



**Technoparc du Brégadan  
CS 50001  
13711 CASSIS Cedex**

**INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE  
L'ENVIRONNEMENT**

**DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION  
ENVIRONNEMENTALE  
BANCS D'ESSAIS MOTEUR POUR LES GROUPES  
ELECTROGENES**

**PIECE JOINTE N°3 – JUSTIFICATIF DE LA MAITRISE FONCIERE DU TERRAIN**

<b>Tableau de suivi des modifications</b>				
<b>Date</b>	<b>Version</b>	<b>Rédacteur</b>	<b>Vérificateur</b>	<b>Modifications apportées</b>
19/09/2025	v1	V. DOUBLET (DEKRA)	M. CISSE (SIMB)	Version initiale pour relecture

## **SOMMAIRE**

### **1. - JUSTIFICATIF DE MAITRISE FONCIERE 3**

#### **Liste des figures :**

Figure 1 : Vue aérienne du site et implantation de la zone projet (source : Géoportail) ..... 3

#### **Liste des tableaux :**

Tableau 1 : Détail de la maîtrise foncière des parcelles ..... 3

#### **Liste des annexes :**

ANNEXE 1 – Bail commercial du 17/11/2006 .....

ANNEXE 2 – Bail commercial du 04/02/2021 .....

## 1. - JUSTIFICATIF DE MAÎTRISE FONCIÈRE

Le site exploité par la Société Internationale des Moteurs Baudoin (SIMB) est implanté Technoparc du Brégadan sur la commune de Cassis, sur les parcelles dont la maîtrise foncière est justifiée dans le tableau suivant.

**Tableau 1 : Détail de la maîtrise foncière des parcelles**

Section	Parcelle (cadastre actuel)	Parcelle (cadastre en 2012 au moment de l'ampliation de l'AP)	Surface cadastrale (m <sup>2</sup> )	Usage	Propriétaire	Maîtrise foncière
AN	65	65	207	Zone arborée en bordure de voirie	Mairie de Cassis	Plusieurs baux et avenants entre 2006 (cf. annexe 1 pour le premier bail) et 2021 au bénéfice des sociétés Moteurs Baudoin et WEICHAJ Power France  Bail commercial en vigueur, daté du 04/02/2021 pour une date d'expiration fixée au 16/02/2030 (cf. annexe 2)
	67	67	11 167	Bâtiment industriel + extérieur côté nord		
	69	69	7 394	Bâtiment industriel + extérieur côté sud		
	71	71	1 693	Bâtiment industriel + extérieur côté sud		
	72	72	19 759	Une partie des bureaux + entrée + parking		
	134	Une partie de la 68	8 616	Voirie + zone naturelle en pied de falaise côté nord + une partie des bureaux		
	136	Une partie de la 70	819	Voirie + zone arborée en bordure de voirie côté sud		
<b>TOTAL</b>			<b>49 655</b>			

Le projet objet du présent DAE prend place au sein du bâtiment industriel, sur la parcelle 67 pour ce qui concerne le nouveau banc d'essai GENSET et sur la parcelle 69 pour la cabine de peinture. Aucune extension parcellaire n'est nécessaire à la mise en œuvre du projet.

La localisation parcellaire du site et de la zone projet est présentée sur la figure suivante.



**Figure 1 : Vue aérienne du site et implantation de la zone projet (source : Géoportail)**

# Annexes

## ANNEXE 1 – Bail commercial du 17/11/2006

# BAIL COMMERCIAL

SOU MIS AUX ARTICLES L145-1 & SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE

## ENTRE LES SOUSSIGNES :

- LA VILLE DE CASSIS,
- Représentée par son Maire, Monsieur Jean-Pierre TEISSIERE, autorisé aux fins des présentes par délibération du conseil municipal en date du 21 Décembre 2006, dont une expédition portant mention de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département est annexée.

CI-APRES DENOMMEE « LE BAILLEUR »

DE PREMIERE PART

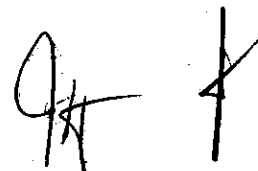
952  
097

ET :

- La Société MOTEURS BAUDOUIN, Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au Capital de 3.550.000 €, dont le siège social est à Marseille 165, Boulevard de Pont-de-Vivoux (10<sup>ème</sup>), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Marseille sous le numéro B 055 810 675, représentée par Monsieur Bernard MULLER, spécialement habilité à l'effet des présentes par le Président du Directoire, Monsieur Philippe DESTENBERT, selon mandat spécial dont une copie demeurera ci-après annexée, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, domicilié es qualité au siège social ci-dessus.

CI-APRES DENOMMEE « LE PRENEUR »

DE SECONDE PART ;



# SOMMAIRE


## 1 – Préalable

## 2 – Conditions générales ..... 2

2.1 Définitions .....	4
2.2 Convention de bail .....	4
2.3 Désignation.....	4
2.4 Destination des locaux loués .....	4
2.5 Durée du bail .....	5
2.6 Etat des lieux .....	6
2.7 Loyer – Dépôt de garantie.....	6
2.8 Modalités de paiement du loyer.....	6
2.9 Indexation du loyer	7
2.10 Accessoires du loyer	7
2.11 Pénalités de retard/frais de recouvrement	8
2.12 Substitution	8
2.13 Conditions générales de jouissance – réparations – travaux.....	9
2.14 Aménagements, installations et travaux	11
2.15 Clause d'accession	14
2.16 Contrats d'entretien	14
2.17 Visites des locaux loués	15
2.18 Assurances	18
2.19 Cession, sous-location et location gérance	18
2.20 Destruction des locaux loués	19
2.21 Responsabilité et recours	20
2.22 Clause résolutoire	22
2.23 Restitution des locaux loués	23
2.24 Inscriptions	23
2.25 Déclarations et garanties	23
2.26 Fiscalité, frais et enregistrement	23
2.27 Attribution de compétence	24

## 3 – Conditions particulières ..... 25

3.1 Désignation	25
3.2 Destination des locaux loués	26
3.3 Durée	26
3.4 Loyer	26



## 1 – EXPOSE DES MOTIFS :

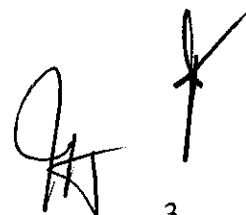
Selon un protocole d'accord en date du 17 Novembre 2006, la ville de Cassis a indiqué qu'aux termes de discussions engagées avec la Société DIEBOLD, elle sera propriétaire et disposera librement d'un ensemble immobilier sis Zone du Bregadan composé de environ 16.100 m<sup>2</sup> de locaux industriels et environ 4.700 m<sup>2</sup> de bureaux sur 8 hectares de terrain.

La Société MOTEURS BAUDOUIN s'est déclarée intéressée par la reprise de partie de l'ensemble ci-dessus en qualité de locataire à bail commercial à savoir 2.500 m<sup>2</sup> de bureaux, la totalité de environ 16.100 m<sup>2</sup> de locaux industriels, leurs assiettes foncières, tous les équipements, accès et parkings attachés.

Ce bail a été autorisé par décision du Conseil Municipal de la Ville de Cassis en date du 21 Décembre 2006 dont une copie est annexée au présent acte, précédé d'un conseil municipal du 24 Novembre 2006 annexé.

La Commune de Cassis n'étant à ce jour titrée, conformément à la cession envisagée du bail emphytéotique entre Diebold et la Ville de Cassis (opération en cours), il est expressément convenu entre les parties, que la présente n'aura tous ses effets qu'à la date de l'acte notarié de résiliation du bail emphytéotique.

MOTEURS BAUDOUIN a d'ores et déjà l'autorisation d'exercer l'activité dans le cadre d'un bail emphytéotique existant dans l'attente de la résiliation ci-dessus.



## **2 – CONDITIONS GENERALES**

### **2.1 Définitions**

Dans le présent bail, les expressions suivantes ont le sens qui leur est attribué ci-dessous :

- Article :* désigne un article du présent bail.  
*Bail :* désigne le présent bail et ses annexes.  
*Locaux loués :* désigne les locaux faisant l'objet du présent bail savoir 2.500 m<sup>2</sup> de bureaux, la totalité de environ 16.100 m<sup>2</sup> de locaux industriels, leurs assiettes foncières, tous les équipements, accès et parkings attachés, suivant plans ci-après annexés.  
*Loyer :* désigne le loyer annuel Hors Taxes, hors indexation, et hors charges.  
*Parties :* désigne ensemble ou séparément le Bailleur et le Preneur.

### **2.2 – Engagement irrévocable et convention de bail :**

2.2.1 Le Bailleur s'engage ce jour, à titre irrévocable, à donner à bail à loyer à titre commercial dans les conditions ci-après définies au Preneur, les locaux loués.

2.2.2 Le Preneur s'engage ce jour, à titre irrévocable, à prendre à bail à loyer à titre commercial dans les conditions ci-après définies les locaux loués.

2.2.3 Le Bailleur et le Preneur entendent expressément et sans réserves soumettre le contrat de bail ci-avant convenu au statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte des dispositions des articles L 145-1 & suivants du Code de Commerce et du décret N° 53-960 du 30 septembre 1953 et des textes subséquents.

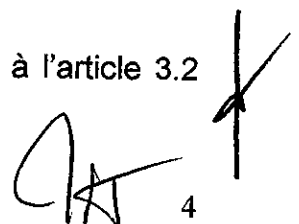
## **CHAPITRE I – DESCRIPTION :**

### **2.3 Désignation :**

Les locaux loués sont désignés comme indiqués à l'article 3.1 des Conditions Particulières.

### **2.4 Destination des locaux loués**

2.4.1 Les locaux loués sont destinés à l'usage exclusif précisé à l'article 3.2 des conditions particulières.

  
4

2.4.2 Maintien de la destination contractuelle : pendant toute la durée du bail, le Preneur sera tenu de conserver aux locaux loués la destination contractuelle convenue, à l'exclusion de toute autre, de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation immédiate du présent bail.

D'une façon générale, le Preneur ne pourra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'affectation ou la destination des locaux loués et le Preneur ne devra, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette utilisation ni échanger la nature des activités exercées dans les locaux loués, et ajouter à ces activités des activités différentes ou complémentaires sans se conformer à la procédure établie par les articles L 145.47 à L 145.55 du Code de Commerce.

#### 2.4.3 Autorisations diverses :

Le Preneur devra personnellement s'assurer de l'obtention de toute autorisation administrative qui serait nécessaire à l'exercice de son activité dans les locaux loués.

L'autorisation accordée au Preneur d'exercer certaines activités n'implique pas de la part du Bailleur l'obligation de former une quelconque garantie ou de supporter une partie des charges induites par l'exercice des activités du Preneur ou d'accomplir toutes diligences en vue d'obtenir les autorisations administratives qui pourraient être requises par le Preneur, pour quelque raison que ce soit, et en conséquence, le Bailleur ne pourra être tenu responsable en cas de refus ou de retard dans l'obtention des dites autorisations.

Il est expressément convenu qu'en aucun cas le Bailleur ne pourra être tenu responsable vis-à-vis de toutes administrations, des conséquences d'une éventuelle modification de la destination des locaux loués, du fait du Preneur.

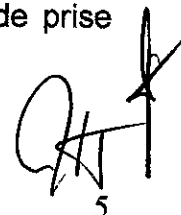
#### 2.4.4. Indivisibilité.

Les parties conviennent expressément que les locaux loués définis à l'article 3.1 forment un tout unique et indivisible.

## 2.5 Durée du Bail

2.5.1 Le bail prendra effet le 1<sup>er</sup> octobre 2007.

La date de commencement du bail est ci-après dénommée « Date de prise d'effet du Bail ».



5

Le Preneur aura librement accès, aux surfaces et locaux dès que le Bailleur en aura la jouissance à compter du 1<sup>er</sup> avril 2007 aux termes d'une convention passée entre DIEBOLD & MOTEURS BAUDOUIN avant la date de prise d'effet du bail pour lui permettre de réaliser les aménagements et emménagements nécessaires à son activité. Le Preneur prendra les mesures nécessaires à l'assurance, la sécurité et l'entretien de la partie du site qu'il occupera pendant la période considérée, soit à compter du 1<sup>er</sup> avril 2007

2.5.2 La durée du présent bail est précisée à l'article 3.3 des Conditions Particulières.

2.5.3 A l'expiration du bail, en cas de renouvellement, celui-ci interviendra pour une durée prévue à l'article 3.3 des Conditions Particulières.

## **2.6 Etat des Lieux et Conformité aux réglementations en vigueur**

2.6.1 Le Preneur prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouvent au jour de la date de prise d'effet du bail.

Il sera réputé les avoir reçus en bon état, à défaut d'avoir fait établir dans la quinzaine des présentes, à ses frais et en présence du Bailleur, ou lui dûment appelé, un état des lieux.

2.6.2 Dans le cas où il apparaîtrait ultérieurement que les sols, sous sols, locaux et / ou équipements n'auraient pas été conformes aux réglementations en vigueur à la date de prise d'effet du bail, le Bailleur prendra à sa charge les frais afférents à leur mise en conformité, quitte à se retourner, le cas échéant, contre les précédents exploitants.

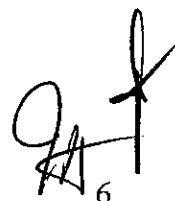
## **CHAPITRE II – LOYER & ACCESSOIRES**

### **2.7 Loyer**

2.7.1 Le bail des locaux loué est consenti et accepté pour le loyer Hors Taxes et hors charges précisé à l'article 3.4 des Conditions Particulières, et bénéficiera d'une franchise pendant les 12 premiers mois à compter de la date de prise d'effet du bail (Cf. 3.4.2.).

### **2.8 Modalités de paiement du loyer et dépôt de garantie**

2.8.1 Le loyer sera payable trimestriellement et d'avance, en quatre termes égaux, exigibles le 1<sup>er</sup> janvier, le 1<sup>er</sup> avril, le 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> Octobre de chaque année.



2.8.2 A titre de garantie du paiement du loyer, le Preneur mettra en place une caution bancaire, sur la durée du présent engagement correspondant à un an de loyer Hors Taxes, à compter de la date de naissance du premier règlement de loyer, soit le 1<sup>er</sup> octobre 2008.

2.8.3 Le premier règlement sera calculé au prorata temporis entre la date de prise d'effet du bail et le dernier jour du trimestre civil en cours, soit le 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre.

Le loyer et toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur seront payables au Bailleur ou à toute personne qu'il désignera.

## **2.9 Indexation des loyers**

2.9.1 Le loyer évoluera, chaque année, à la date anniversaire de prise d'effet du bail, proportionnellement aux variations de l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

2.9.2 L'indice de référence sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail. L'indice de comparaison servant au calcul de la révision sera le dernier indice publié à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, soit le 1<sup>er</sup> octobre 2007.

2.9.3 Le réajustement du loyer sera de plein droit et s'effectuera sans formalités ou demande préalable.

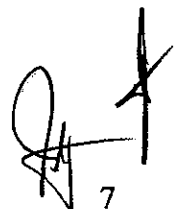
2.9.4 En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi, et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sous ce nouvel indice, et le passage à l'indice précédent au nouvel indice s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

A défaut d'accord des parties aux présentes, elles décident d'ores et déjà de s'en remettre à la décision de l'expert judiciaire désigné par Ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Marseille sur requête de la partie la plus diligente.

## **2.10 Accessoires du loyer**

2.10.1 Contributions, impôts, taxes.

(a) le Preneur supportera tous les impôts, contributions, charges et taxes, visés au décret N° 87-713 du 26 août 1987, qui grèvent les locaux loués, sans qu'il y ait lieu de distinguer entre les impôts incombant au Preneur et ceux incombant au Bailleur ou au titre des locaux loués.



(b) Le Preneur devra justifier au Bailleur, sur sa demande, du paiement desdits impôts, contributions, charges et taxes à leur échéance.

#### 2.10.2 Charges communes

Le Preneur prendra à sa charge la maintenance et les consommations des équipements correspondant aux locaux loués ainsi que la maintenance des espaces communs.

Le Bailleur remboursera la quote-part de ces charges relatives aux bureaux et espaces communs au prorata des surfaces de bureaux non louées par le Preneur. Cette quote-part sera calculée au 31 décembre de chaque année, à partir d'un décompte établi par le Preneur des frais réellement supportés pendant l'année, au prorata des surfaces de bureaux non louées (2 500 m<sup>2</sup>) par rapport au total des surfaces de bureaux du site (4 700 m<sup>2</sup>).

Un comptage séparatif, aux frais du Bailleur, sera mis en place dans l'année de l'occupation effective des baux consentis aux autres locataires du bailleur.

#### 2.11 Pénalités de retard/frais de recouvrement

A défaut de paiement de toutes sommes dues par le Preneur, et notamment des loyers et accessoires à leur échéance, dans un délai de 10 jours à compter de l'envoi par le Bailleur d'une lettre de rappel consécutive à un défaut de paiement à la date d'exigibilité tel qu'indiqué sur la facture envoyée au Preneur par application du bail comme en toute hypothèse en cas de notification d'un commandement ou d'une mise en demeure, le montant des sommes dues pourra être majoré d'un intérêt contractuel égal au taux légal majoré de 2 points sans préjudice du droit réservé au Bailleur de faire jouer la clause résolutoire stipulée à l'article 2.22.

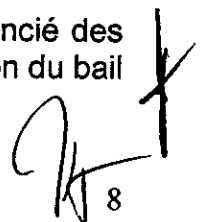
#### 2.12 Substitution

Si, pendant la durée du bail ou de ses éventuels renouvellements, le Bailleur transfère les droits et obligations qu'il détient du présent contrat, quels qu'en soient le ou les motifs, le nouveau Bailleur se trouvera de plein droit subrogé dans tous les droits et obligations résultant du présent bail, tant activement que passivement, sans que cette substitution, d'ores et déjà acceptée par le Preneur, n'entraîne novation au présent bail.

### CHAPITRE III – CHARGES & CONDITIONS

Le bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles ci-après énoncées, que le Preneur s'oblige à observer ou à subir sans pouvoir réclamer ni résiliation, ni diminution de loyer, ni Dommages & Intérêts.

Sa modification ne pourra résulter que d'un accord écrit et circonstancié des parties aux présentes. En aucun cas, l'absence ou le retard de réaction du bail



sur l'inexécution ou la mauvaise exécution du bail par le Preneur ne pourra être considéré comme une approbation tacite ou implicite du Bailleur des agissements du Preneur.

## **2.13 Conditions Générales de Jouissance – Réparations – Travaux**

Le Preneur prendra les locaux loués dans leur état à la date de prise d'effet du bail sans pouvoir exiger du Bailleur, ni lors de la prise de possession ni en cours de bail, aucun aménagement, ni aucun équipement de quelque nature que ce soit.

### **2.13.1 Engagements généraux du Preneur**

Le Preneur s'engage :

(a) À occuper et à user en permanence des locaux loués en bon père de famille et suivant la destination qui leur a été donnée par le bail dès la date de prise d'effet du bail.

(b) A tenir les locaux loués et les équipements pendant toute la durée du bail en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, à effectuer, sans délais, tous les travaux et réparations nécessaires, de quelque nature qu'ils soient, et à faire tous travaux et notamment tous travaux de remise en état de l'immeuble à raison d'une pollution de son sol ou de son sous-sol imposé par quelque autorité que ce soit, ou résultant du changement de réglementation ou de demande de mise en conformité.

Le Preneur remboursera au Bailleur la totalité du coût de toute réparation ou travaux nécessaires qu'il aurait fait réaliser dans les locaux loués en raison de la défaillance du Preneur, y compris ceux réalisés à la suite d'injonctions administratives, relatives aux conditions d'exploitation des locaux loués, et/ou aux travaux réalisés par le Preneur, émanant de toutes autorités que ce soit.

(c) A déposer, à ses frais et sans délai, tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile ou nécessaire, soit pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltration, soit en général, pour l'exécution de tous travaux.

(d) À ne placer sur le plancher aucun objet dont le poids excèderait la norme qu'il peut normalement supporter pour chaque destination des locaux loués concernés selon l'état en annexe.

Le Preneur s'engage à éviter tout trouble de voisinage.

### **2.13.2 Entretien et réparations.**

Le Preneur jouira desdits lieux en bon père de famille et effectuera pendant toute la durée du présent bail, et à ses frais, toute réparation qui serait nécessaire, à l'exception des seules réparations prévues à l'article 606 du

Code Civil qui restent à la charge du Bailleur, à savoir les grosses réparations relatives aux gros murs et voutes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, celles des murs de soutènement et de clôture le tout de telle façon que l'immeuble soit en permanence entretenu en bon état, sans que le Bailleur ait à supporter quelque charge que ce soit.

Les travaux effectués par le Preneur seront soumis au contrôle du Bailleur ou de son représentant.

Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les locaux loués pendant la durée du bail et à ses frais les travaux d'entretien, de nettoyage, et, en général, toute réfection ou tout remplacement, dès qu'ils s'avèreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit, même pour vétusté.

Il répondra de toutes les détériorations survenant par suite d'abus de jouissance, soit de son fait, soit du fait d'un tiers, même si les réparations sont normalement à la charge du Bailleur.

En cas de défaillance du Preneur à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la notification de la décision d'exécuter les travaux, le Bailleur pourra les faire exécuter au lieu et place du Preneur, et à la charge de ce dernier.

Le Preneur sera alors tenu de rembourser au Bailleur toutes les sommes qu'il aurait avancées, et qui serait la conséquence du défaut d'exécution des obligations dont le Preneur a la charge conformément au présent bail.

### 2.13.3 Autorisations et travaux prescrits par l'Administration.

Le Preneur fera son affaire personnelle pendant toute la durée du bail de la mise en conformité des locaux loués au regard de l'évolution de toutes les réglementations administratives et de police applicables tant auxdits locaux qu'à l'activité qui y sera exercée.

Il se chargera notamment d'obtenir les autorisations prescrites par les textes en vigueur et à venir pour l'exercice de son activité dans les locaux loués.

Il se conformera à toutes les recommandations et injonctions émanant de l'inspection du travail, des Commissions d'Hygiène et de Sécurité et plus généralement de tous les services administratifs concernés de sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété ni même recherché à ce sujet.

Il est également convenu qu'au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit, viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des locaux loués du fait de l'activité du Preneur, et même si cette exigence est constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de ces modifications, aménagements et adaptations seront intégralement supportés par le Preneur qui s'y oblige.



10

Ces travaux devront être réalisés dans les délais prescrits, de telle sorte que la responsabilité du Bailleur ne puisse être recherchée à quelque titre que ce soit.

Si une autorisation ou une déclaration ou modification d'exploiter au titre de la réglementation « Installations Classées » pour la protection de l'environnement est nécessaire, le Preneur s'engage à en informer le Bailleur.

## **2.14 Aménagements, installations & travaux**

Le Preneur s'engage à n'effectuer dans les locaux loués aucuns travaux, sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur au-delà des travaux listés en annexe sur lesquels le Bailleur donne son accord exprès.

2.14.1 Si l'autorisation du Bailleur est obtenue pour des travaux pouvant toucher à la destination de l'immeuble, à sa solidité et/ou à sa destination, affecter l'aspect extérieur de l'immeuble (et notamment les travaux de démolition, construction, modification, travaux nécessitant une autorisation administrative, ...), le Preneur devra en outre respecter la procédure ci-après :

(a) avant tout début de ce type de travaux, le Preneur devra adresser au Bailleur un dossier comprenant :

- Un descriptif technique précis relatant l'ensemble du projet, les Travaux et équipements prévus (trames techniques utiles des réseaux électriques, ventilation etc...., coupe et élévation si nécessaire) ;
- Les plans portant de manière apparente les modifications de l'état existant, ces plans devant également être conformes au cahier des charges techniques de l'immeuble ;
- Un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée ;
- Un dossier de sécurité
- L'avis des bureaux et/ou contrôles concernés, agréés, avec le rapport d'étude correspondant ;

(b) Les travaux ne pourront être engagés qu'après l'accord préalable et écrit du Bailleur.

(c) Si l'autorisation du Bailleur est donnée, les travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur, qui devra faire ses travaux en obtenant préalablement les autorisations administratives actuellement nécessaires, en se conformant aux règles de l'art et en respectant les documents approuvés par le Bailleur.

(d) Le Preneur supportera l'ensemble des frais entraînés par ces travaux.

(e) le Preneur fournira après exécution des travaux, les plans de recollement des ouvrages exécutés et leur validation confirmée par le rapport du bureau de contrôle où l'architecte des travaux exécutés.

2.14.2 Dans tous les cas, les travaux effectués par le Preneur devront être conformes à toute réglementation, loi, décret, arrêté, normes applicables en la matière. Le Bailleur et/ou son représentant auront un libre accès au chantier en prévenant le Preneur de leur visite à l'avance.

### 2.14.3 Assurances des travaux

Avant ouverture du chantier, le Preneur s'engage à souscrire les polices d'assurance suivantes auprès de compagnies notoirement solvables, d'en payer les primes correspondantes, et d'en justifier la souscription par la remise au Bailleur d'attestations complètes établies par les compagnies d'assurance à sa première demande :

(a) Une Assurance Tous Risques Chantier garantissant les dommages matériels de toute nature, conformément aux usages en pareille matière.

Cette police sera souscrite pour le compte conjoint du Preneur, du bailleur et des intervenants, l'ensemble de ces personnes ayant la qualité d'assuré et sans possibilité pour les assureurs de recourir après sinistre contre eux, et contre leurs assureurs respectifs.

(b) une assurance Responsabilité Civile Travaux garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile incombant au Preneur en sa qualité de maître d'ouvrage, en raison de dommages de toute nature causés au tiers (dont le Bailleur et son personnel) du fait des travaux, des activités des intervenants et de leur sous-traitant, sur ou aux abords du site, pour un montant jugé suffisant par le Bailleur.

Cette police comportera notamment une renonciation à recours après sinistre contre le Bailleur.

(c) Une assurance Dommages conforme aux dispositions de l'article L 242.1 du Code des Assurances.

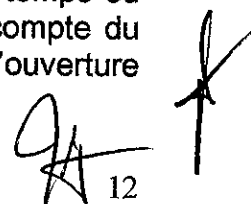
La garantie devant s'exercer après déduction d'un franchise raisonnable, et comportera, outre la garantie obligatoire, les extensions facultatives suivantes :

- « Bon Fonctionnement des Equipements »
- « Dommages aux Existants »

Pour des montants jugés suffisants par le Preneur, eu égard à la nature et à l'importance des travaux.

(d) une assurance Constructeur non Réalisateur conforme aux dispositions de l'article L 241-2 du Code des Assurances.

(e) Dans le cas où les travaux du Preneur sont réalisés en même temps ou immédiatement à la suite de travaux devant être réalisés pour le compte du Bailleur, et à condition que le Bailleur en fasse la demande avant l'ouverture



12

du chantier du Preneur, le Preneur sera tenu, sauf s'il justifie d'une couverture similaire à des conditions plus avantageuses, de souscrire les assurances « Tous Risques Chantier » et « Dommages Ouvrages » prévus aux alinéas (a) & (c) ci-dessus par extension et dans le cadre des polices de même nature souscrites par le Bailleur pour garantir ses travaux.

Il est bien entendu que dans ce cas, le Preneur assumera le coût des primes correspondantes, fournira au Bailleur ou aux assureurs de ces derniers l'ensemble des informations nécessaires requises et assurera l'instruction des éventuels sinistres dont il serait victime.

(f) Dans tous les cas, le Preneur fera son affaire personnelle des franchises au titre des polices Tous Risques Chantiers, Responsabilité Civile, et Constructeur non Réalisateur sauf pour celles acceptées par le Bailleur.

(g) le Preneur s'engage en outre à vérifier que l'ensemble de ses intervenants soient titulaires de polices d'assurance suivantes souscrites à titre personnel et maintenues en vigueur pendant toute la durée du chantier :

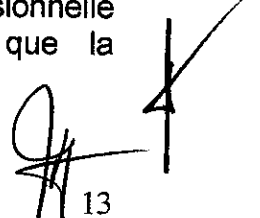
1. Pour l'ensemble des intervenants (y compris architectes, et bureaux d'études) :
  - Une assurance « Responsabilité Civile Générale » pour un montant garantissant tous dommages susceptibles d'être causés,
  - Une assurance « Responsabilité Civile Décennale » conforme aux dispositions du Code des Assurances
2. Pour les seuls architectes et bureaux d'études, une assurance Responsabilité Civile professionnelle garantissant notamment les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile incombant à l'assuré en raison de dommages corporels matériels et immatériels (consécutifs ou non à des dommages matériels) causés aux tiers du fait d'erreurs et d'omissions dans l'accomplissement de la mission qui lui a été confiée. Le montant de la garantie devra suffisamment couvrir l'ensemble des dommages résultant de la mise en jeu de la responsabilité.

Le Preneur s'engage à tenir à la disposition du Bailleur (et de lui fournir à tout moment) le justificatif correspondant.

#### 2.14.5 Ouverture au public.

Dans l'hypothèse d'une ouverture au public, et préalablement, le Bailleur devra avoir reçu :

- La preuve du bon renseignement du registre de sécurité (dûment rempli par le locataire et les entreprises concernées),
- Une demande écrite du Preneur précisant la date prévisionnelle d'ouverture au minimum un mois auparavant, afin que la



Handwritten signature and initials, possibly 'JH' and 'K', located at the bottom right of the page.

commission de sécurité et d'accessibilité puisse être saisie pour l'autorisation d'ouverture au public.

- Le rapport final du bureau de contrôle du Preneur, sans réserves,
- Une copie des certificats de conformité de la protection contre l'incendie (détection incendie, désenfumage, SSI, etc.),
- Un rapport sur les consignes de sécurité mises en place.

Les listes ci-dessus sont non exhaustives et peuvent évoluer selon le contexte réglementaire, juridique et organisationnel attaché à l'ensemble immobilier.

Le Preneur garantira le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis de toute personne, à raison des dommages matériels ou immatériels consécutifs qui pourraient être directement ou indirectement provoqués par les travaux du Preneur.

Le Preneur assumera seul toutes les conséquences financières ou fiscales qui pourraient entraîner l'exécution de travaux par le Preneur.

## **2.15 Clause d'accession**

Tous les travaux, embellissement, améliorations, installations et constructions quelconques, faits par le Preneur, y compris ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives réglementaires, deviendront, à la sortie des locaux loués par le Preneur, la propriété du Bailleur sans indemnité.

## **2.16 Visite des locaux loués**

### **2.16.1 Visites pendant le cours du bail**

Pendant toute la durée du bail, le Preneur devra laisser visiter les locaux loués par le Bailleur ou ses représentants et en particulier par l'architecte ou tout représentant du Bailleur, tous les jours de la semaine aux heures d'ouverture de l'immeuble, sous réserve d'avoir été prévenu au moins 24 heures à l'avance, sauf en cas d'urgence.

Toutes recommandations conseils ou commentaires faits par le Bailleur ou ses représentants sur place au cours de ces visites, devront avoir été confirmées par écrit par le Bailleur avant d'engager une quelconque responsabilité de sa part, ou de ses représentants.

Le Preneur devra souffrir sans indemnité le passage dans les locaux loués de toutes les dessertes d'équipement ainsi que les travaux, les visites de contrôle ou d'entretien des installations et/ou des équipements se trouvant dans ses locaux.



14

L'accès des locaux pour vérification d'état, pour reconnaître le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries et découvrir l'origine des fuites ou infiltrations, sera librement consenti par le Preneur au Bailleur ou à son représentant.

#### 2.16.2 Visites pendant la période de préavis

Dès que le congé aura été donné, et au moins pendant les six derniers mois de jouissance du bail ou des renouvellements, et encore en cas de mise en vente de l'immeuble (en tout ou en partie) le Preneur devra laisser visiter les locaux loués par le ou les représentants du Bailleur, chaque jour de 10 à 17 heures et à toute autre heure avec l'autorisation du Preneur et laisser apposer un panneau ou écriteau, même sur calicot, aux fenêtres ou balcons ou à tout autre endroit que le Bailleur jugera convenable.

Si besoin est, il souffrira la position d'écriteaux et d'affiches destinés à permettre la recherche d'un nouveau locataire aux emplacements convenant au Bailleur.

Le Preneur devra prévenir de son déménagement au moins un mois à l'avance.

## 2.17 Assurances

### 2.17.1 Assurances du Bailleur

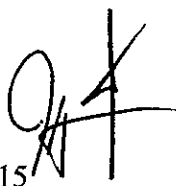
Pendant toute la durée du bail, le Bailleur assurera sa responsabilité civile « Propriétaire d'Immeuble » et le Preneur fera son affaire de l'assurance « Dommages Matériels Immobiliers », chacun assumant les primes et risques correspondants.

(a) L'assurance « Responsabilité Civile Propriétaire d'Immeuble » garantira notamment les conséquences pécuniaires de la responsabilité incombant au Bailleur du fait de la propriété, de la location et de la gestion de l'immeuble.

(b) L'assurance « Dommages Matériels Immobiliers » garantira notamment les bâtiments proprement dits, les biens immobiliers par destination ou par incorporation, les biens mobiliers lui appartenant, le recours des voisins et des tiers, les risques d'incendie, foudre, explosion, chute d'avions, dégâts des eaux, attentats, catastrophes naturelles, et dommages électriques

Les garanties de la police devront couvrir le remplacement normal et satisfaisant des biens détruits ou dégradés.

(c) le Preneur s'engage à informer le Bailleur (dès que le Preneur en aura eu connaissance) de tout événement susceptible d'engager la garantie au titre des assurances du Bailleur, et lui fournira toutes précisions nécessaires pour la déclaration ou instruction du sinistre.



Le Preneur laissera libre accès aux locaux loués aux assureurs du Bailleur et à leurs experts en cas de sinistre, à tout moment.

Le Preneur fournira spontanément toute information dont le Bailleur et ses assureurs auront besoin pour la souscription et gestion desdites polices, et pour l'instruction ou règlement des sinistres et toutes informations relatives à des faits susceptibles de modifier l'appréciation des risques couverts par les assureurs du Bailleur.

Le Preneur respectera tout engagement lui incombant tant vis-à-vis du Bailleur que vis-à-vis des assureurs de celui-ci ou de toute autre autorité compétente, concernant la sécurité de l'immeuble, et le respect de toutes normes obligatoires.

#### 2.17.2 Assurances du Preneur

Pendant toute la durée du bail, le Preneur assurera auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables les risques ci-après définis, les primes correspondantes étant exclusivement à la charge du Preneur :

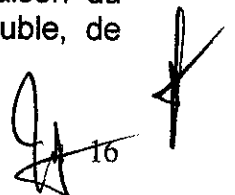
(a) Une assurance « Dommages Matériels Mobiliers » portant sur l'ensemble des biens mobiliers, marchandises et mobiliers notamment, garnissant les locaux loués (que ceux-ci appartiennent au Preneur ou lui aient été confiés) ainsi que l'ensemble des aménagements et embellissements réalisés aux frais du Preneur, le recours des voisins et des tiers, ainsi que les différents risques annexes (pertes indirectes, honoraires d'experts notamment) que le Preneur souhaite faire assurer, contre au minimum les événements suivants :

- Incendie, foudre, explosion, chute d'avion ;
- Dommages électriques,
- Attentats, grèves, émeutes ;
- Catastrophes naturelles ;
- Dégât des eaux ;
- Vols et vandalismes ;
- Fumées, chocs de véhicules ;
- Tempêtes, ouragans, poids de la neige, grêle, tornades ;

Et tout autre événement qui bon semble au Preneur.

L'assurance ainsi souscrite devra s'exercer en valeur totale, étant bien entendu que seul le Preneur est en mesure de statuer sur la suffisance du montant devant être assuré à ce titre, ou de la nature ou étendue de la garantie souscrite ou des événements garantis et que de ce fait le Preneur seul supporte les conséquences d'une absence ou insuffisance éventuelle des garanties de sa ou de ses polices.

(b) une assurance « Responsabilité Civile » garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile incombant au Preneur en raison du dommage subi par autrui en raison de son occupation de l'immeuble, de

  
16

l'exploitation de son commerce, des biens lui appartenant ou sous sa garde, et de son personnel.

La police ainsi souscrite comportera obligatoirement les extensions de garantie suivantes : maladies professionnelles non reconnues, faute inexcusable, faute intentionnelle.

L'assurance « Responsabilité Civile » du Preneur s'exercera à concurrence d'un montant susceptible de couvrir raisonnablement tous ces dommages.

(c) le Preneur étant seul responsable de la souscription, de la gestion et du paiement de ces polices et de l'acceptabilité des termes, conditions, exclusions ou franchises, il s'interdit de recourir contre le Bailleur, les mandataires sociaux du Bailleur et le personnel de celui-ci, et leurs assureurs respectifs, au cas où pour une raison quelconque les assurances du Preneur s'avèreraient insuffisantes pour lui rembourser la totalité du sinistre.

(d) le Preneur souscira ou poursuivra par ailleurs un abonnement « Prévention et Contrôle Incendie » auprès d'un organisme agréé par le Ministère de l'Intérieur à cet effet, le coût correspondant étant à la charge du Preneur. Celui-ci communiquera les rapports de l'organisme concerné au Bailleur, avec confirmation de la réalisation ou non de toute recommandation qui y est prévue et le calendrier d'exécution des éventuels travaux à sa charge.

(f) Le Preneur devra déclarer immédiatement à son assureur d'une part et au Bailleur d'autre part, tout sinistre relatif affectant les polices prévues au présent article, qu'il y ait ou non en même temps sinistre au sens de la couverture des polices souscrites par le Bailleur en application des dispositions de l'article 2.18.1 ci-dessus.

(g) Dès la date de prise d'effet du bail, et à tout moment ultérieur quand le Bailleur lui en fait la demande, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur des attestations et contrats d'assurance, établis et signés par la ou les compagnies d'assurance, justifiant de la souscription des polices à sa charge, et justifiant de la couverture de l'ensemble des risques mentionnés ci-dessus.

(h) Faute par le Preneur de souscrire ou renouveler les polices, ou de justifier de leur souscription ou renouvellement, ou de payer les primes correspondantes, le Bailleur se réserve le droit d'y faire procéder et de réclamer auprès du Preneur le remboursement intégral des primes ainsi avancées.

### 2.17.3 Renonciations à recours

Le Preneur et ses assureurs au titre de l'ensemble des polices susvisées, renoncent à tous recours qu'ils seraient fondés à exercer après sinistre contre le Bailleur et ses assureurs, et réciproquement.



Le Preneur s'engage à notifier cette clause à ses assureurs. Les polices (ainsi que les justificatifs prévus ci-dessus) en comporteront la mention.

## **2.18 Cession, sous-location, et location gérance**

### **2.18.1 Cession**

(a) toute cession partielle ou totale du bail est conditionnée à l'obtention de l'accord écrit du Bailleur.

Dans tous les cas, le Bailleur devra être appelé à l'acte de cession, et le Preneur fournira au Bailleur, sans frais pour celui-ci, une copie exécutoire de l'acte de cession pour lui servir de titre exécutoire, tant contre ledit cessionnaire que contre son cédant.

Toute cession, pour être valable, devra également être signifiée conformément à l'article 1690 du Code Civil au Bailleur dans le mois de sa signature.

Un exemplaire original de l'acte de cession sera remis au Bailleur lors de cette signification.

(b) En cas de cession du droit au bail dans les conditions ci-dessus, le cessionnaire devra être agréé par le Bailleur.

Le projet de cession du bail sera porté à la connaissance du Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception effectué un mois avant la date de résiliation prévue.

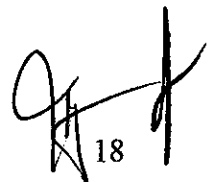
### **2.18.2 Sous-location**

Le Preneur est autorisé à consentir toutes sous-locations partielles ou mise à disposition à ses partenaires industriels ou commerciaux, sous réserve d'une information préalable du Bailleur.

### **2.18.3 Location gérance**

Le Preneur pourra donner en location totalement ou partiellement gérance son fonds de commerce exploité dans les locaux loués, sous réserve d'une information préalable du Bailleur.

## **2.19 Destruction des locaux loués**



18

### 2.19.1 Destruction totale

Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité ou rendus inutilisables en totalité, à la suite d'un incendie, une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, le présent bail sera résilié de plein droit.

### 2.19.2 Destruction partielle

(a) Dans l'hypothèse d'une destruction partielle des locaux loués, ou si les locaux loués sont rendus partiellement inutilisables à la suite d'un sinistre quelconque, et sauf faute du Preneur, le Bailleur s'engage à remettre les locaux loués dans un état permettant des conditions d'exploitation similaires à celles existant à la date de prise d'effet du bail, dans un délai maximum d' 1 an.

(b) S'il apparaît que la reconstruction des locaux loués ne peut être achevée dans le délai visé ci-dessus, le bail ne pourra être résilié mais le Bailleur et le Preneur auront chacun le droit de demander la réduction du loyer au prorata de la surface des locaux loués détruite.

Dans un tel cas de réduction de la surface des locaux loués, la réduction de loyer sera applicable à compter du jour de l'expiration du délai de ~~deux ans~~ UN (visé à l'article 2.19.2 (a)).

Dans l'hypothèse où les travaux de reconstruction seraient achevés après le délai d' 1 an, ce délai de reconstruction étant prolongé en cas de survenance « d'une cause légitime de suspension des travaux » ou « d'un cas de force majeure » (tels que ces expressions seront définies dans les contrats de travaux de reconstruction) le bail ne pourra être résilié, mais le Bailleur et le Preneur auront chacun le droit de demander la réduction du loyer au prorata de la surface des locaux loués détruits.

~~Dans un tel cadre de réduction de la surface des locaux loués, le loyer correspondant à la surface détruite sera due par la compagnie d'assurance au titre de l'assurance « perte de loyer » visée au 2.20.3 ci-dessous, aux lieu et place du Preneur sans réduction ni déduction jusqu'à l'expiration du délai de reconstruction de deux ans, ce n'est qu'à l'expiration de ce délai que la réduction de loyer sera applicable.~~

## 2.20 Responsabilité et recours

2.20.1 Le Preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur ou tout mandataire du Bailleur et s'engage à obtenir la même renonciation de tous assureurs :

(a) en cas de vol, tentative de vol, de tous actes délictueux ou toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués, le Preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des locaux loués et de ses biens ;

(b) en cas d'irrégularités ou interruptions par le service des Eaux, du Gaz, d'Electricité, du chauffage, ascenseurs, air conditionné, téléphone, égouts ou de tous services analogues et plus généralement en cas d'arrêt du fonctionnement des équipements techniques, le Bailleur informera le Preneur des interruptions dont il aura connaissance.

(c) En cas d'irrégularités ou interruptions des services, quels qu'ils soient ;

(d) En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante ;

(e) En cas d'accident survenu dans les locaux loués, et plus généralement dans l'immeuble pendant le cours du bail quelle qu'en soit la cause.

(f) En cas de dégâts causés aux locaux loués et aux objets ou marchandises s'y trouvant entreposés par suite de fuite, d'infiltrations, d'humidité ou autre circonstance.

2.20.2 Les tolérances du Bailleur au titre du présent bail ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ses clauses et conditions, ni générer un droit quelconque pour le Preneur. Le Bailleur pourra toujours y mettre fin, à tout moment, sans que le Preneur ne puisse s'en plaindre.

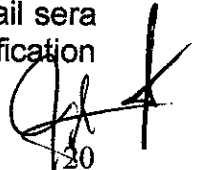
## CHAPITRE IV – FIN DU BAIL

### 2.21 Clause résolutoire

2.21.1 Il est expressément prévu qu'en cas de non exécution par le Preneur de l'un quelconque de ses engagements, notamment le non paiement de toute somme quelconque due au Bailleur au titre du bail, et notamment au non paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, le Bailleur aura la faculté de résilier le présent bail.

Le Bailleur devra avoir préalablement mis le Preneur en demeure de régulariser sa situation, soit sous forme d'un commandement de payer, soit sous forme d'une mise en demeure d'exécuter ou de respecter les stipulations du bail, délivré par acte extra judiciaire, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice du présent article.

Si six mois après le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter, le Preneur n'a pas entièrement régularisé sa situation, le bail sera résilié automatiquement, si bon semble au Bailleur, sans notification



supplémentaire, et sans préjudice du droit réservé au Bailleur de renoncer dans le délai d'un mois à la résiliation du bail.

Le juge des référés sera compétent, en cas de besoin, pour ordonner l'expulsion du Preneur, le tout sous réserve de Dommages & Intérêts.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'J' followed by a vertical line and a horizontal stroke.

### 2.21.2 En cas de résiliation du bail

(a) En cas de résiliation du bail en application de l'article 2.22.1 ou par décision judiciaire, et en plus des sommes dues au présent bail, comprenant notamment les intérêts, impôts, le coût des réparations, le suivi du contentieux lié à la résiliation du bail, le Bailleur aura droit au paiement de Dommages & Intérêts au titre du préjudice subi résultant de la résiliation du présent bail et en remboursement de tous frais et dépens de justice, frais d'acte extra judiciaire, émoluments, et honoraires exposés par le Bailleur.

Ces montants seront payables dès la résiliation du bail et tout retard de paiement entraînera de plein droit et sans mise en demeure préalable, l'application d'un intérêt à compter de leur date d'exigibilité jusqu'à leur date de paiement effectif, au taux d'intérêt Euribor mensuel + 50 points de base par an (calculés prorata temporis).

Au jour de la résiliation du présent bail, le Bailleur reprendra possession et aura de plein droit la libre disposition des locaux loués.

(b) Dans le cas où le Preneur refuserait de quitter les locaux loués, il suffirait pour le contraindre, d'une ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Marseille.

(c) A défaut par le Preneur d'évacuer les locaux loués, il sera redevable au Bailleur, de plein droit, et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation forfaitaire fixée d'ores et déjà, pour chaque jour de retard, à une fois et demi le loyer en cours au jour de la résiliation du bail, calculé prorata temporis à compter de la date à laquelle le Preneur aurait dû libérer les locaux loués jusqu'au jour de leur libération effective.

Cette indemnité d'occupation est calculée sans préjudice du droit du Bailleur à indemnisation complémentaire sur justification du préjudice subi, notamment du fait de la durée nécessaire à la relocation ou du remboursement des frais et honoraires, notamment d'avocat et d'avoué, de procédure.

### 2.21.3 En cas de non résiliation du bail.

Dans le cas où les poursuites ou mesures conservatoires exercées par le Bailleur contre le Preneur ne seraient pas suivies de résiliation, le Preneur remboursera au Bailleur tous frais d'actes extra judiciaires, émoluments et honoraires exposés par le Bailleur.

2.21.4 L'imputation des paiements effectuée par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- Frais de recouvrement et de procédure,
- Dommages & Intérêts
- Intérêts,
- Clause pénale,



- Créances de loyers, de charges et indemnités d'occupation : concernant ce poste, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de contentieux.

## 2.22 Restitution des locaux loués

### 2.22.1 Avant la restitution des locaux loués

Trois mois avant la fin du bail, le Preneur devra informer le Bailleur par courrier recommandé avec avis de réception de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant tout déménagement, le Preneur devra, à la demande du Bailleur, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier et matériel servant à l'exploitation de son fonds ou de son activité, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment des taxes, contributions et impôts stipulés au présent bail, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

### 2.22.2 Etat des lieux de sortie

Il sera procédé aux frais du Preneur, à l'occasion de son départ, à un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à la charge du Preneur.

A la demande du Bailleur et aux frais du Preneur, il pourra être effectué par huissier.

Cet état des lieux se tiendra au plus tard le jour de l'expiration du bail.

Le coût des réparations sera chiffré par les services techniques du Bailleur.

Le Preneur devra également remettre au Bailleur ou à son représentant, 8 jours avant le jour de l'état des lieux de sortie, la copie de l'ensemble des documents administratifs et techniques relatifs aux locaux loués depuis son entrée dans les lieux, et notamment, le dossier des travaux d'aménagement des locaux loués, les éléments relatifs à la climatisation, au désenfumage, au curage, les notices d'utilisation et d'entretien des matériels et équipements techniques ... Les clés et/ou badges seront remis au Bailleur par le Preneur, le jour de l'état des lieux de sortie.

### 2.22.3 Travaux de réparation et de remise en état.

Dans le cadre de cessation ou de résiliation judiciaire ou autre du bail, et si les locaux loués n'étaient pas restitués au Bailleur libre de toute occupation quelconque le jour de la prise d'effet de la cessation ou de la résiliation, le Preneur – ou ses ayants droits – devra verser au Bailleur une indemnité d'occupation égale au montant de celle prévue à l'article 2.21.2 (c) du bail. Cette indemnité sera acquise au Bailleur sans que celui-ci ne soit tenu de réaliser les travaux pour quelque raison que ce soit.

\*

23

#### 2.22.4 Procès-verbal de cessation d'activité

A l'issue du bail, le Preneur devra justifier de l'obtention du Procès-verbal de cessation d'activité, et le cas échéant, procéder à tous travaux de remise en état des sols, à ses entiers frais pour l'obtenir si la cause lui en est imputable.

Le bail ne sera réputé résilié qu'au jour de l'obtention du Procès-verbal de cessation d'activité, le loyer ou l'indemnité d'occupation étant dû intégralement jusqu'à cette date.

### 2.23 Déclarations et garanties

Les parties déclarent à la date des présentes, qu'elles ont la capacité de conclure le présent bail et d'exécuter toutes les obligations qui en résultent.

Ni la signature du présent bail, ni l'exécution des obligations qui en résultent ne sont contraires à une disposition législative ou réglementaire qui leur serait applicable, une stipulation d'un contrat ou engagement auxquels les parties sont partie ou une décision judiciaire qui leur serait opposable ;

Le présent bail constitue un engagement valable et qui les lie conformément à ses termes.

### 2.24 Fiscalité, frais et enregistrements

2.24.1 Les parties conviennent expressément que chaque partie conservera à sa charge les frais et honoraires de ses conseillers respectifs, pour la rédaction des présentes et de leurs annexes.

2.24.2 Tous les frais, droits et taxes relatifs aux présentes ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige expressément.

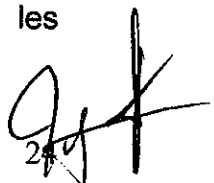
### 2.25 Attribution de compétence

Pour tout litige survenant dans l'interprétation ou l'exécution du présent bail, les parties conviennent de porter leur différend devant le Tribunal de Grande Instance de Marseille.

### 2.26 Ordre de priorité des documents contractuels

Le présent contrat est constitué de trois parties (Conditions Générales, Conditions Particulières et Annexes) formant un tout indivisible.

En cas de contradiction, les conditions particulières prévalent sur les conditions générales.



## **2.27 Notification – élection de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites :

- Le Preneur fait élection de domicile en son siège social ;
- Le Bailleur en son adresse indiquée en tête des présentes.

Toute notification ou communication relative au présent bail devra être effectuée par écrit et délivrée par lettre recommandée avec avis de réception.

  
25

### **3 – CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **3.1 Désignation**

Les locaux loués sont constitués d'un ensemble immobilier à usage industriel et commercial sis sur la commune de Cassis (13260) Zone du Bregadan.

Ledit bien immobilier actuellement cadastré savoir un terrain situé à CASSIS – Quartier du Bregadan, cadastré lieudit « Le Bregadan », section A, numéros :


- 90, pour 67 ca,
- 752, pour 3 ha 73 a 12 ca,
- 753, pour 3 ha 73 a 12 ca
- 756, pour 2 a 25 ca
- 758, pour 2 ha, 14 a, 83 ca,
- 759, pour 11 a 02 ca,
- 760, pour 21 ca,
- 761, pour 1 a 41 ca,
- 762, pour 5 a 30 ca

Soit ensemble : huit hectares.

Correspondant à une surface elle-même devant faire l'objet d'un détachement parcellaire et/ou d'une délimitation cadastrale possible ultérieurement.

La location comprend :

- l'utilisation privative de l'ensemble des 16 100 m<sup>2</sup> d'ateliers et magasins tels que définis sur le plan annexé et de tous les accès et surfaces extérieures qui leur sont annexés (zones de manœuvre, quais de chargement / déchargement, zones de stockages de déchets, ...)
- l'utilisation privative de 800 m<sup>2</sup> sur 1280 m<sup>2</sup> de bureaux du rez-de-chaussée tels que définis sur le plan annexé
- l'utilisation privative des 1 700 m<sup>2</sup> de bureaux du 1<sup>o</sup> étage tels que définis sur le plan annexé
- la libre utilisation de l'accès principal sud ouest au terrain
- la libre utilisation de 130 emplacements de parkings extérieurs et 6 emplacements de parkings intérieurs
- la libre utilisation de la voirie tout autour des ateliers et magasins, voie de gauche privative au nord-ouest (lorsque l'on regarde le bâtiment de l'entrée principale du site) la voie sud et la voie nord-est arrière étant à l'usage de MOTEURS BAUDOIN pour utilisation par les services de secours (SDIS notamment), mais non pour l'exploitation,
- la libre utilisation des accès aux bâtiments de bureaux
- l'utilisation des équipements de fourniture et distribution électrique, éclairage, fourniture et distribution d'eau, chauffage et climatisation, téléphonie et informatique relatifs à l'ensemble des bâtiments.



### 3.2 Destination des locaux loués

Les locaux loués sont destinés à un usage industriel et commercial permettant l'activité de la Société MOTEURS BAUDOUIN et la sous-location partielle à ses partenaires industriels & commerciaux.

### 3.3 Durée

Le présent bail est consenti pour une durée de 9 années entières et consécutives, qui commenceront à courir le jour de la date de prise d'effet du bail.

Toutefois, le Preneur aura la faculté de résilier le bail à expiration de l'une ou l'autre des deux premières périodes triennales en prévenant le Bailleur par acte extra judiciaire six mois au moins à l'avance.

A l'expiration du bail, en cas de renouvellement, celui-ci interviendra pour une durée de 9 années entières et consécutives dans les mêmes conditions et facultés.

### 3.4 Loyer

3.4.1 Le bail des locaux loués est consenti et accepté pour le loyer annuel de 750.000 € Hors Taxes & Hors Charges.

3.4.2 De convention expresse entre les parties il est convenu une franchise d'une année de loyer à compter de la date de prise d'effet du bail, pour se terminer à la première date anniversaire de cette date de prise d'effet.

Fait à *Cassis*  
Le 28 DEC. 2006

En trois exemplaires originaux

LE BAILLEUR

08 JAN. 2007

LE PRENEUR

*Sous réserve de la ratification ultérieure des annexes*

*Sous réserve de la ratification ultérieure des annexes*

*27/1*

- Annexe 1 : Protocole
- Annexe 2 : Décision du Conseil Municipal du 21 Décembre 2006, décision du conseil municipal du 24 Novembre 2006.
- Annexe 3 : Plan des locaux loués
- Annexe 4 : Etat charge admissible (poids/m<sup>2</sup>)
- Annexe 5 : Travaux prévus à réaliser



POUVOIR

Je soussigné, Monsieur Philippe DESTENBERT, agissant en qualité de Président du Directoire de la Société MOTEURS BAUDOQUIN, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 3.550.000 € dont le siège social est à Marseille (13010), 165, Boulevard de Pont de Vivaux, Registre du Commerce et des Sociétés MARSEILLE B 055 810 675,

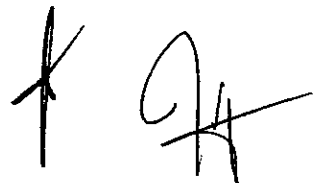
Donne tous pouvoirs à Monsieur Bernard MULLER demeurant 22, rue Gabriel Peri 92300 Levallois-Perret,

Aux fins de me représenter, ès qualités, pour la conclusion du bail commercial entre la Société MOTEURS BAUDOQUIN et la Ville de Cassis, dont la signature est prévue le 28 Décembre 2006 à 15 h 30 à la Mairie de Cassis, ou à toute autre date ultérieure et en tout autre lieu auquel ladite signature serait reportée pour quelque cause que ce soit.

Aux effets ci-dessus, Monsieur Bernard MULLER aura les pouvoirs les plus étendus pour moi et en mon nom, agissant pour le compte de la Société MOTEURS BAUDOQUIN, de prendre connaissance de tous documents et renseignements, signer tous actes et pièces aux clauses, charges et conditions qu'il conviendra, élire domicile, se substituer toute personne dans tout ou partie de son mandat, et en général faire ce que nécessaire.

Fait à Marseille,  
Le 26 décembre 2006

Le Président du Directoire  
Monsieur Philippe DESTENBERT



s a i l d i f f e r e n t

# ANNEXES

**PROTOCOLE D' ACCORD CONCERNANT LA LOCATION DE 15 000 M<sup>2</sup> DE  
LOCAUX INDUSTRIELS ET 2 500 M<sup>2</sup> DE BUREAUX SUR LE SITE « DIEBOLD »**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

La Ville de Cassis, représentée par son maire, Monsieur Jean Pierre TEISSEIRE

Ci-après dénommée « la Ville de Cassis »

De première part,

**ET**

La Société MOTEURS BAUDOUIN, société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 3.550.000 € inscrite au Registre du Commerce & des Sociétés de MARSEILLE sous le numéro B 055 810 675, dont le siège social est sis à MARSEILLE 165, Boulevard de Pont de Vivaux – 13010 MARSEILLE, représentée par son Président du Directoire, Monsieur Philippe DESTENBERT

Ci-après dénommée « MOTEURS BAUDOUIN »

De deuxième part,

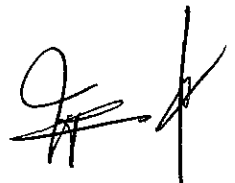
**EXPOSE**

Au terme de discussions engagées avec la société DIEBOLD, la ville de Cassis indique qu'elle sera propriétaire et disposera librement d'un ensemble immobilier sis à Zone du BREGADAN, composé de 15 000 m<sup>2</sup> de locaux industriels et 4 700 m<sup>2</sup> de bureaux sur 8 hectares de terrain.

La Société MOTEURS BAUDOUIN s'est déclarée intéressée par la reprise de parties de l'ensemble ci dessus en qualité de locataire à bail commercial, à savoir 2 500 m<sup>2</sup> de bureaux, notamment ceux relatifs au centre de formation, la totalité des 15 000 m<sup>2</sup> de locaux industriels, leur assiette foncière et leurs accès correspondant au total à 6 hectares, les 2 hectares situés au nord-est étant exclus.

Cet exposé fait partie intégrante des accords qui suivent.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :



## ACCORDS

### ARTICLE 1

La Ville de Cassis s'engage à :

- proposer à la Société MOTEURS BAUDOUIN un projet de bail commercial régi par les articles L 145-1 & suivants du Code de Commerce (3, 6, 9 années) au plus tard le 8 Décembre 2006 sous condition suspensive de l'accord du Conseil municipal qui se réunira à cet effet le 24 novembre 2006.
- procéder à la signature du contrat de bail définitif au plus tard le 31 décembre 2006, sous condition suspensive d'avoir obtenu l'accord de MOTEURS BAUDOUIN au plus tard le 14 décembre 2006 sur le projet qui lui aura été exposé.

### ARTICLE 2

Ce bail sera consenti sous les clauses, charges et conditions habituelles en la matière.

Ce bail prendra effet au plus tard le 1<sup>er</sup> octobre 2007.

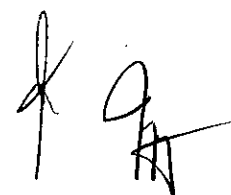
Le loyer annuel s'élèvera à la somme de 750.000 € hors droits et charges.

Une franchise d'une année de loyer sera appliquée.

La Mairie informe la société MOTEURS BAUDOUIN que les discussions préalables qu'elle a eues avec la société DIEBOLD prévoient que la taxe foncière soit payée par les locataires.

La destination des lieux consistera en un usage industriel et commercial permettant l'activité de la Société MOTEURS BAUDOUIN et la sous-location à ses partenaires industriels avec l'agrément de la Mairie qui s'y engage déjà.

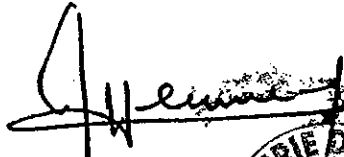
La Société MOTEURS BAUDOUIN mettra en place une caution bancaire correspondant à un an de loyer hors droits et charges, permanente pendant 5 ans, à compter de la date de naissance du premier loyer.



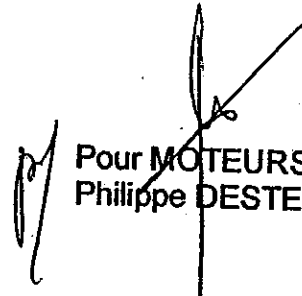
ARTICLE 3 -


L'accord de la Société MOTEURS BAUDOIN sur le projet de bail sera communiqué à la Ville de Cassis au plus tard le 14 décembre 2006 sous conditions suspensives d'avoir obtenu l'avis du CE sur le projet de déménagement de la société sur le site de Cassis et que le projet de bail lui soit transmis au plus tard le 8 décembre 2006.

Fait en autant d'exemplaires originaux que de parties a l'acte le 17 novembre 2006

  
Pour La Ville de Cassis  
Jean Pierre TESSIER



  
Pour MOTEURS BAUDOIN  
Philippe DESTENBERT



**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA VILLE DE CASSIS**

L'an deux mille six, le vingt et un du mois de Décembre, à dix huit heures, le Conseil Municipal de la Ville de CASSIS s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre TEISSEIRE, Maire.

**Présents :**

Mmes, ANDRE, AUSSET, BRUNET, CURNIER, DE LOMBARDON, FAVRO, FORESTIER, FUBIANI, LAURANS, MILON, MM. BONTOUX, DALLEST, FAVIER, FORNERIS, GAUDIN, GILÈR, JAYNE, LAFONT, LISA, VANGERMEZ, VIETTI

N° 13

Date de Publication
Date de Transmission au Contrôle de Légalité
Date de la convocation
15 Décembre 2006

**Pouvoirs :**

Mme BARTHELEMY à M. LISA  
Mme LOPES-FONSECA à Mme De LOMBARDON  
Mme SIGNOURET à Mme ANDRE  
M. FENECH à M. VANGERMEZ  
M. RUFO à M. TEISSEIRE

**Absents :**

Mme ROCCA  
M. TROSSERO

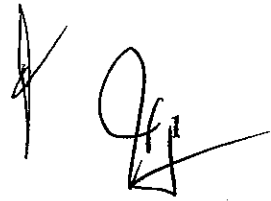
Madame Sylvie BRUNET a été élue secrétaire.

**Objet :**

**Conclusion d'un bail industriel avec la Société Moteurs Baudoin**

Monsieur le Maire, expose à ses collègues que par délibération en date du 24 Novembre 2006 Le Conseil Municipal a approuvé le principe de la venue de la Société Moteurs Baudoin sur le site du Bregadan actuellement donné à bail emphytéotique à la Société Diebold. Ce bail emphytéotique devant être résilié par voie contractuelle au moyen d'une convention qui vous est soumise pour approbation à ce même Conseil Municipal, la ville de Cassis récupérera la pleine propriété de ses terrains et bâtiments au plus tard le 15 Janvier 2007 (date estimée de signature de l'acte notarié correspondant).

Conformément aux accords conclus avec l'industriel, la ville s'est déclarée favorable pour mettre à la disposition de la Société Moteurs Baudoin par la conclusion d'un bail commercial la totalité de environ 16 100 m<sup>2</sup> de locaux industriels, 2 500 m<sup>2</sup> de bureaux en ce compris un restaurant d'entreprise, leurs assiettes foncières, tous les équipements, accès et parking attachés. Afin d'adapter les locaux a son activité industrielle, la Société preneuse réalisera des travaux d'investissement estimés entre 3 et 4 millions d'euros. Ces réalisations deviendront l'entière propriété de la Commune à la fin du bail.



La Commune conserve la libre jouissance des 2 hectares de terrains libres situés au nord du bâtiment ainsi que 2 200 m<sup>2</sup> de bureaux et les parkings qui y sont attachés. Elle dispose par ailleurs d'autres espaces situés à l'entrée du site permettant à court terme d'aménager des surfaces de parkings supplémentaires. La Commune a par ailleurs engagé la recherche de futurs locataires pour les surfaces de bureaux qu'elle conserve afin de les valoriser au plus vite. La cohabitation entre la Société Moteurs Baudoin et les futurs locataires a été organisée afin de permettre une utilisation rationnelle des espaces communs et d'éviter la réalisation d'investissement onéreux.

Le bail conclu pour une durée de neuf années renouvelables fixe un montant de loyer annuel de 750 000 € indexés, étant précisé qu'une franchise est accordée à l'industriel pour la première année mais que, conformément aux engagements pris par ailleurs avec la Société Diebold exposés lors de la séance du Conseil Municipal du 24 Novembre dernier, cette première année de loyer est compensée par la Société Diebold qui en déduit le montant de celui devant être versé par la Commune au titre de résiliation anticipée du bail emphytéotique.

La Société Baudoin mettra en place une caution bancaire correspondant à un an de loyer renouvelable sur la durée totale du bail.


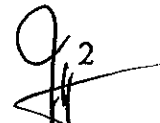
Le bail prendra effet au 1<sup>er</sup> Octobre 2007 sachant que la Société Diebold qui sera titrée par un bail précaire du 1<sup>er</sup> janvier 2007 au 30 Septembre 2007 autorisera la Société Moteurs Baudoin à débiter son installation à compter du 1<sup>er</sup> Avril 2007 afin que cette dernière soit opérationnelle dans ses nouveaux locaux avant la fin de l'année. La Société des Moteurs Baudoin assumera l'entière charge des risques relatifs aux locaux qu'elle occupera à compter du 1<sup>er</sup> Avril 2007 en accord avec Diebold et la Commune.

Le rapporteur propose au Conseil Municipal :

- D'approuver le projet de bail commercial à conclure avec la Société Moteurs Baudoin,
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer ledit bail ainsi que tout document afférent à cette opération, et plus généralement procéder à tous actes d'exécution de cette délibération.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide d'adopter à l'unanimité la proposition du rapporteur.

Ainsi fait et délibéré en Mairie de CASSIS, le 21 Décembre 2006.

## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE CASSIS

L'an deux mille six, le vingt quatre du mois de Novembre, à dix huit heures 30 minutes, le Conseil Municipal de la Ville de CASSIS s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre TEISSEIRE, Maire.

### Présents :

Mmes, AUSSET, BARTHELEMY, BRUNET, DE LOMBARDON, FAVRO, FUBIANI, LAURANS, LOPES-FONSECA, MILON, ROCCA, SIGNOURET.  
MM. DALLEST, FAVIER, FENECH, FORNERIS, GAUDIN, GILER, JAYNE, RUFO, TROSSERO, VANGERMEZ.

N° 9

### Pouvoirs :

Mme ANDRE à Mme SIGNOURET  
Mme FORESTIER à Mme LAURANS  
M. BONTOUX à Mme MILON  
M. LAFONT à M. JAYNE  
M. LISA à M. GILER  
M. VIETTI à M. DALLEST

### Absent :

Mme CURNIER

Monsieur Christian FENECH a été élu secrétaire.

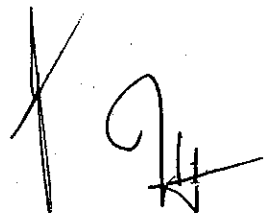
**Objet :** Société Diebold – Approbation des principes de résiliation transactionnelle du bail et de ré industrialisation du site du Brégadan, autorisation donnée à Monsieur le Maire de poursuivre les négociations.

Monsieur le Maire expose à ses collègues que la société Diebold a fait connaître son intention de fermer son site de production de Cassis et souhaite se délocaliser en Hongrie.

L'entreprise est établie sur un terrain qui a été donné en 1987 à bail emphytéotique à la société SIAB Olivetti (rachetée ensuite par la Société Diebold) pour une durée de quatre vingts ans pour 12 000 F de loyer par an.

Actuellement le plan social est en discussion avec les partenaires sociaux et la fermeture du site a fait l'objet jusqu'à présent de plusieurs tables rondes associant toutes les parties sous l'égide du Préfet. Parallèlement à ces discussions, à la demande des syndicats, la Chambre de Commerce a été désignée par le Préfet pour piloter le dossier de la ré industrialisation du site avec les différents partenaires.

Date de Publication
<b>04 DEC. 2006</b>
Date de Transmission au Contrôle de Légalité
<b>04 DEC. 2006</b>
Date de la convocation
<b>17 Novembre 2006</b>



Diebold s'est en effet engagée auprès de l'Etat à trouver un repreneur capable d'installer une nouvelle activité industrielle sur le site. A cette fin, elle a missionné un cabinet spécialisé, DML, chargé de prospector d'éventuels candidats. Cette approche a été présentée à la Ville de Cassis qui a rapidement fait valoir qu'en tant que propriétaire elle devait agréer le futur repreneur. La commune a donc préconisé une démarche de recherche de candidats potentiels qui l'associerait dès l'origine, afin que DML prospector des candidats répondant à ses attentes, à savoir :

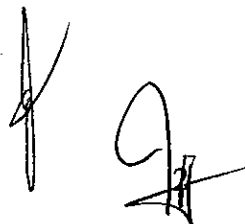
- 1/ la préservation de l'emploi industriel sur Cassis,
- 2/ la création de davantage d'emplois en optimisant les ressources du site (8 hectares et 20 000 m<sup>2</sup> de bâti, dont 15 000 m<sup>2</sup> d'ateliers et 4 800 m<sup>2</sup> de bureaux),
- 3/ la préservation des intérêts financiers et patrimoniaux de la ville avec la fixation d'un loyer correspondant au marché en vigueur.

La commune a fait connaître par ailleurs son intérêt pour un rachat transactionnel des droits au bail, afin de participer directement en partenariat avec la Chambre de Commerce et la Communauté Urbaine à la réindustrialisation du site. Elle souhaite intégrer le site Diebold dans une logique d'aménagement plus large par la création d'une zone d'activité dans le secteur de la gare qui intégrerait des terrains qui jouxtent ceux de Diebold.

Le Cabinet DML a finalement présenté le dossier de la société Moteurs Baudoin qui est aujourd'hui installée à Marseille et qui souhaite trouver une autre implantation. Cette société est spécialisée dans la conception, le développement et l'assemblage de moteurs marins et elle fait partie du patrimoine industriel de la région marseillaise. Elle est également membre du pôle de compétitivité Mer PACA et peut constituer un point d'ancrage fort pour attirer d'autres entreprises dont les activités seraient liées à la mer (architectes navals, bureaux d'études, équipementiers). Afin d'implanter sur Cassis son siège et l'ensemble de ses activités, la société prévoit des investissements conséquents, entre 3 et 4 000 000€ en infrastructures spécifiques à son activité (bancs d'essai, moyens de manutention).

La société est soutenue par un actionnaire sérieux, AXA PRIVATE EQUITY qui est fortement impliqué dans le projet de relocalisation. Moteurs Baudoin a également engagé un budget de recherche et développement significatif. Elle souhaite en effet redéployer ses ventes de moteurs pour le secteur de la pêche sur des marchés en croissance (bassin méditerranéen, Asie du Sud Est) ainsi que sur des contrats avec l'Etat pour la motorisation de navires chargés d'assurer la sécurité maritime.

Ce projet apporte en outre 160 emplois sur le site dès l'implantation de l'entreprise et le plan de développement envisagé prévoit la création d'une quarantaine d'emplois supplémentaires dans un horizon de trois ans.



La Ville a indiqué qu'elle était prête à étudier favorablement l'implantation de la société des Moteurs Baudoin à certaines conditions :

- l'acceptation par Diebold de la proposition de rachat transactionnel des droits au bail à un niveau de prix qui tienne compte des efforts consentis par la commune lors de l'implantation de l'entreprise en 1987,
- le versement d'un loyer par l'industriel repreneur du site à un niveau correspondant au prix du marché, ainsi qu'une garantie bancaire du versement de ce loyer,
- l'ouverture des perspectives d'emploi pour les salariés de Diebold au sein de la société Moteurs Baudoin,

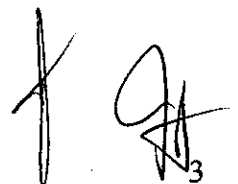
Afin de faire valoir sa position auprès de ses interlocuteurs, la Ville a missionné la Chambre de Commerce dont les représentants ont rencontré à plusieurs reprises les dirigeants de Diebold.

A l'issue de ces discussions la société Diebold a confirmé son accord pour le rachat par la Ville des droits au bail emphytéotique. La Ville reprendra la pleine propriété du site et consentira à la société Moteurs Baudoin un bail industriel et commercial lui permettant de s'installer sur le site au plus tard le 1<sup>er</sup> octobre 2007. Le loyer versé par cette société à la Ville est proposé pour un montant de 750 000 € annuel indexés. Ce loyer fait l'objet d'une garantie bancaire équivalente à un an de loyer pour une durée de cinq ans. La Ville conservera l'entière disposition de la plateforme de 2 hectares située à l'arrière des bâtiments industriels qu'elle pourra le cas échéant réaffecter à d'autres activités. Elle conservera également la maîtrise de la moitié des surfaces de bureaux soit un peu moins de 2 500m<sup>2</sup> et la quotité de places de parking correspondantes.

La société Moteurs Baudoin s'est en outre engagée à ce que les postes créés par elle sur le site de Cassis soient proposés en priorité au personnel de Diebold disposant des compétences ou susceptibles de les acquérir.

Par ailleurs la cession par Diebold de ses droits au bail à la Ville se fera dans les conditions suivantes :

- un prix de vente de 4 787 500 € payable en deux versements au plus tard le 31 janvier 2007 et le 31 janvier 2008 correspondant au prix de vente initialement fixé à 6 100 000 € déduction faite des loyers de la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2007 au 30 septembre 2007 et du 1<sup>er</sup> octobre 2007 au 30 septembre 2008, soit un total prorata temporis de 1 312 500 €. En effet, Diebold accepte de prendre à sa charge ces loyers pour la période du 1<sup>er</sup> janvier 2007 au 30 septembre 2008 et de les déduire du montant de la transaction.
- La société Diebold s'engage à organiser avec la société Moteurs Baudoin les modalités de déménagement et de réaménagement des locaux industriels, afin que la Ville et son locataire disposent au 1<sup>er</sup> octobre 2007 d'un site industriel opérationnel.



Le rapporteur propose au conseil municipal :



- d'adopter le principe de la résiliation transactionnelle du bail avec la société Diebold et du rachat des droits au bail qu'elle détient ainsi que d'approuver les conditions financières de la transaction telle qu'exposées ci-dessus,
- d'autoriser le principe de la venue de la société Moteurs Baudoin pour réindustrialiser ce site dans les conditions ci-dessus décrites,
- d'autoriser Monsieur le Maire à poursuivre les négociations, afin d'engager la procédure de résiliation du bail emphytéotique avec la société Diebold et d'élaborer les baux à conclure avec les partenaires concernés et notamment le bail commercial avec la société Baudoin ; étant précisé que ces différents actes seront soumis à l'approbation du Conseil Municipal lors d'une prochaine séance.

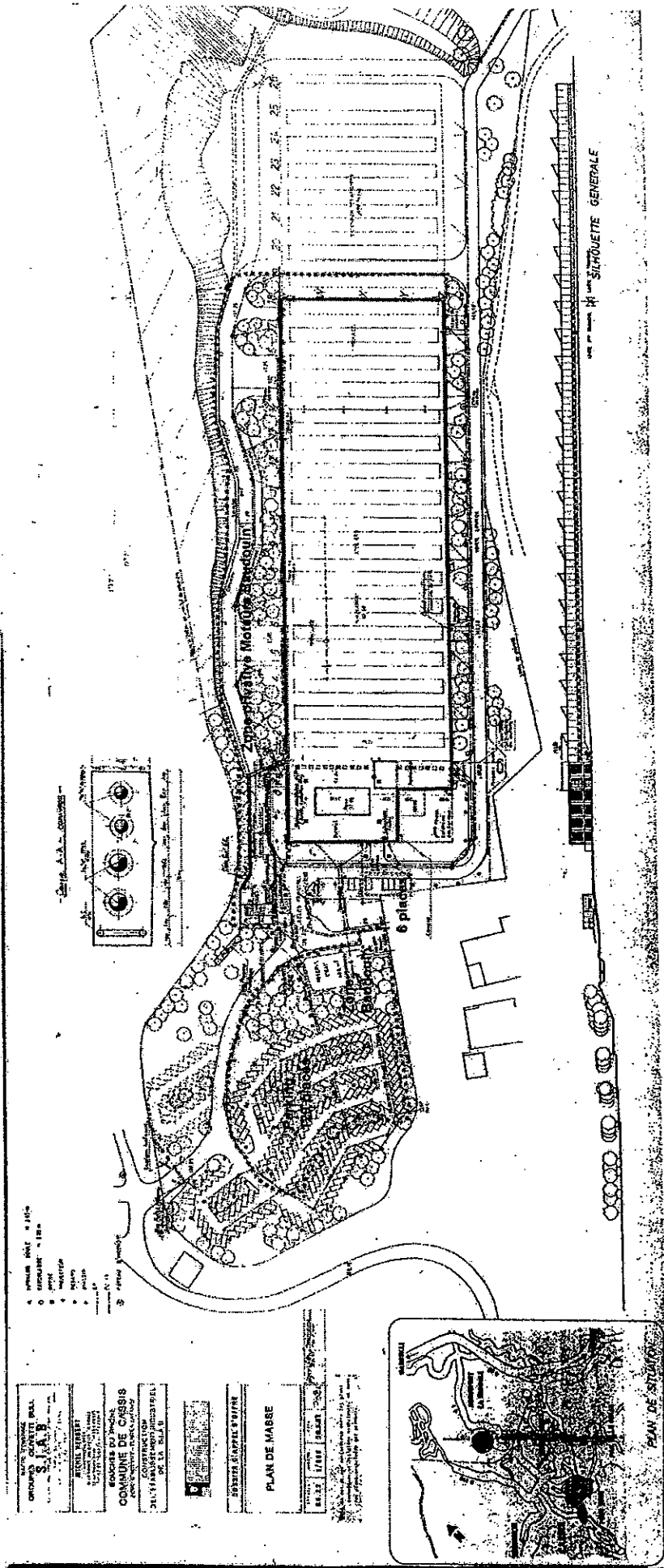
Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide d'adopter à l'unanimité la proposition du rapporteur.

Ainsi fait et délibéré en Mairie de CASSIS, le 24 Novembre 2006.

Le Maire,

    
2006  
11  
2006

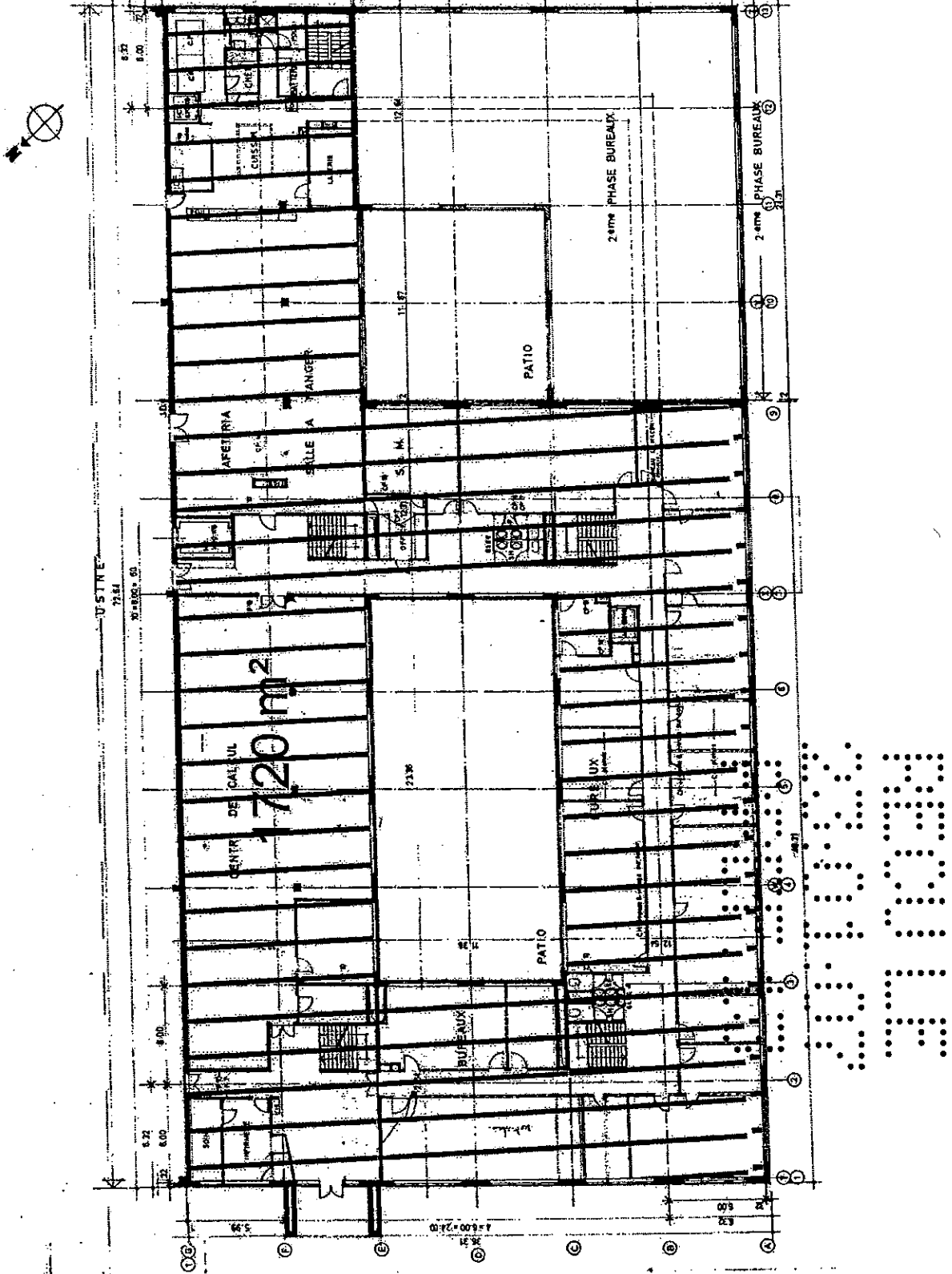
 



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

[Handwritten signature or initials]

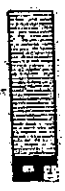




MOTIF DONNAISE  
**GROUPE OLIVETTI BUEL**  
**S.I.A.B.**  
 1, rue de la République - 92100 Nanterre  
 Tél. 1 47 42 22 00

**MICHEL HERBERT**  
 10, rue de la République - 92100 Nanterre  
 Tél. 1 47 42 22 00

**BOUCHER DU RHÔNE**  
**COMMUNE DE CASSIS**  
 Zone d'activité - 13010 Cassis



**PROJET** : 01/001/01/01/01  
**PLAN NIVEAU 1/11,40**  
 Entrée de l'usine  
 1er étage bureaux

PROJET : 01/001/01/01/01  
 13/01/88 17/08 30/01/88 46  
 13/01/88 17/08 30/01/88 46  
 13/01/88 17/08 30/01/88 46

**Baudouin**  
 1720 m<sup>2</sup>

*[Handwritten signature]*

**ANNEXE 2 – Bail commercial du 04/02/2021**

## BAIL COMMERCIAL

### Entre les soussignées :

**La Commune de CASSIS**, domiciliée à Hôtel de Ville, place Baragnon – 13714 CASSIS Cedex, représentée par **Madame Danielle MILON**, Maire, autorisée aux fins des présentes par une délibération n° 4 de son Conseil Municipal en date du 09 juin 2020 - alinéa 5.

ci-après dénommée le « Bailleur »,  
d'une part,

### Et :

**La SOCIETE INTERNATIONALE DES MOTEURS BAUDOIN**, société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 67 311 180,00 €uros, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de MARSEILLE sous le numéro 509 985 735 dont le siège social se situe ZA Technoparc Quartier du Brégadan 13260 CASSIS, représentée par son vice-président en exercice Monsieur Emmanuel TELLIER, dûment habilité aux fins des présentes.

ci-après dénommée le « Preneur »,  
d'autre part,

Ci-après encore dénommées collectivement les « Parties » ou individuellement une « Partie »,

### IL EST PRÉALABLEMENT INDIQUÉ CE QUI SUIT :

La Commune de CASSIS est propriétaire d'un ensemble immobilier sis Zone du Brégadan composé d'environ 15.000 m2 de locaux industriels et environ 4.800 m2 de bureaux sur 8 hectares de terrain.

Il est précisé que la Commune CASSIS a cédé le 12 décembre 2018 un terrain à bâtir auquel on accède par différentes servitudes créées notamment sur certaines parcelles ci-dessus indiquées.

Am

Les parcelles cédées figurent au cadastre sous les numéros AN 133 et AN 135, ces parcelles provenant d'une division cadastrale des parcelles initialement numéroté AN 68 et AN 70. Il a été constitué également différentes servitudes de passages, dont une de passage de « véhicules hors gabarit », mais également de réseaux et de stockage. L'ensemble de ces servitudes est rappelé en ANNEXE, le preneur déclarant parfaitement les connaître et s'engageant à les respecter et à permettre leurs pleines effectivités.

(i) La Commune de CASSIS a consenti un bail commercial principal à la société MOTEURS BAUDOIN (immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de MARSEILLE sous le numéro 055 810 675 et dont la SOCIETE INTERNATIONALE DES MOTEURS BAUDOIN est venue aux droits) par acte sous seing privé en date du 28 décembre 2006, à effet au 1er octobre 2007, pour une durée de neuf années, soit au 30 septembre 2016 portant sur les locaux industriels et une partie des bureaux sis au RDC et 1er étage et parkings.

Suivant avenant en date du 21 janvier 2008, les Parties sont notamment convenues de ramener les surfaces louées à 2.500 m<sup>2</sup> pour les bureaux et 12.600 m<sup>2</sup> pour les locaux industriels.

Il était également prévu que, compte tenu des travaux d'aménagement à effectuer, la date de prise d'effet du bail était fixée à la date de réception des travaux d'aménagement et au plus tard le 1<sup>er</sup> avril 2008.

Selon avenant en date 8 février 2011 les Parties sont convenues d'inclure dans l'assiette du bail un local supplémentaire de 16.59 m<sup>2</sup> et ont augmenté corrélativement le loyer.

(ii) Par acte sous seing privé en date du 11 février 2009 un bail commercial a été conclu entre la Commune de CASSIS et la société WEICHAI POWER France (société immatriculée sous le numéro 509 985 735, désormais dénommée SOCIETE INTERNATIONAL MOTEURS BAUDOIN) pour une durée de neuf années à compter du 1er mars 2009, pour expirer le 28 février 2018 portant sur des locaux de bureaux d'une surface de 297 m<sup>2</sup> situés au rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier visé en-tête du préambule, ainsi que sur des emplacements de parking.

Par avenant, en date du 28 février 2011 la Commune de CASSIS et la SOCIETE INTERNATIONAL MOTEURS BAUDOIN sont convenus de l'extension de l'assiette du bail à un local de 16,59m<sup>2</sup> avec une augmentation corrélatrice du loyer.

-(iv) Enfin selon avenant conclu le 24 juillet 2017, les Parties ayant entendu modifier la clause de désignation des deux baux commerciaux susvisés consentis à la SOCIÉTÉ INTERNATIONALE DES MOTEURS BAUDOIN par la Commune de CASSIS en excluant la toiture, et ce en vue de l'installation d'une centrale photovoltaïque.

(v) A ce jour, la SOCIÉTÉ INTERNATIONALE DES MOTEURS BAUDOIN occupe dans l'ensemble immobilier dont est propriétaire la Commune de CASSIS dans la zone du Brégadan :

- Partie bureau administratif : 2.606,30m<sup>2</sup>
- Ateliers : 12.932,08m<sup>2</sup>
- Bureaux mezzanine : 703,47 m<sup>2</sup>

Par ailleurs, concernant les emplacements de parking, la SOCIÉTÉ INTERNATIONALE DES MOTEURS BAUDOUIN occupe 150 places de parking extérieures et 7 places du parking intérieur.

(vi) Ces différents baux et avenants étant venus à expiration, les Parties sont convenues de renouveler leurs accords aux termes d'un seul et unique bail, conforme aux dispositions de la Loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises dite « Loi Pinel », aux clauses et conditions ci-après arrêtées à l'issue de discussions qu'elles ont menées directement.

**CELA EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU DE CE QUI SUIT :**

### RÉGIME JURIDIQUE – DURÉE

#### **Article 1 - Objet - Régime juridique**

Par le présent acte, le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés, dans le cadre du statut des baux commerciaux régis par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et les textes réglementaires pris pour leur application, sous réserve que le Preneur en remplisse les conditions et aux clauses et conditions ci-après stipulées, ainsi que, le cas échéant, à celles du règlement de jouissance ou du règlement intérieur de l'immeuble qui pourrait être ultérieurement créé.


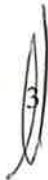
#### **Article 2 – Durée**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de trois (3), six (6), neuf (9) années entières et consécutives qui commencera à courir le 17 février 2021, pour expirer le 16 février 2030.

Le Preneur aura la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale en notifiant congé au Bailleur six (6) mois au moins à l'avance, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le Bailleur disposera de la même faculté s'il entend se prévaloir des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du code du commerce, en délivrant congé par acte extrajudiciaire conformément à l'article L. 145-9 du code de commerce.

Si les Parties entendent donner congé à l'expiration du bail, elles devront délivrer celui-ci dans les forme et délai prévus par la loi.

## LOCAUX

### **Article 3 – Désignation**

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés :

Les locaux loués sont situés dans un ensemble immobilier à usage industriel et commercial sis sur la commune de Cassis (13260) Zone du Bregadan et comprennent :

- un entrepôt – atelier, des bureaux et des parkings.

Il est annexé au bail un plan des locaux.

La location comprend précisément :

- l'utilisation privative de 12.932,08 m<sup>2</sup> d'ateliers et magasins tels que définis sur le plan annexé et de tous les accès et surfaces extérieures qui leur sont annexés (zones de manœuvre, quais de chargement / déchargement, zones de stockages de déchets etc.)
- l'utilisation privative de bureaux au rez-de-chaussée d'une surface de 2.606,30m<sup>2</sup> tels que définis sur le plan annexé
- l'utilisation privative de bureaux en mezzanine d'une surface de 703,47 m<sup>2</sup> tels que définis sur le plan annexé dans le volume atelier
- la libre utilisation de l'accès principal sud ouest au terrain
- la libre utilisation de 150 emplacements de parkings extérieurs et 7 emplacements de parkings intérieurs
- la libre utilisation de la voirie commune tout autour des ateliers et magasins, étant précisé que ces voies sont utilisées par plusieurs locataires du site et devront restées libres pour le passage des secours.
- la libre utilisation des accès aux bâtiments de bureaux,
- la libre utilisation de l'accès au local dans lequel se trouve le HTA.

Les locaux mis à disposition du Preneur le sont à l'exclusion de la toiture qui a fait l'objet d'un bail superficiaire à long terme au profit d'une société de production d'énergie renouvelable à l'effet d'implanter une centrale photovoltaïque en toiture. Ce bail à long terme porte également sur :

- les emplacements nécessaires au raccordement au Réseau Public tels qu'indiqué sur le plan joint ;
- tout droit de passage intérieur, extérieur, nécessaire à l'installation, au raccordement de la Centrale Photovoltaïque ainsi que son exploitation.

Le preneur s'engage à ce titre à respecter ces droits de passage et contraintes et les obligations issues de l'avenant signé le 24 juillet 2017.



Le Preneur déclare occuper déjà les locaux.

Il les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent, sans recours contre le Bailleur sauf en cas de vices cachés, de vices de construction ou de travaux à la charge du Bailleur en vertu des stipulations du présent bail ou de dispositions légales et réglementaires impératives. Toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquées ou toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des locaux loués ne pourra justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, ni indemnité.

De convention expresse entre les Parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

#### **Article 4 – Destination**

Les locaux loués sont destinés à un usage industriel et commercial permettant l'activité du Preneur, à savoir commerciale, logistiques, supports, stockage de marchandise, montage, finition de moteurs marin et terrestre, essais et peintures, usinage et négoce à l'exclusion de toute autre utilisation.

Le preneur pourra adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires, mais à la condition expresse de faire connaître son intention au BAILLEUR en se conformant à la procédure prévue aux articles L. 145-47 et suivants du code de commerce.

#### **Article 5 - Délivrance - État des lieux initial**

Le Preneur déclare avoir reçu, préalablement à la conclusion du présent acte, toutes les informations utiles sur l'état des locaux et de l'immeuble pour les occuper déjà. Il les accepte ainsi dans l'état où ils se trouvent en renonçant expressément à demander au Bailleur d'y effectuer des travaux d'aménagement ou des réparations.

Le Preneur reconnaît que les locaux loués lui permettent en l'état l'exercice de l'activité autorisée en vertu du présent bail et rappelle qu'il les occupe déjà.

Un état des lieux contradictoire sera dressé à l'amiable concomitamment aux présentes, conformément à l'article L. 145-40-1. Si l'état des lieux ne peut être établi à l'amiable, il le sera par un huissier de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

#### **Article 6 - États des travaux engagés et à prévoir**

Sont annexés au présent bail :

- un état récapitulatif des travaux que, le cas échéant, le Bailleur a réalisés dans les trois (3) années précédant la signature du bail, avec indication de leur coût. Le Bailleur communiquera au Preneur, dans un délai de 2 mois à compter de chaque échéance triennale, un nouvel état



récapitulatif des travaux qu'il aura éventuellement réalisés au cours des trois (3) années précédentes ;

- un état prévisionnel des travaux que, le cas échéant, le Bailleur envisage de réaliser dans les trois (3) années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel. Le Bailleur communiquera au Preneur, dans un délai de 2 mois à compter de chaque échéance triennale, un nouvel état prévisionnel des travaux qu'il envisagerait de réaliser dans les trois (3) années suivantes.

#### **Article 7 - États des risques et pollutions**

En application des articles L. 125-5 et R. 125-26 du code de l'environnement, un état des risques naturels, miniers, technologiques et sismiques et ceux éventuellement liés au radon, établi depuis moins de 6 mois avant la date de conclusion du contrat, ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques et des indemnités versées à ce titre sont annexés au présent contrat.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble dont dépendent les locaux n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, minières ou technologiques ou sismique.

#### **Article 8 - Diagnostic de performance énergétique (DPE)**

Conformément aux dispositions des articles L. 134-1 et L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, est annexé au bail le diagnostic de performance énergétique des locaux.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, chaque année et pendant toute la durée du bail, une copie des factures qui lui seront adressées par son fournisseur d'énergie, afin de permettre au Bailleur d'actualiser ce dossier.

#### **Article 8 bis - Dossier technique amiante**

Le dossier technique amiante a été communiqué au Preneur avant la conclusion du présent bail ainsi qu'il le reconnaît. Il restera tenu à sa disposition par le Bailleur.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance des éléments contenus dans ce dossier, ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante, et s'il y a lieu pour la gestion des déchets amiantés, et s'engage à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataires amenée à effectuer des travaux dans les locaux loués.

Conformément à l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique est annexée au présent bail la fiche récapitulative du dossier technique amiante relative aux locaux loués ainsi qu'aux parties communes dont le Preneur a l'usage. Cette fiche récapitulative est établie conformément aux prescriptions de l'annexe 2 de l'arrêté du 21 décembre 2012 et contient les recommandations générales de sécurité établies selon l'annexe 1 dudit arrêté.

Le dossier technique amiante restera à la disposition du Preneur.

AN

6

## **Article 9 - Risques de pollution**

Le Preneur s'engage à utiliser les lieux loués et les parties communes de l'immeuble dans le strict respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs et à rendre les lieux loués, à son départ, exempts de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptibles de le devenir.

Le Preneur s'oblige également à informer le Bailleur, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les lieux loués ou l'immeuble.

## **Article 9 bis - Sols et sites pollués**

Conformément à l'article L. 125-7 du code de l'environnement, le Bailleur, après avoir consulté les bases de données publiques BASOL (base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif) et BASIAS (inventaire historique de sites industriels et activités de service), informe le Preneur que l'immeuble dont dépendent les locaux loués n'est pas répertorié, à la date de signature du présent bail, sur ces bases de données.

Le Preneur déclare se satisfaire de cette information, en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur et reconnaît ainsi que le Bailleur a pleinement rempli son obligation d'information prévue par l'article précité.

## **Article 10 - Clause environnementale**

Les Parties s'engagent à coopérer, chaque fois qu'il sera nécessaire ou utile, à la mise en oeuvre des mesures et travaux de toute nature tendant à améliorer les caractéristiques techniques, les performances énergétiques et les qualités environnementales de l'immeuble et des locaux et à se communiquer toutes les informations utiles à cet effet, notamment relatives aux consommations énergétiques des locaux loués. Le Preneur permettra au Bailleur l'accès aux locaux loués pour la réalisation, le cas échéant, de travaux d'amélioration de la performance énergétique.

En application des articles R. 137-1 à R. 137-3 du code de la construction et de l'habitation, est jointe au présent bail une annexe environnementale visant à définir les obligations respectives des Parties et à organiser entre elles une concertation dans le but d'améliorer les performances énergétiques et environnementales de l'immeuble et des locaux loués.

Dans ce cadre et dans le respect de la Loi Pinel et de l'article 606 sur les travaux qui ne peuvent pas être mis à la charge du locataire, le Bailleur s'engage à organiser tous les 3 ans, une réunion de concertation avec le Preneur afin d'établir un bilan énergétique et environnemental de l'immeuble et des locaux loués et prévoyant, le cas échéant, un plan d'actions des mesures à entreprendre pour améliorer lesdites performances. A l'issue de chaque réunion de

DN

11

concertation, l'annexe environnementale sera actualisée pour tenir compte des bilans et actions résultant des réunions de concertation précédentes.

Les Parties feront leurs meilleurs efforts afin de faciliter l'organisation et la tenue des réunions de concertation selon la périodicité indiquée.

## CONDITIONS FINANCIÈRES

### **Article 11 – Loyer**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 768 152.28 € hors taxes hors droits et hors charges que le Preneur s'oblige à payer d'avance au Bailleur en quatre termes égaux les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre de chaque année. Il est soumis à la TVA au taux en vigueur.

Les paiements devront être effectués au Bailleur ou à toute personne qu'il désignera. Toute somme due à titre de loyer, charges ou accessoires et non payée à son échéance exacte sera de plein droit et à dater de ladite échéance majorée d'un intérêt contractuel égal au taux légal majoré de 2 points.

En cas de renouvellement du bail, le loyer sera fixé à la valeur locative des locaux conformément à l'article L. 145-33 du code de commerce et par dérogation à l'article L. 145-34 du même code.

Dans l'hypothèse où cette fixation entraînerait une augmentation de plus de 10 % par rapport au loyer en vigueur à la fin du bail expiré, les Parties conviennent qu'il sera dérogé à l'alinéa 4 de l'article L. 145-34 du code de commerce.

### **Article 12 - Révision du loyer**

Le loyer pourra être révisé tous les trois (3) ans en fonction de la valeur locative des locaux loués, mais sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, dans les conditions et sous les exceptions prévues par les articles L. 145-38 et L. 145-39 du code de commerce.

### **Article 12 bis - Indexation conventionnelle**

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice ILC, publié trimestriellement par l'INSEE.

Le loyer sera réajusté chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice ILC.

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





L'indice initial retenu pour la variation du loyer initial stipulé ci-dessus est le dernier indice publié à la date de prise d'effet du présent bail, soit celui du 3eme trimestre 2020. (2020 T3 115,70)

Pour chaque rajustement à intervenir, cet indice sera comparé à celui du trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour le réajustement suivant et ainsi de suite.

Par exception, en cas de modification amiable ou judiciaire du loyer en cours de bail ou lors de son renouvellement, l'indexation suivante devra être calculée sur la base du rapport entre le dernier indice publié à la date de prise d'effet du loyer ainsi modifié et le dernier indice publié à la date habituelle de l'indexation.

Si la publication de cet indice devait cesser en cours de bail, il serait fait application de l'indice légal de remplacement ou, à défaut, de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors ; à défaut de texte légal désignant de plein droit l'indice de remplacement ou encore à défaut d'accord entre elles sur le choix de cet indice, les Parties s'en remettront sans recours possible à l'avis d'un expert qui sera désigné par la plus diligente d'entre elles par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, ledit expert ayant à cet effet la mission de mandataire commun des Parties, ainsi qu'elles s'y obligent dès à présent.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision prévue par les articles L. 145-37 et suivants du code de commerce.

### **Article 13 - Charges, prestations et taxes**

13.1 Le Preneur remboursera au Bailleur, pour sa quote-part des locaux, au prorata des surfaces louées, les charges, fournitures et prestations relatives à l'usage et à l'entretien des parties à usage collectif de l'immeuble (ci-après, les « parties communes ») selon l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges ci-après, conformément à l'article L. 145-40-2 du code de commerce :

- chauffage des locaux loués et des parties communes ;
- gardiennage, et accueil;
- nettoyage des parties communes de l'immeuble (comprenant les salaires et charges du personnel de nettoyage et/ou les coûts des prestations d'entreprises de nettoyage) et du terrain;
- service le cas échéant du monte-charge ;
- éclairage et chauffage des parties communes ;
- entretien des espaces verts
- éclairage extérieur
- dépenses internet
- contrat de prestations de services (location de fontaine à eau, , extincteurs,, maintenance des contrôles d'accès, maintenance des CVC, maintenance des portails, vérifications périodiques du dispositif foudre, vérification périodique des ascenseurs , vérification périodique des chaufferies gaz)
- Entretien du poste HTA (au prorata des surfaces louées)

B7

- honoraires de gestions techniques autres que les honoraires de gestion des loyers proprement dits ;
- consommation d'eau chaude et froide ;
- dépenses d'entretien, de fonctionnement et de maintenance des parties communes, y compris le ravalement, même imposés par l'administration, mais à l'exclusion des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ;
- travaux de mise en conformité qui ne relèvent pas des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ;
- primes d'assurance de l'immeuble.

La répartition des charges communes se fera au prorata des m<sup>2</sup> que sont les surfaces pondérées des locaux, selon le principe qu'un mètre carré de bureau est égal à 1 m<sup>2</sup> pondéré et qu'un mètre carré d'atelier ou entrepôt est égal à ½ m<sup>2</sup> pondéré. (par rapport à la surface totale)

Le Preneur remboursera également au Bailleur les dépenses visées ci-dessus que ce dernier aura exposées ou avancées au titre des locaux loués.

Le Preneur remboursera en outre au Bailleur, à hauteur de la quote-part imputable aux Locaux calculée conformément à l'article L. 145-40-2 du code de commerce, toutes contributions, taxes et redevances afférentes aux locaux loués liés à leur usage ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, alors même que le Bailleur en est redevable légal, et notamment, si elles sont dues, la taxe sur les bureaux, sur les locaux commerciaux, sur les locaux de stockage et sur les surfaces de stationnement, la taxe foncière, la taxe de balayage, la taxe de déversement à l'égout, la taxe sur les déchets, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, et les frais de rôle afférents auxdites taxes, ainsi que tout impôt, contribution, taxe ou redevance de même nature qui pourrait être créé, substitué ou modifié ultérieurement, de telle sorte que le loyer perçu soit net desdites charges fiscales, à l'exception des impôts, contributions, taxes et redevances qui ne peuvent être imputés au Preneur conformément aux dispositions de l'article R. 145-35 du code de commerce.

**13.2** Le Bailleur conservera à sa seule charge :

- les dépenses de grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ;
- les impôts, taxes, contributions et redevances dont il est le redevable légal, autres que ceux qui sont mis à la charge du Preneur en vertu de ce qui précède.

**13.3** Le Bailleur se réserve le droit de modifier ultérieurement les services de l'immeuble soit pour réduire les charges, soit pour améliorer le niveau de services fournis aux occupants de l'immeuble. Conformément à l'article L. 145-40-2 du code de commerce, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

en

**13.4** Les remboursements de charges, taxes, contributions et dépenses ci-dessus seront faits au Bailleur en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels, le compte étant soldé chaque année en fonction du relevé établi par le Bailleur ou son mandataire.

Cet acompte provisionnel est fixé à la somme de 384 481 euros par an en ce compris l'impôt foncier pour la première année.

Le Bailleur établira tous les ans un récapitulatif annuel de l'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances, qui inclura le décompte de régularisation des charges. Cet état récapitulatif sera adressé par le Bailleur au Preneur au plus tard le 30 septembre suivant l'année civile concernée.

Le Preneur disposera d'un délai de deux mois, à compter de la réception de la facture correspondante, pour contester le décompte de régularisation des charges, délai pendant lequel les pièces justificatives sont tenues à sa disposition dans les locaux du Bailleur. A défaut de contestation dans ce délai, le Preneur est réputé avoir accepté le décompte de régularisation sans pouvoir élever de réclamation au sujet des charges concernées.

L'acompte provisionnel pourra être réajusté à l'issue de chaque régularisation, en plus ou en moins, selon le montant des charges réelles.

Le Bailleur se réserve également la possibilité de modifier la base de répartition, notamment en cas de création ou de suppression de lots, de surfaces ou équipements dans l'immeuble dont dépendent les locaux loués.

#### **Article 14 - Charges, impôts, contributions et taxes propres au Preneur**

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au Bailleur, le Preneur satisfera à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, acquittera ses impôts, les contributions personnelles et mobilières et taxes dont il est le redevable légal et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque, et il devra en justifier à toute réquisition du Bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

Il souscrira directement tous abonnements pour l'alimentation des locaux en fluides et en acquittera les coûts ainsi que les dépenses de consommations.

### **GARANTIES**

#### **Article 15 – Caution bancaire**

NEANT

## **Article 16 – Garnissement**

Le Preneur devra garnir les locaux loués et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises (si l'activité autorisée les autorise) et objets mobiliers conformes aux usages de sa profession et dans le respect de la destination des locaux loués.

## **Article 17 – Assurances**

Pendant toute la durée du bail, le Bailleur assurera sa responsabilité civile « Propriétaire d'Immeuble » et le Preneur fera son affaire de l'assurance « Dommages Matériels Immobiliers », chacun assumant les primes et risques correspondants.

L'assurance « Responsabilité Civile Propriétaire d'Immeuble » garantira notamment les conséquences pécuniaires de la responsabilité incombant au Bailleur du fait de la propriété, de la location et de la gestion de l'immeuble.

L'assurance « Dommages Matériels Immobiliers » garantira notamment les bâtiments proprement dits, les biens immobiliers par destination ou par incorporation, les biens mobiliers lui appartenant, le recours des voisins et des tiers, les risques d'incendie, foudre, explosion, chute d'avions, dégâts des eaux, attentats, catastrophes naturelles, et dommages électriques.

Les garanties de la police devront couvrir le remplacement normal et satisfaisant des biens détruits ou dégradés.

Le Preneur s'engage à informer le Bailleur (dès que le Preneur en aura eu connaissance) de tout événement susceptible d'engager la garantie au titre des assurances du Bailleur, et lui fournira toutes précisions nécessaires pour la déclaration ou instruction du sinistre.

Le Preneur laissera libre accès aux locaux loués aux assureurs du Bailleur et à leurs experts en cas de sinistre, à tout moment.

Le Preneur fournira spontanément toute information dont le Bailleur et ses assureurs auront besoin pour la souscription et gestion desdites polices, et pour l'instruction ou règlement des sinistres et toutes informations relatives à des faits susceptibles de modifier l'appréciation des risques couverts par les assureurs du Bailleur.

Le Preneur respectera tout engagement lui incombant tant vis-à-vis du Bailleur que vis-à-vis des assureurs de celui-ci ou de toute autre autorité compétente, concernant la sécurité de l'immeuble, et le respect de toutes normes obligatoires.

Pendant toute la durée du bail, le Preneur assurera également auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurance notoirement solvables les risques ci-après définis, les primes correspondantes étant exclusivement à la charge du Preneur :

PM

12

- Une assurance « Dommages Matériels Mobiliers » portant sur l'ensemble des biens mobiliers, marchandises et mobiliers notamment, garnissant les locaux loués (que ceux-ci appartiennent au Preneur ou lui aient été confiés) ainsi que l'ensemble des aménagements et embellissements réalisés aux frais du Preneur, le recours des voisins et des tiers, ainsi que les différents risques annexes (pertes indirectes, honoraires d'experts notamment) que le Preneur souhaite faire assurer, contre au minimum les évènements suivants :

- Incendie, foudre, explosion, chute d'avion ;
- Dommages électriques
- Attentats, grèves, émeutes ;
- Catastrophes naturelles ;
- Dégât des eaux ;
- Vols et vandalismes ;
- Fumées, chocs de véhicules ;
- Tempêtes, ouragans, poids de la neige, grêle, tornades ;
- et tout autre évènement qui bon semble au Preneur.

L'assurance ainsi souscrite devra s'exercer en valeur totale, étant bien entendu que seul le Preneur est en mesure de statuer sur la suffisance du montant devant être assuré à ce titre, ou de la nature ou étendue de la garantie souscrite ou des évènements garantis et que de ce fait le Preneur seul supporte les conséquences d'une absence ou insuffisance éventuelle des garanties de sa ou de ses polices.

- une assurance « Responsabilité Civile » garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile incombant au Preneur en raison du dommage subi par autrui en raison de son occupation de l'immeuble, de l'exploitation de son commerce, des biens lui appartenant ou sous sa garde, et de son personnel.

La police ainsi souscrite comportera obligatoirement les extensions de garantie suivantes : maladies professionnelles non reconnues, faute inexcusable, faute intentionnelle.

L'assurance « Responsabilité Civile » du Preneur s'exercera à concurrence d'un montant susceptible de couvrir raisonnablement tous ces dommages.

Le Preneur étant seul responsable de la souscription, de la gestion et du paiement de ces polices et de l'acceptabilité des termes, conditions, exclusions ou franchises, il s'interdit de recourir contre le Bailleur, les mandataires sociaux du Bailleur et le personnel de celui-ci, et leurs assureurs respectifs, au cas où pour une raison quelconque les assurances du Preneur s'avéreraient insuffisantes pour lui rembourser la totalité du sinistre.

Le Preneur souscrira ou poursuivra par ailleurs un abonnement « Prévention et Contrôle Incendie » auprès d'un organisme agréé par le Ministère de l'Intérieur à cet effet, le coût correspondant étant à la charge du Preneur. Celui-ci communiquera les rapports de l'organisme

pn

concerné au Bailleur, avec confirmation de la réalisation ou non de toute recommandation qui y est prévue et le calendrier d'exécution des éventuels travaux à sa charge.

Le Preneur devra déclarer immédiatement à son assureur d'une part et au Bailleur d'autre part, tout sinistre relatif affectant les polices prévues au présent article, qu'il y ait ou non en même temps sinistre au sens de la couverture des polices souscrites par le Bailleur.

Dès la date de prise d'effet du bail, et à tout moment ultérieur quand le Bailleur lui en fait la demande, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur des attestations et contrats d'assurance, établis et signés par la ou les compagnies d'assurance, justifiant de la souscription des polices à sa charge, et justifiant de la couverture de l'ensemble des risques mentionnés ci-dessus.

Faute par le Preneur de souscrire ou renouveler les polices, ou de justifier de leur souscription ou renouvellement, ou de payer les primes correspondantes, le Bailleur se réserve le droit d'y faire procéder et de réclamer auprès du Preneur le remboursement intégral des primes ainsi avancées.

Le Preneur et ses assureurs au titre de l'ensemble des polices susvisées, renoncent à tous recours qu'ils seraient fondés à exercer après sinistre contre le Bailleur et ses assureurs, et réciproquement.

Le Preneur s'engage à notifier cette clause à ses assureurs. Les polices (ainsi que les justificatifs prévus ci-dessus) en comporteront la mention.

### **CONDITIONS D'OCCUPATION**

#### **Article 18 - Règles générales d'occupation des locaux**

Le Preneur devra occuper les locaux loués paisiblement et raisonnablement, conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil.

Il devra les utiliser constamment conformément aux usages de sa profession et dans le respect de la destination contractuelle, de la destination de l'immeuble et des lois et règlements.

Il devra les tenir en état d'exploitation permanente et effective.

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale, à toutes prescriptions légales ou réglementaires relatives à son activité, de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, ce dont il garantit ce dernier.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le Preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.



Le Preneur s'engage à tenir les locaux loués et les équipements pendant toute la durée du bail en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, à effectuer, sans délais, tous les travaux et réparations nécessaires, de quelque nature qu'ils soient, et à faire tous travaux et notamment tous travaux de remise en état de l'immeuble à raison d'une pollution de son sol ou de son sous-sol imposé par quelque autorité que ce soit, ou résultant du changement de réglementation ou de demande de mise en conformité.

A l'exception de ce qui est indiqué pour le HTA, Le Preneur remboursera au Bailleur la totalité du coût de toute réparation ou travaux nécessaires qu'il aurait fait réaliser dans les locaux loués en raison de la défaillance du Preneur, y compris ceux réalisés à la suite d'injonctions administratives, relatives aux conditions d'exploitation des locaux loués, et/ou aux travaux réalisés par le Preneur, émanant de toutes autorités que ce soit.

Le Preneur s'engage à déposer, à ses frais et sans délai, tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile ou nécessaire, soit pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltration, soit en général pour l'exécution de tous travaux.

Enfin, il s'engage à ne placer sur le plancher aucun objet dont le poids excéderait la norme qu'il peut normalement supporter pour chaque destination des locaux loués concernés selon l'état en annexe.

Le Preneur s'engage également à éviter tout trouble de voisinage.

### **Article 19 - Respect des prescriptions administratives**

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur et injonctions, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, le cas échéant, la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP) si l'activité autorisée par le bail y est assujettie et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon à ce que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien en vigueur de toute autorisation administrative requise par la législation et la réglementation applicables à destination contractuelle des locaux loués.

Il est également convenu qu'au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit, viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des locaux loués du fait de l'activité du Preneur, et même si cette exigence est constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de ces modifications, aménagements et adaptations seront intégralement supportés par le Preneur qui s'y oblige.

Ces travaux devront être réalisés dans les délais prescrits, de telle sorte que la responsabilité du Bailleur ne puisse être recherchée à quelque titre que ce soit.

M

Si une autorisation ou une déclaration ou modification d'exploiter au titre de la réglementation « installations Classées » pour la protection de l'environnement est nécessaire, le Preneur s'engage à en informer le Bailleur.

#### **Article 20 - Gardiennage - Services collectifs**

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'intérieur de l'entreprise, le reste de la surveillance étant assuré par le Bailleur, le Bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

Le Bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité dont il n'a pas la charge et le Preneur renonce à ce titre à tous recours ou réclamations à l'encontre du Bailleur.

#### **Article 21 - Visite des locaux**

Le Preneur devra laisser en permanence libre accès des locaux au Bailleur, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du Preneur, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires ou utiles.

Sauf urgence manifeste, le Bailleur devra aviser le Preneur de ces visites au moins 48 heures à l'avance.

Dans les 6 mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra également laisser visiter les locaux, tous les jours non fériés et sauf meilleur accord des parties de 9 heures à 11 heures et de 14 heures à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur ; il devra, pendant le même temps, laisser le Bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux ou de l'immeuble dont ils dépendent.

#### **Article 22 - Réclamations des tiers ou contre des tiers**

En cas de désordre subi du fait du voisinage, les Parties conviennent préalablement de l'arbitrer au cas par cas.

Dans tous les cas, le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché et, au contraire, en garantissant ce dernier de toutes conséquences des réclamations.

### **Article 23 - Occupation et exploitation par le Preneur**

Le Preneur devra occuper et exploiter personnellement les locaux loués.

Le Preneur est toutefois autorisé expressément à sous-louer partiellement ou à mettre à disposition une partie des locaux à ses partenaires industriels ou commerciaux sous réserve de l'information préalable du Bailleur, mais cela n'emporte pas dérogation à l'indivisibilité du bail conventionnellement stipulée et ne confère aucun droit direct au profit du sous-locataire.

Le contrat de sous-location devra contenir une clause par laquelle le sous-locataire déclare accepter et reconnaître que les locaux loués forment un tout indivisible et qu'il ne pourra donc, en aucun cas, invoquer un droit direct à l'encontre du Bailleur, lors de la cessation du bail pour quelque cause que ce soit. A défaut, la sous-location sera inopposable au Bailleur et la clause résolutoire ci-après pourra être mise en oeuvre à sa demande.

## **ENTRETIEN - TRAVAUX**

### **Article 24 - Entretien des locaux**

Le Preneur aura à sa charge toutes réparations et dépenses d'entretien qui seraient nécessaires, à l'exception des seules réparations prévues à l'article 606 du Code civil qui restent à la charge du Bailleur, à savoir les grosses réparations relatives aux gros murs et voutes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, celles de murs de soutènement et de clôture le tout de telle façon que l'immeuble soit en permanence entretenu en bon état, sans que le Bailleur ait à supporter quelque charge que ce soit.

Les travaux effectués par le Preneur seront soumis au contrôle du Bailleur ou de son représentant.

Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les locaux loués pendant la durée du bail et à ses frais les travaux d'entretien, de nettoyage, et, en général, toute réfection ou tout remplacement, conformément aux règles de l'art dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit, même pour vétusté, sauf s'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil visées ci-dessus.

En outre, le Preneur aura la charge d'effectuer dans les locaux les travaux qui seraient prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité, d'accessibilité et de prévention contre l'incendie, par les lois et règlements actuels ou futurs en raison de l'activité professionnelle qu'il y exerce.

BN



Il s'oblige également à procéder aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement.

Il devra faire entretenir et au besoin remplacer les équipements et installations à son usage personnel.

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute dégradation touchant à la structure des locaux ou aux parties communes.

A sa sortie, il devra rendre les locaux en bon état après avoir fait procéder à ses frais et sous sa responsabilité aux travaux ci-dessus définis.

Le Preneur sera responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur si elles sont nécessitées soit par le défaut d'exécution de celles dont il a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les locaux ou dans d'autres parties de l'immeuble, soit enfin par un manquement à son obligation d'information envers le Bailleur.

Les Parties s'engagent à coopérer, chaque fois qu'il sera nécessaire ou utile, à la mise en oeuvre des mesures et travaux de toute nature tendant à améliorer les caractéristiques techniques, les performances énergétiques et les qualités environnementales de l'immeuble et des locaux.

A cet effet, elles se fourniront mutuellement toutes informations utiles pour permettre la prise en compte des objectifs ci-dessus définis dans l'exécution des travaux relevant de leurs obligations respectives.

#### **Article 25 - Travaux à l'initiative du Bailleur ou de tiers**

Le Preneur devra supporter la gêne que lui causeraient les réparations, reconstructions, surélévations et autres travaux qui pourront être exécutés dans l'immeuble ou à l'extérieur de celui-ci, sans pouvoir demander au Bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette durée excéderait 21 jours, et ce, par dérogation à l'article 1724 du code civil, à la condition toutefois que le Bailleur fasse toutes diligences pour limiter la gêne que de tels travaux pourraient causer au Preneur et pour lui assurer en permanence un libre accès aux locaux loués.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait nécessaire pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Le Preneur devra déposer, puis reposer, à ses frais, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution des travaux.

07

18

## **Article 26 – Aménagements, installations et travaux par le Preneur**

Le Preneur s'engage à n'effectuer dans les locaux loués aucun travaux, sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur au-delà des travaux listés en annexe sur lesquels le Bailleur donne son accord exprès.

**26.1** Si l'autorisation du Bailleur est obtenue pour des travaux pouvant toucher à la destination de l'immeuble, à sa solidité et/ou à sa destination, affecter l'aspect extérieur de l'immeuble (et notamment les travaux de démolition, construction, modification, travaux nécessitant une autorisation administrative, etc.), le Preneur devra en outre respecter la procédure ci-après :

(a) avant tout début de ce type de travaux, le Preneur devra adresser au Bailleur un dossier comprenant :

- Un descriptif technique précis relatant l'ensemble du projet, les travaux et équipements prévus (trames techniques utiles des réseaux électriques, ventilation etc., coupe et élévation si nécessaire) ;
- Les plans portant de manière apparente les modifications de l'état existant, ces plans devant également être conformes au cahier des charges techniques de l'immeuble ;
- Un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée ;
- Un dossier de sécurité ;
- L'avis des bureaux et/ou contrôles concernés, agréés, avec le rapport d'étude correspondant.

(b) Les travaux ne pourront être engagés qu'après l'accord préalable et écrit du Bailleur.

(c) Si l'autorisation du Bailleur est donnée, les travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur, qui devra faire ses travaux en obtenant préalablement les autorisations administratives actuellement nécessaires, en se conformant aux règles de l'art et en respectant les documents approuvés par le Bailleur.

(d) Le Preneur supportera l'ensemble des frais entraînés par ces travaux.

(e) le Preneur fournira après exécution des travaux, les plans de recollement des ouvrages exécutés et leur validation confirmée par le rapport du bureau de contrôle où l'architecte des travaux exécutés.

### **26.1 bis Transformateur HTA:**

Il existe un poste transformateur sur le site. Les parties ont prévu des travaux de rénovation de ce transformateur qui seront pris en charge par le locataire à hauteur de 1/3. Le locataire supervisera l'organisation de ces travaux.

Par la suite, le locataire prendra à sa charge le coût de l'entretien de ce transformateur au prorata des surfaces louées.

*Bn*

**26.2** Dans tous les cas, les travaux effectués par le Preneur devront être conformes à toute réglementation, loi, décret, arrêté, normes applicables en la matière, le Bailleur et/ou son représentant auront un libre accès au chantier en prévenant le Preneur de leur visite à l'avance.

**26.3** Assurances des travaux :

Avant ouverture du chantier, le Preneur s'engage à souscrire les polices d'assurance suivantes auprès de compagnies notoirement solvables, d'en payer les primes correspondantes, et d'en justifier la souscription par la remise au Bailleur d'attestations complètes établies par les compagnies d'assurance à sa première demande :

(a) Une Assurance Tous Risques Chantier garantissant les dommages matériels de toute nature, conformément aux usages en pareille matière.

Cette police sera souscrite pour le compte conjoint du Preneur, du bailleur et des intervenants, l'ensemble de ces personnes ayant la qualité d'assuré et sans possibilité pour les assureurs de recourir après sinistre contre eux, et contre leurs assureurs respectifs.

(b) une assurance Responsabilité Civile Travaux garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile incombant au Preneur en sa qualité de maître d'ouvrage, en raison de dommages de toute nature causés au tiers (dont le Bailleur et son personnel) du fait des travaux, des activités des intervenants et de leur sous-traitant, sur ou aux abords du site, pour un montant jugé suffisant par le Bailleur.

Cette police comportera notamment une renonciation à recours après sinistre contre le Bailleur.

(c) Une assurance Dommages conforme aux dispositions de l'article L 242.1 du Code des Assurances.

La garantie devant s'exercer après déduction d'une franchise raisonnable, et comportera, outre la garantie obligatoire, les extensions facultatives suivantes :

- « Bon Fonctionnement des Equipements » ;

- « Dommages aux Existants » ,

pour des montants jugés suffisants par le Preneur, eu égard à la nature et à l'importance des travaux.

(d) une assurance Constructeur non Réalisateur conforme aux dispositions de l'article L 241-2 du Code des Assurances.

(e) Dans le cas où les travaux du Preneur sont réalisés en même temps ou immédiatement à la suite de travaux devant être réalisés pour le compte du Bailleur, et à condition que le Bailleur en fasse la demande avant l'ouverture du chantier du Preneur, le Preneur sera tenu, sauf s'il justifie d'une couverture similaire à des conditions plus avantageuses, de souscrire les assurances «

en

Tous Risques Chantier » et « Dommages Ouvrages » prévues aux alinéas (a) & (c) ci-dessus par extension et dans le cadre des polices de même nature souscrites par le Bailleur pour garantir ses travaux.

Il est bien entendu que dans ce cas, le Preneur assumera le coût des primes correspondantes, fournira au Bailleur ou aux assureurs de ces derniers l'ensemble des informations nécessaires requises et assurera l'instruction des éventuels sinistres dont il serait victime.

(f) Dans tous les cas, le Preneur fera son affaire personnelle des franchises au titre des polices Tous Risques Chantiers, Responsabilité Civile, et Constructeur non Réalisateur sauf pour celles acceptées par le Bailleur.

(g) le Preneur s'engage en outre à vérifier que l'ensemble de ses intervenants soient titulaires de polices d'assurance suivantes souscrites à titre personnel et maintenues en vigueur pendant toute la durée du chantier :

- Pour l'ensemble des intervenants (y compris architectes, et bureaux d'études) :
  - Une assurance « Responsabilité Civile Générale » pour un montant garantissant tous dommages susceptibles d'être causés,
  - Une assurance « Responsabilité Civile Décennale » conforme aux dispositions du Code des Assurances.
- Pour les seuls architectes et bureaux d'études, une assurance Responsabilité Civile professionnelle garantissant notamment les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile incombant à l'assuré en raison de dommages corporels matériels et immatériels (consécutifs ou non à des dommages matériels) causés aux tiers du fait d'erreurs et d'omissions dans l'accomplissement de la mission qui lui a été confiée. Le montant de la garantie devra suffisamment couvrir l'ensemble des dommages résultant de la mise en jeu de la responsabilité.

Le Preneur s'engage à tenir à la disposition du Bailleur (et de lui fournir à tout moment) le justificatif correspondant.

Le Preneur garantira le Bailleur de toute responsabilité que celui-ci pourrait encourir vis-à-vis de toute personne, à raison des dommages matériels ou immatériels consécutifs qui pourraient être directement ou indirectement provoqués par les travaux du Preneur.

Le Preneur assumera seul toutes les conséquences financières ou fiscales qui pourraient entraîner l'exécution de travaux par le Preneur.

DM

## **Article 27 – Accession**

Tous embellissements, améliorations et installations et constructions quelconques faits par le Preneur dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du Bailleur sans indemnité de sa part.

## **CESSION ET LOCATION-GERANCE**

## **Article 28 – Cession**

Le Preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce et en totalité.

A cet effet, il sera tenu d'appeler le Bailleur à concourir à l'acte de cession ou d'apport. Aucune cession ou apport ne pourra intervenir moins d'un mois après une notification préalable adressée par le Preneur au Bailleur l'invitant à concourir à la cession projetée, comportant copie du projet de cession et précisant les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû par le Preneur des sommes restées impayées au titre du présent bail, sous réserve des dispositions légales applicables en cas de procédure collective. En outre, le Preneur restera solidairement garant avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, pour une durée de trois (3) ans à compter de la date de la cession ou de l'apport du droit au bail, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail. Réciproquement, tout cessionnaire du droit au bail ou bénéficiaire de l'apport sera solidairement tenu avec le cédant ou l'apporteur, au profit du Bailleur, des obligations nées du bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires, ce que le Preneur s'oblige à rappeler dans l'acte de cession ou d'apport. Conformément à l'article L. 145-16-1 du code de commerce, le Bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date d'exigibilité des sommes dues au titre du bail.

A la date d'effet de la cession, un état des lieux devra être établi entre le cédant, le Bailleur et le cessionnaire. Cet état des lieux sera dressé contradictoirement et à l'amiable ou, à défaut, par un huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés entre le Bailleur, le cédant et le cessionnaire.

Enfin, si les locaux loués sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, tel que défini par les articles L. 214-1 à L. 214-3 et R\*. 214-1 à R. 214-16 du code de l'urbanisme, le Preneur devra justifier au Bailleur :

- de ce qu'il a informé la commune de son intention de céder en lui communiquant copie du récépissé de dépôt de la déclaration préalable établie conformément aux dispositions de l'article A. 214-1 du code de l'urbanisme ;
- de ce que la commune n'a pas préempté dans le délai de 2 mois qui lui était ouvert.

107

22

## **Article 29 – Location-gérance**

Le Preneur pourra donner en location totalement ou partiellement gérance son fonds de commerce exploité dans les locaux loués, sous réserve d'une information préalable du Bailleur.

## **DISPOSITIONS FINALES**

### **Article 30 - Destruction des locaux loués**

#### **30.1 Destruction totale**

Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité ou rendus inutilisables en totalité, à la suite d'un incendie, une explosion quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, le présent bail sera résilié de plein droit.

#### **30.2 Destruction partielle**

(a) Dans l'hypothèse d'une destruction partielle des locaux loués, ou si les locaux loués sont rendus partiellement inutilisables à la suite d'un sinistre quelconque, et sauf faute du Preneur, le Bailleur s'engage à remettre les locaux loués dans un état permettant des conditions d'exploitation similaires à celles existant à la date de prise d'effet du bail, dans un délai maximum d' 1 an.

(b) S'il apparait que la reconstruction des locaux loués ne peut être achevée dans le délai visé ci-dessus, le bail ne pourra être résilié mais le Bailleur et le Preneur auront chacun le droit de demander la réduction du loyer au prorata de la surface des locaux loués détruite. Dans un tel cas de réduction de la surface des locaux loués, la réduction de loyer sera applicable à compter du jour de l'expiration du délai d'1 an visé ci-dessus.

Dans l'hypothèse où les travaux de reconstruction seraient achevés après le délai d' 1 an, ce délai de reconstruction étant prolongé en cas de survenance « d'une cause légitime de suspension des travaux » ou « d'un cas de force majeure » (tels que ces expressions seront définies dans les contrats de travaux de reconstruction) le bail ne pourra être résilié, mais le Bailleur et le Preneur auront chacun le droit de demander la réduction du loyer au prorata de la surface des locaux loués détruits.

### **Article 31 - Responsabilité et recours**

Le Preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur ou tout mandataire du Bailleur et s'engage obtenir la même renonciation de tous assureurs :

DN

(a) en cas de vol, tentative de vol, de tous actes délictueux ou toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués, le Preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des locaux loués et de ses biens ;

(b) en cas d'irrégularités ou interruptions par le service des eaux, du gaz, d'électricité, du chauffage, ascenseurs, air conditionné, téléphone, égouts ou de tous services analogues et plus généralement en cas d'arrêt du fonctionnement des équipements techniques, le Bailleur informera le Preneur des interruptions dont il aura connaissance ;

(c) En cas d'irrégularités ou interruptions des services, quels qu'ils soient ;

(d) En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante;

(e) En cas d'accident survenu dans les locaux loués, et plus généralement dans l'immeuble pendant le cours du bail quelle qu'en soit la cause ;

(f) En cas de dégâts causés aux locaux loués et aux objets ou marchandises s'y trouvant entreposés par suite de fuite, d'infiltrations, d'humidité ou autre circonstance.

## **Article 32 - Restitution des locaux**

### **32.1 Avant la restitution des locaux loués :**

Trois mois avant la fin du bail, le Preneur devra informer le Bailleur par courrier recommandé avec avis de réception de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant tout déménagement, le Preneur devra, à la demande du Bailleur, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier et matériel servant à l'exploitation de son fonds ou de son activité, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment des taxes, contributions et impôts stipulés au présent bail, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

### **32.2 Etat des lieux de sortie :**

Il sera procédé aux frais du Preneur, à l'occasion de son départ, à un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à la charge du Preneur.

A la demande du Bailleur et aux frais du Preneur, il pourra être effectué par huissier.

Cet état des lieux se tiendra au plus tard le jour de l'expiration du bail.

Bn

Le coût des réparations sera chiffré par les services techniques du Bailleur.

Le Preneur devra également remettre au Bailleur ou à son représentant, 8 jours avant le jour de l'état des lieux de sortie, la copie de l'ensemble des documents administratifs et techniques relatifs aux locaux loués depuis son entrée dans les lieux, et notamment, le dossier des travaux d'aménagement des locaux loués, les éléments relatifs à la climatisation, au désenfumage, au curage, les notices d'utilisation et d'entretien des matériels et équipements techniques. Les clés et/ou badges seront remis au Bailleur par le Preneur, le jour de l'état des lieux de sortie.

### **32.3 Travaux de réparation et de remise en état :**

Dans le cadre de cessation ou de résiliation judiciaire ou autre du bail, et si les locaux loués n'étaient pas restitués au Bailleur libre de toute occupation quelconque le jour de la prise d'effet de la cessation ou de la résiliation, le Preneur — ou ses ayants droits — devra verser au Bailleur une indemnité d'occupation égale au montant de celle prévue à l'article intitulé « Clause résolutoire ». Cette indemnité sera acquise au Bailleur sans que celui-ci ne soit tenu de réaliser les travaux pour quelque raison que ce soit.

A l'issue du bail, le Preneur devra procéder à la demande du bailleur à tous travaux de remise en état des sols, et libérer les lieux loués de toutes installations, constructions quelconques ou machine mises en place pour son activité et ce à ses entiers frais.

### **Article 33 - Clause résolutoire**

**33.1** Il est expressément prévu qu'en cas de non exécution par le Preneur de l'un quelconque de ses engagements, notamment le non paiement de toute somme quelconque due au Bailleur au titre du bail, et notamment au non paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, le Bailleur aura la faculté de résilier le présent bail.

Le Bailleur devra avoir préalablement mis le Preneur en demeure de régulariser sa situation, soit sous forme d'un commandement de payer, soit sous forme d'une mise en demeure d'exécuter ou de respecter les stipulations du bail, délivré par acte extra judiciaire, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice du présent article.

Si un mois après le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter, le Preneur n'a pas entièrement régularisé sa situation, le bail sera résilié automatiquement, si bon semble au Bailleur, sans notification supplémentaire, et sans préjudice du droit réservé au Bailleur de renoncer dans le délai d'un mois à la résiliation du bail.

Le juge des référés sera compétent, en cas de besoin, pour ordonner l'expulsion du Preneur, le tout sous réserve de dommages & Intérêts.

**33.2** En cas de résiliation fautive du bail :

07

2/5

(a) En cas de résiliation du bail en application de l'alinéa précédent ou par décision judiciaire, et en plus des sommes dues au présent bail, comprenant notamment les intérêts, impôts, le coût des réparations, le suivi du contentieux lié à la résiliation du bail, le Bailleur aura droit au paiement de dommages et intérêts au titre du préjudice subi résultant de la résiliation du présent bail et en remboursement de tous frais et dépens de justice, frais d'acte extra judiciaire, émoluments, et honoraires exposés par le Bailleur.

Ces montants seront payables dès la résiliation du bail et tout retard de paiement entraînera de plein droit et sans mise en demeure préalable, l'application d'un intérêt à compter de leur date d'exigibilité jusqu'à leur date de paiement effectif, au taux d'intérêt Euribor mensuel + 50 points de base par an (calculés prorata temporis).

Au jour de la résiliation du présent bail, le Bailleur reprendra possession et aura de plein droit la libre disposition des locaux loués.

(b) Dans le cas où le Preneur refuserait de quitter les locaux loués, il suffirait pour le contraindre, d'une ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Marseille.

(c) A défaut par le Preneur d'évacuer les locaux loués, il sera redevable au Bailleur, de plein droit, et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation forfaitaire fixée d'ores et déjà, pour chaque jour de retard, à une fois et demi le loyer en cours au jour de la résiliation du bail, calculé prorata temporis à compter de la date à laquelle le Preneur aurait dû libérer les locaux loués jusqu'au jour de leur libération effective.

Cette indemnité d'occupation est calculée sans préjudice du droit du Bailleur à indemnisation complémentaire sur justification du préjudice subi, notamment du fait de la durée nécessaire à la relocation ou du remboursement des frais et honoraires, notamment d'avocat, et de procédure.

### **33.3 En cas de non résiliation du bail**

Dans le cas où les poursuites ou mesures conservatoires exercées par le Bailleur contre le Preneur ne seraient pas suivies de résiliation, le Preneur remboursera au Bailleur tous frais d'actes extrajudiciaires, émoluments et honoraires exposés par le Bailleur.

**33.4** L'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant :

- Frais de recouvrement et de procédure,
- Dommages et intérêts,
- Intérêts,
- Clause pénale,

DM

- Créances de loyers, de charges et indemnités d'occupation : concernant ce poste, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de contentieux.

### **DISPOSITIONS DIVERSES**

#### **Article 34 – Tolérances**

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'elle ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

#### **Article 35 – Frais**

Chaque partie gardera à sa charge les honoraires de son conseil dans la rédaction des présentes. Tous les frais et droits éventuels et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le Preneur qui s'y oblige.

#### **Article 36 - Élection de domicile**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, le Preneur fait élection de domicile dans les locaux loués et le Bailleur en son siège social ou domicile.

Fait en 3 exemplaires

à Cassis, le 4 Février 2021

Le Bailleur  
La Commune de CASSIS



A blue ink signature of the Bailleur, consisting of a horizontal line followed by a large, stylized 'M' shape.



Le Preneur  
SOCIETE INTERNATIONALE DES MOTEURS BAUDOIN



A blue ink signature of the Preneur, consisting of a complex, scribbled pattern of overlapping loops.



A small, stylized blue mark or signature in the bottom right corner of the page.

## ANNEXES

- plans des locaux ;
- état des lieux ;
- état des risques et pollutions;
- diagnostic de performance énergétique ;
- fiche récapitulative du DTA ;
- état récapitulatif des travaux engagés par le bailleur au cours des trois dernières années (mémoire);
- état prévisionnel des travaux projetés par le bailleur (NEANT);
- tableau des dépenses à la charge du locataire ;
- avenant conclu le 24 juillet 2017 ;
- acte de vente Commune CASSIS du 12 décembre 2018 parcelle AN 133 /135 et servitudes ;
- Bail Photovoltaïque