTPLEXE, il a été nécessaire de faire passer 35 poteaux métalliques à travers les planchers du parking Gambetta (annexe 1 Plan), et mettre en œuvre des poutres complémentaires.

Ces structures viennent conforter le parking afin d'accueillir les charges inhérentes à la réalisation du complexe cinématographique. Ces 35 poteaux sont identifiés au sein du parc et ont fait l'objet d'un flocage coupe-feu 3h00.

Par ailleurs, et pour les besoins constructifs une grille de ventilation a été arasée nécessitant des mesures compensatoires par le déploiement d'un batardeau (annexe 2).

L'ensemble des infrastructures ainsi créées et leur protection mises en œuvre exclusivement pour les besoins du complexe cinématographique, restent la propriété de la société ARTPLEXE.

Le volume 1 (Parking) bénéficie d'une servitude de passage de 2 gaines de désenfumage dévoyées dans le cadre de la construction du complexe cinématographique et culturel et d'une servitude de passage des tuyaux servant au système de relevage.

Le volume 2 (cinéma) est donc grevé au profit du volume 1 (parking) d'une servitude de passage nécessaire à l'entretien et réparation des gaines de désenfumage et de relevage

La Métropole, ou l'exploitant du parking assurera l'entretien de ces équipements. La Société ARTPLEXE informera si nécessaire l'exploitant ou la Métropole de tout problème inhérent à ces équipements. Elle facilitera son accès pour tout ce qui concerne les réparations et les visites. Elle devra prendre soin de ne pas abimer (percer) ces canalisations lors de travaux dans le cinéma. En cas de dommage, elle informera sans délai l'exploitant et la Métropole et proposera les réparations qu'elle prendra à sa charge.

Article 4 : Déploiement du batardeau

Pour les besoins de la mise en place d'une voie échelle pour la défense contre l'incendie du cinéma, la grille de ventilation du parking Gambetta située au sud-est entre le cinéma et le kiosque a été arasée au niveau du sol de la place.

En compensation et afin de préserver le parking contre les risques d'inondation, un batardeau est mis en place par la société ARTPLEXE qui en assure son déploiement.

Pour remplir cette mission, la société ARTPLEXE contractualisera avec un prestataire de service de type « météo France » ou autre prestataire rendant un service similaire afin de l'alerter en cas de besoin.

Le batardeau sera mis en œuvre selon un des deux critères suivants :

- 1- En cas de pluie annoncée supérieure à 2mm
- 2- En cas d'annonce de vigilance orage Orange

Les modalités d'utilisation et de déploiement de cet équipement sont jointes en annexe 2 de la présente convention.

Article 5 : Obligations d'entretien à la charge de la société ARTPLEXE

- Ouvrages réalisés par la société ARTPLEXE.

La société ARTPLEXE doit entretenir en bon état de fonctionnement les infrastructures du cinéma et leur protection décrite à l'article 2 de la présente convention.

A ce titre, elle devra veiller régulièrement au bon état de ses infrastructures, à charge pour elle de mettre en œuvre les moyens de surveillance adéquats.

Pour le cas où un défaut serait constaté, elle devra en informer immédiatement le gestionnaire du parking et la Métropole tout en précisant par courriers et courriels, les mesures qu'elle envisage de déployer pour pallier ces dysfonctionnements.

Ceux-ci devront faire l'objet d'une prise en charge dans les 7 jours suivants le constat.

Les couts directs et indirects de ces réparations seront en totalité à la charge de la Société ARTPLEXE. Notamment, si l'absence d'entretien des infrastructures du cinéma nécessitait la fermeture du parking ou la condamnation provisoire ou définitive de places, les couts en seraient supportés par la société ARTPLEXE.

- Entretien du batardeau

La société ARTPLEXE doit fournir, entretenir en bon état de service et remplacer le batardeau si nécessaire.

En cas de défaut constaté, la société ARTPLEXE en informe la Métropole et son Délégué dans un délai de 48 heures et mettra tout en œuvre pour procéder à sa réparation ou son remplacement immédiatement.

Article 6 : Devoir d'information des parties et modalités de mise en demeure

La société ARTPLEXE devra informer par tout moyen et dans les plus brefs délais la Métropole et le délégataire du parking de tout désordre constaté sur ses ouvrages.

En outre, la Métropole et/ou son délégataire devront informer par tout moyen la société ARTPLEXE s'ils constatent des désordres sur les ouvrages lui incombant. La Société ARTPLEXE devra prendre en charge ces désordres et leur apporter les mesures correctives dans les délais prescrits.

Article 7 : Pénalités et mise en demeure

Sans réponse de la société d'ARTPLEXE sous 48 heures pour le batardeau et 7 jours pour les autres ouvrages, la Métropole adressera une mise en demeure écrite afin de contraindre la Société ARTPLEXE d'engager les travaux nécessaires.

Si cette mise en demeure reste sans réponse sous 48h00, la Métropole demandera à son délégataire d'engager les travaux nécessaires qui seront ensuite refacturés à la Société ARTPLEXE.

Une pénalité de 100€ HT par jour constaté sera appliquée à la société ARTPLEXE.

Le règlement de ces pénalités interviendra après émission d'un titre de recette par la Métropole. Le règlement interviendra dans un délai de 30 jours à réception dudit titre.

Article 8 : Responsabilités et assurances

La société ARTPLEXE sera responsable de tous les dommages aux biens et aux personnes en cas de mauvais entretien et/ou absence d'entretien des ouvrages.

En conséquence la société ARTPLEXE devra s'assurer auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable pour tous les dommages corporels, matériels et immatériels confondus.

Article 9 : Règlement des litiges

En cas de litige entre les Parties, celles-ci s'efforceront de les régler à l'amiable. Le cas échéant, le règlement de ces litiges sera porté devant le tribunal administratif de Marseille.

Article 10 : Durée

La durée de cette convention est de 53 ans à compter du 21 octobre 2021.

Article 11 : Election de domicile

Les Parties élisent domiciles aux adresses figurant en entête où toutes notifications et courriers pourront valablement être faits.

Article 12 : Annexes

Sont annexés à la présente convention les documents suivants :

Annexe 1 : Plan du parking présentant les poteaux créés et à maintenir par ARTPLEXE

Annexe 2 : Dispositif et modalités de déploiement du batardeau géré par ARTPLEXE

Fait à

Le

Pour la société ARTPLEXE

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence

Monsieur Philippe DEJUST

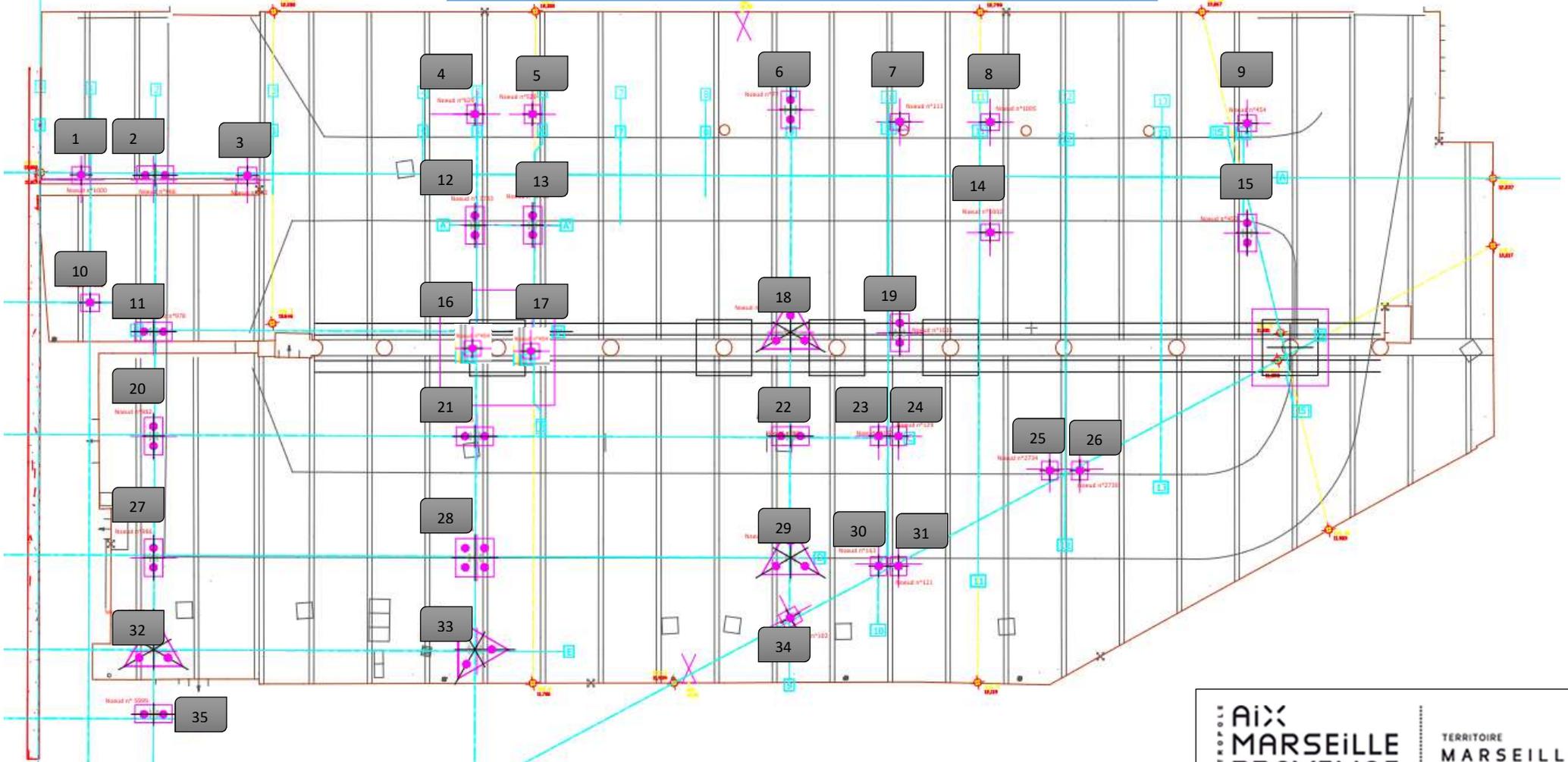
Monsieur Henri PONS

Président

Vice-Président Délégué

POSITION des POTEAUX NIVEAU -3

PROPRIETE ARTPLEXE



-  Position des Micro pieux
-  Numérotation des poteaux

Parking GAMBETTA

AIX
METROPOLE
MARSEILLE
PROVENCE

TERRITOIRE
MARSEILLE
PROVENCE

ANNEXE 1

CONVENTION

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2021

Dispositif et modalités de déploiement du batardeau

Pour les besoins de mise en place d'une voie échelle pour la défense contre l'incendie du Cinéma, la grille de ventilation du parking GAMBETTA située au sud-est entre le cinéma et le kiosque a été arasée au niveau du sol de la place.

Afin de préserver le parking contre les risques d'inondation, comme c'était le cas avant l'arasement de la grille, il apparaît nécessaire d'établir une procédure entre les gestionnaires des 2 établissements : le cinéma et le parking.

A. A charge de l'exploitant du cinéma :

Dans le cadre de la présente convention, il est acté que le propriétaire du Cinéma Artplexe, ou son gestionnaire désigné par celui-ci appelé « exploitant du cinéma » doit fournir et entretenir en bon état de service un batardeau qui viendra protéger la grille de ventilation citée plus haut, en cas de précipitations.

Le batardeau sera stocké dans un local accessible du cinéma pour des raisons de commodité.

Le gestionnaire du cinéma est tenu de tout mettre en œuvre pour maintenir en bon état le batardeau, le remplacer si nécessaire, le stocker, en faciliter la mise en place, faire en sorte que la grille où sera placé le batardeau soit libre de toute installation. Sur ce dernier point, l'exploitant du cinéma devra tenir informés ses occupants pouvant avoir une autorisation de mettre en place une terrasse sur le domaine public, que celle-ci ne devra pas être un obstacle pour la mise en place du batardeau.

Le batardeau sera mis en place par le Responsable de Sécurité du cinéma au regard des conditions météorologiques.

Pour ce faire, le responsable du cinéma fera un point régulier grâce à un prestataire de service de type « météo France » ou autre prestataire rendant un service similaire.

Le batardeau sera mis en œuvre selon un des deux critères suivants :

- 1- En cas de pluie annoncée supérieure à 2mm
- 2- En cas d'annonce de vigilance orage Orange

Dès qu'un de ces deux critères sera atteint, l'exploitant du cinéma informera par tout moyen le responsable de sécurité du parking.

A cet effet, le propriétaire du cinéma ou son exploitant et le gestionnaire du parking, devront fournir leurs coordonnées téléphoniques et mail.

B. A charge de l'exploitant du parking :

Après alerte du PC sécurité du cinéma, et du déploiement du batardeau, le PC sécurité du gestionnaire du parking déploiera un agent d'exploitation le jour, ou de sécurité la nuit, afin de vérifier l'installation du batardeau. Cette intervention sera reprise dans la main courante des deux gestionnaires.