

N° _____

DU 21 Mars 2005

BAIL A CONSTRUCTION

Par le PORT AUTONOME DE MARSEILLE

Au profit de la COMMUNAUTE URBAINE MPM

AIX EN PROVENCE 2^{ème} Bureau

L'AN DEUX MILLE CINQ

LE vingt et un Mars

Maître ⁽¹⁾ Isabelle DECORPS, notaire soussigné, associé de la société civile professionnelle "Jean-Paul DECORPS, Richard JUMELET et Isabelle DECORPS, notaires associés", titulaire d'un office notarial à MARSEILLE (1er) 33, rue Francis Davso,

Avec la participation de Maître Gilles DURAND, notaire à Marseille 6^{ème}, 65 avenue Jules Cantini, assistant le Bailleur,

A reçu le présent acte authentique, contenant **BAIL A CONSTRUCTION**, à la requête des personnes ci-après identifiées.

IDENTIFICATION DES PARTIES

Le **PORT AUTONOME DE MARSEILLE**, Etablissement Public de l'Etat, institué par décret du 8 novembre 1965 n°65940, ayant son siège social 23, Place de la Joliette à MARSEILLE 2^{ème}, identifié sous le numéro SIREN 775 558 489.

Ci-après dénommé le "BAILLEUR",

D'UNE PART

La **COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE** Etablissement Public de Coopération Intercommunale, ayant son siège social à Marseille 7^{ème}, Le Pharo, 58 boulevard Charles Livon, identifiée sous le n° SIREN 241 300 391

Ci-après dénommée le "PRENEUR",

D'AUTRE PART

705) et

PRESENCE ou REPRESENTATION

- Le PORT AUTONOME DE MARSEILLE est représenté par Monsieur Eric BRASSART agissant en sa qualité de Directeur Général fonction à laquelle il a été nommé par décret du 29 janvier 1998, et dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du comité de direction dudit Etablissement Public en date du 13 décembre 2003 dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-annexée après mention.

- La Communauté Urbaine, ACQUEREUR, est représentée par Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Maire de Marseille, agissant en sa qualité de Président de la Communauté Urbaine de Marseille Provence Métropole, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du Conseil de la Communauté Urbaine en date du n°01/000/CC en date du 11 avril 2001 dont une copie du procès-verbal certifiée conforme est demeurée annexée à un acte reçu par le notaire soussigné le 24 mai 2002, et dûment habilité à l'effet des présentes par délibération du Bureau de la Communauté n° FAG 5/450/B en date du 9 juillet 2004, dont une copie est demeurée ci-annexée après mention

EXPOSE PRELIMINAIRE

La Zone Industriale Portuaire de Fos (par abréviation ZIP de FOS) est une Zone d'Aménagement Concerté (par abréviation ZAC) qui s'étend sur le territoire des communes de Fos sur Mer et Port Saint Louis du Rhône.

Cette zone a été créée :

- Dans le cadre des dispositions de la décision Ministérielle du 13 février 1964 portant extension de la compétence du Port de Marseille au Golfe de Fos

- Et par délibération du comité interministériel en date du 6 février 1967, ayant chargé le Port Autonome de l'aménagement et de la gestion de cette zone.

Elle est entièrement située à l'intérieur des limites de la circonscription du Port Autonome et se compose :

* de terrains dépendant du domaine public maritime et fluvial dont le Port Autonome assure la gestion (lesdits terrains étant inaliénables)

* et des terrains dépendant du domaine privé du Port Autonome, desquels dépend la parcelle donnée à bail

Le Port Autonome assure l'aménagement et la gestion de la ZIP en mettant les terrains qui en dépendent à la disposition de divers occupants en vue, essentiellement, de la construction d'établissements industriels et de leurs dépendances.

Ces mises à disposition ont été consenties sous les clauses et conditions du plan d'Aménagement de la Zone approuvé par arrêté Préfectoral du 11 octobre 1971 et d'un cahier des charges approuvé le 10 juillet 1970 par le Conseil d'administration du Port Autonome.

Le plan d'aménagement de la Zone a été modifié par arrêté de Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône en date du 21 janvier 1993.

Le Preneur reconnaît avoir reçu une copie du PAZ et du cahier des charges.

Ceci exposé, il est passé aux conventions faisant l'objet des présentes.

eb) JCF

BAIL A CONSTRUCTION

DESIGNATION DU TERRAIN

Le Port Autonome donne à bail à construction, dans les termes de la loi n°64.1247 du 16 Décembre 1964 et des textes subséquents et dans les conditions définies par le Code des Ports Maritimes Article R 113.23 et la Décision Interministérielle (Equipement Finances) du 7 Décembre 1972, au Preneur, un terrain nu de 180.000 m² figurant au cadastre de la Commune de Fos Section AB n° 60, situé dans la zone industrielle de Fos, Commune de FOS sur Mer lieu dit Caban Sud tel que ce terrain existe avec ses dépendances et tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

La surface est délimitée conformément au plan n° 14 580 établi par un géomètre-expert ci-annexé après mention et après avoir été visé par les parties.

Observation est ici faite qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par Monsieur DAYAN, géomètre-expert à Martigues, portant le numéro d'ordre 1891 M en date du 25 juillet 2003 dont l'original sera déposé avec le présent acte au bureau des hypothèques compétent, que la parcelle provienne, de la division de la parcelle cadastrée AB n° 35 pour 189 hectares 69 ares 61 centiares en AB 60, objet des présentes et AB 61, pour 171 hectares 69 ares 61 centiares, restant la propriété du bailleur.

SITUATION LOCATIVE

Le Port Autonome déclare que le terrain donné à bail est libre de toute location, occupation ou réquisition.

EFFET RELATIF

Acte de vente par l'ETAT FRANÇAIS en date du 25 mai 1970 publié au bureau des hypothèques d'Aix en Provence le 24 juillet 1970, volume 3196, n°9.

DUREE

Le présent bail à construction est consenti et accepté pour une durée de SOIXANTE DIX (70) ANNEES qui commencera à courir à compter de ce jour, soit le 21 mars 2005, pour se terminer le 20 mars 2075.

En aucun cas, la durée du présent contrat ne pourra être prorogée par tacite reconduction.

Le maintien dans les lieux du Preneur est cependant possible soit en vertu d'un nouveau bail, soit en vertu d'un tout autre contrat. A cette fin le Preneur pourra demander au Port Autonome de se prononcer au moins deux ans avant l'expiration de la durée initiale du présent bail.

Cette demande sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Réponse y sera apportée, au plus tard, dans les six mois qui suivront la demande.

LOYER - MODALITES DE PAIEMENT

Montant du loyer et variation du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 199.800,00 € hors droits, hors frais.

Toutefois et par dérogation, à compter de ce jour et jusqu'à la date de la prise effective des terrains par le preneur c'est à dire à la date de la déclaration d'ouverture du chantier de construction pour l'activité considérée, le loyer est fixé à 5% du montant du

709
b ab

loyer annuel soit la somme de 9990,00 € hors frais, hors droits et sera versé annuellement par le preneur.

Etant ici précisé que pour l'année au cours de laquelle la déclaration d'ouverture du chantier sera déposée par le Preneur, le montant du loyer à verser sera calculé au prorata des jours effectifs d'occupation ayant précédé le dépôt de ladite déclaration.

Ce loyer sera révisable par périodes triennales, la première révision devant avoir lieu à l'expiration des 6 premières années du bail.

Il variera, à la fin de chaque période triennale, comme l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE.

L'indice de référence ayant servi à déterminer le loyer ci-dessus et qui sera utilisé lors de la première révision est celui correspondant au 4^{ème} trimestre 2002, soit 1172.

La variation du revenu brut de l'immeuble ne sera pas prise en considération.

En cas de perte des bâtiments, le loyer est maintenu au taux qu'il avait atteint à la date de cette perte, jusqu'à la reconstruction éventuelle des bâtiments détruits.

Modalités de paiement

Le paiement du loyer se fera selon les modalités suivantes : facturation par trimestre payable d'avance 45 jours après réception de la facturation émise par le Port Autonome.

Aucun escompte n'est appliqué en cas de paiement anticipé.

Des pénalités de retard commencent à courir le lendemain de la date d'échéance. Les pénalités sont facturées trimestriellement avec un minimum de perception de 10 jours et facturation à partir de 20 euros. Le taux retenu pour les pénalités est égal à une fois et demie le taux de l'intérêt légal.

Les frais de recouvrement, pour toute facture réglée après échéance ayant fait l'objet d'une relance, sont facturés forfaitairement 40 euros.

En cas de recouvrement contentieux les frais réels d'huissier ou de procédures sont facturés au Preneur.

Le paiement de pénalités de retard ne préjudicie en rien aux droits que tient le Port Autonome des dispositions de l'article 12 ci-après.

Caution bancaire

Le Preneur remettra au bailleur une caution bancaire garantissant du paiement des loyers ainsi que de toutes les sommes dont le Preneur pourrait être redevable envers le Port Autonome au titre du bail, à concurrence, au total, d'un montant égal à 3 mois de loyer.

Le montant de la caution sera révisé dans les mêmes conditions que le loyer. Toutes les fois où elle aura été utilisée, la caution devra être immédiatement reconstituée.

Le Preneur aura la faculté d'y substituer un dépôt de garantie d'un montant équivalent à la caution bancaire.

Le paiement d'intérêts ne préjudicie en rien aux droits que tient le Port Autonome des dispositions de l'article 12 ci-après.

PUBLICITE FONCIERE

SALAIRE DU CONSERVATEUR DES HYPOTHEQUES

Une expédition du bail sera soumise à la formalité de la publicité foncière au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de Aix en Provence dans un délai de deux mois à compter des présentes.

105

u b

Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques, et conformément à l'article 296 annexe III du Code Général des Impôts, les parties déclarent ce qui suit :

- montant cumulés des loyers : TREIZE MILLIONS NEUF CENT QUATRE VINGT SIX MILLE EUROS (13.986.000 €)

- charges : néant

- valeur résiduelle des constructions en fin de bail en l'absence d'indemnité : néant.

DECLARATION FISCALES

Conformément au paragraphe 1, article 30, de la loi du 16 Décembre 1964, le présent bail est exonéré de la taxe sur la valeur ajoutée et de la taxe de publicité foncière, et, selon les dispositions des articles 3 et 5 du décret n° 63.658 du 6 Juillet 1963, et de l'article 10 - I-a de la loi n° 69.1168 du 26 Décembre 1969, est dispensé d'enregistrement, les droits étant perçus sur déclarations annuelles du Port Autonome

Monsieur BRASSART., ès-qualité, déclare que le Port Autonome dépend de la recette des impôts du deuxième arrondissement de Marseille, 11, rue Méry, et qu'il est inscrit à l'INSEE sous le n° 659.13.202.9001.

DROITS Gratis.

FIN DE PREMIERE PARTIE SUR CINQ PAGES

DEUXIEME PARTIE

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail à construction est consenti et accepté sous les conditions de droit en pareille matière et sous celles suivantes que les parties s'obligent, chacune en ce qui la concerne, à exécuter :

1 - ETAT DU TERRAIN

Le Preneur prend le terrain loué dans l'état où il se trouve le jour de son entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Port Autonome aucun travail de nivellement ou autres.

Le Preneur déclare connaître parfaitement l'état du sol et du sous-sol.

Le Port Autonome déclare que le terrain loué a fait l'objet de remblaiement hydraulique issu du dragage initial de la darse et qu'il n'a jamais fait l'objet d'une activité industrielle préalablement à l'entrée en vigueur du présent bail, et qu'en conséquence les Terrains n'ont fait l'objet d'aucune activité susceptible d'engendrer des pollutions et des nuisances.

Toutefois, dans le cas où le Preneur démontrerait, à la suite des mesures de reconnaissance de l'état des sols et des sous-sols des Terrains prises après son entrée en jouissance, que lesdits Terrains présentent un état non conforme à la présente déclaration du Port Autonome, les Parties au présent bail se réuniraient pour établir d'un commun accord un avenant au présent bail prenant en compte les conséquences techniques et financières des mesures de dépollution des Terrains nécessaires.

Le Port Autonome mettra à la disposition du Preneur, gratuitement, les éléments passés en sa possession à savoir : relevé topographique des Terrains.

709

2 - DESIGNATION DE L'ACTIVITE

Le Preneur déclare vouloir exercer sur le terrain mis à sa disposition exclusivement un ensemble d'activités industrielles liées aux traitements thermiques et biologiques de ses déchets ménagers et assimilés avec valorisation énergétique.

Les Parties déclarent qu'une des conditions essentielles du présent bail est la production par le Preneur de vapeur pour les besoins des industriels de la zone industrielle de Fos suivant les modalités définies à l'article 20.1.

Sous cette réserve, sont ainsi d'ores et déjà autorisées :

► Une unité de traitement des déchets ménagers avec valorisation énergétique d'une capacité nominale de 300 000 t/an. Cette installation comprendra les principaux postes fonctionnels suivants, dont les nombres et capacités unitaires seront à préciser par les candidats à la délégation de service public qui sera consentie par le Preneur :

- Un poste de pesage entrée/sortie et de contrôle d'admission des déchets,
- Un hall de déchargement en dépression comportant un poste de contrôle de la conformité des déchets avec le bordereau de déclaration,
- Un ensemble fours/chaudières, dépoussiérage, cheminées et périphériques,
- Une installation de traitement des fumées conforme à l'arrêté ministériel du 20 septembre 2002 dont le respect sera exigé,
- Un ensemble circuit vapeur, turbo-alternateur et raccordement au réseau public de transport ou de distribution d'électricité,
- Un ensemble d'extraction et de déferrailage des mâchefers,
- Les équipements nécessaires à la sécurité, la sûreté et la continuité du service public,

► Une unité de stockage et de maturation des mâchefers avec tri des métaux non ferreux

► Une unité de stockage voire de stabilisation des REFIOM

► Une unité de traitement des effluents liquides issus des aires de stockage et d'égouttage des sous-produits du traitement et de la fraction aqueuse des déchets, des aires de circulation et des zones d'exploitation, de la filtration des boues de lavage des fumées, des eaux sanitaires, etc,

► une unité de séparation mécanique destinée à extraire, avant traitement thermique, la fraction organique fermentescible résiduelle des ordures ménagères, qui demeure après collecte séparative des matériaux recyclables (évaluée à 100 000 t/an),

► une unité de méthanisation de cette fraction organique et d'autres matériaux organiques issus des collectes séparatives des déchets verts, voir de collectes spécifiques de déchets organiques tels que sous-produits de la restauration collective. La capacité de cette unité est évaluée à 140 000 tonnes/an, avec valorisation du biogaz produit (production énergétique supplémentaire évaluée à 75 MWH thermiques/an)

► une unité de réception et séchage des boues issues de l'épuration des eaux usées urbaines

705

et

► des aires de compostage et maturation destinées au traitement complémentaire des résidus solides issus de l'unité de méthanisation, des boues d'épuration et des déchets verts,

► une unité de mise en balle et de confinement des déchets ménagers permettant de pallier les arrêts techniques du (des) four(s)

► un centre de tri des déchets issus de la collecte sélective, voire non sélective, destiné à extraire la part résiduelle recyclable (papiers, journaux - magazines, emballages ménagers valorisables ...)

► les voies d'accès et équipements permettant un accueil multimodal des déchets sur le site (rail, route, mer),

► En Tranche conditionnelle :

- une ligne de traitement par valorisation énergétique supplémentaire d'une capacité nominale de 150 000 t/an, permettant de prendre en compte un éventuel élargissement du territoire communautaire de la CU MPM, et d'assurer la fonction secours en cas d'arrêt technique de l'unité principale.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance du règlement d'aménagement et du Cahier des Charges et s'engage à en respecter les dispositions.

S'il désirait exercer une activité autre que celle normalement prévue, celle-ci devrait être compatible avec les dispositions du règlement d'aménagement et du Cahier des Charges.

Le Port Autonome conservera le droit de s'opposer à l'exercice de cette nouvelle activité pour motifs sérieux et légitimes, en particulier en cas de nuisances intolérables pour l'environnement, ou encore dans le cas où l'activité nouvelle n'aurait plus aucun rattachement avec l'activité portuaire ou les activités utiles à la vie et au développement des industries existant dans la zone.

En aucun cas, cette activité ne pourra porter préjudice à l'organisation générale de l'ensemble de la zone industrielle portuaire de Fos.

L'activité initiale et toutes nouvelles activités régulièrement autorisées seront soumises à tous les règlements existants ou à intervenir en la matière, notamment en ce qui concerne les autorisations administratives à obtenir par les personnes qui désirent construire.

Le Port Autonome ne pourra être, en aucune façon, recherché par le Preneur au cas où les autorisations administratives, ne dépendant pas du Port Autonome, que le Preneur aurait sollicitées, ne lui seraient pas accordées.

3 - ETAT DES SERVITUDES

Le Port Autonome déclare qu'il n'a laissé acquérir aucune servitude conventionnelle et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune autre que celles pouvant résulter de la convention passée avec EDF visée au paragraphe "CONDITIONS PARTICULIERES" ci-après.

Le Port Autonome informe le preneur que le terrain objet du présent bail est situé à proximité de sites industriels engendrant des servitudes liées aux risques industriels Z1, Z2, PPI (plan particulier d'intervention).

109
et

Le Port Autonome déclare qu'il n'existe aucune servitude administrative autre que celles résultant du plan d'aménagement de zone (PAZ)

Le PRENEUR reconnaît avoir reçu dès avant les présentes et avoir parfaite connaissance des pièces suivantes :

- une copie du cahier des charges de la zone industrielle portuaire de FOS,
- une copie du plan d'aménagement de ladite zone dans sa rédaction résultant de l'arrêté modificatif du 21 janvier 1993,

Lesquels documents ont fait l'objet d'un acte de dépôt reçu par Me Gilles DURAND, notaire participant, le 24 novembre 1994.

4 - AMENAGEMENT DU TERRAIN ET CONSTRUCTIONS-

Le Preneur s'oblige, à titre principal, à édifier ou à faire édifier à ses frais, sur le terrain loué, les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exercice de l'activité désignée au paragraphe 2 ci-dessus.

Les plans généraux de construction ainsi que les projets d'aménagement du terrain devront respecter le cahier des charges et le règlement d'aménagement et devront être présentés, préalablement, en vue de leur vérification, au Port Autonome.

Les plans de construction et d'aménagement ayant une incidence sur les réseaux généraux de la zone devront être soumis à l'agrément du Port Autonome.

Les dispositions précédentes s'appliqueront à toute modification ou additif substantiel au projet initial.

Le Preneur sera tenu de déposer dans un délai maximum de 3 ans à compter de la prise d'effet du bail, une demande d'accord préalable ou de permis de construire ou de faire la déclaration remplaçant le permis de construire.

Il présentera en même temps au Port Autonome, le devis estimatif correspondant.

Il présentera, de même, les devis estimatifs des additifs ou modificatifs substantiels.

Dans les cas, visés au présent article, où le Port Autonome aura à intervenir, soit pour vérification, soit pour agrément, il devra faire connaître sa réponse dans un délai de 3 mois à compter de la date où il aura été saisi.

Le Preneur devra avoir terminé ses travaux et présenter le certificat de conformité dans un délai de 4 ans à compter de la délivrance du permis de construire, ou de la formalité préalable en tenant lieu et avoir présenté le certificat de conformité dans les 12 mois suivant l'achèvement des travaux.

Les délais prévus au présent article seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le Preneur aura été dans l'impossibilité de respecter ses obligations.

En cas d'événement non qualifié de force majeure, et susceptible d'interrompre de façon durable le chantier, les parties se rapprocheront pour en envisager les conséquences au regard des dispositions qui précèdent.

Le Preneur devra faire connaître au Port Autonome au moins un mois à l'avance, l'époque à laquelle il entendra commencer ses travaux.

Les ouvrages, constructions et installations édifiés par le Preneur resteront sa propriété ou celle de ses ayants cause pendant toute la durée du bail.

Le Preneur est tenu au maintien des constructions en bon état d'entretien et aux réparations de toute nature.

Il n'est pas obligé de reconstruire les constructions et installations si celles-ci périssent par cas fortuit ou force majeure.

D'autre part, il répond de l'incendie de ces constructions et installations.

FS et h

5 - CONSTITUTION ET ACQUISITION DE DROITS REELS

Le Preneur pourra consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des ouvrages, constructions et installations prévues au bail ; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du Port Autonome.

Le Preneur pourra grever son droit au présent bail ainsi que les constructions, ouvrages et installations qu'il aura édifiés, de privilèges et d'hypothèques.

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation des ouvrages, constructions et installations prévus et celles à la constitution desquelles le Port Autonome aura consenti ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le Preneur ou ses ayants cause, s'éteindront de plein droit.

Toutefois, si le bail prend fin par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges et hypothèques visés au présent article et inscrits suivant le cas avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

En aucun cas et à aucun moment, le Preneur ne pourra invoquer le droit à la propriété commerciale.

6 - CESSION - APPORT EN SOCIETE - LOCATION

Le Preneur pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société.

Toute cession ou tout apport en société des droits du Preneur devra être notifié au Port Autonome par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le Preneur informe d'ores et déjà le Port Autonome, qu'il a l'intention de faire appel à un délégataire de service public qui sera chargé de financer, de construire, puis d'exploiter les ouvrages décrits au paragraphe 2 du présent bail. A cette occasion, le Preneur cédera au délégataire de service public les droits et obligations qu'il détient au titre du présent bail, conformément aux dispositions de l'article L. 251-3, al.2 du code de la construction et de l'habitation.

Pour le financement des ouvrages, le délégataire de service public, ou cessionnaire, pourra notamment faire appel à un crédit-bail, soit dans les conditions prévues par l'article L. 541-39 du code de l'environnement (article 10 de la loi du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets), soit dans celles prévues par l'article 87 de la loi n°86-1317 du 30 décembre 1986.

Le Preneur pourra louer les constructions édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail.

L'activité du cessionnaire, de la société bénéficiaire de l'apport ou du locataire devra être exclusivement celle décrite au paragraphe 2 du présent bail.

Les cessionnaires ou la Société seront tenus des mêmes obligations que le cédant.

Le preneur reste garant vis à vis du bailleur de l'ensemble des obligations du présent bail pendant toute sa durée.

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le Preneur ou ses ayants-cause prendront fin de plein droit.

709) el

7 - RESPONSABILITES - ASSURANCES

Le Preneur dégage entièrement la responsabilité du Port Autonome quant aux actions, plaintes ou réclamations pouvant se manifester en raison de la présence ou du fonctionnement des ouvrages, constructions et installations édifiés par lui.

Le Preneur aura la charge des réparations des dégâts causés par lui-même ou ses entrepreneurs aux ouvrages de voirie, aux réseaux divers et d'aménagement général exécutés par le Port Autonome.

Pendant la durée de réalisation de ses installations, les matériaux nécessaires ne pourront, en aucun cas, être déposés en dehors des limites de la parcelle mise à sa disposition.

Le Preneur (ou son délégataire de service public) sera tenu d'assurer dès le début des travaux, et de maintenir assurés contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques de toute nature, à l'exclusion des risques procédant de manifestations violentes ou d'émeutes au sens de l'article 128-8 du code des assurances. Il devra également contracter une assurance de responsabilité civile.

Le Preneur sera responsable, sauf recours contre les tiers, de l'ensemble des ouvrages, constructions et installations qu'il a édifiés.

En cas de sinistre survenant aux abords de sa parcelle, le Preneur devra se soumettre aux consignes de lutte contre le feu qui seront éventuellement jugées nécessaires, notamment par le représentant du Port Autonome.

Il supportera, sous réserve d'indemnité fixée d'un commun accord ou par dire d'expert, l'exécution de toutes missions de reconnaissance des lieux ou de levés topographiques, de même que les travaux nécessités par les aménagements publics tels que pose de canalisations, rectification ou élargissement de voies, non susceptibles de compromettre gravement l'utilisation du terrain.

Le personnel chargé de ces missions devra prévenir le Preneur de son passage et respecter les règlements de sécurité.

8 - CONTRIBUTIONS

Le Preneur acquittera pendant toute la durée du bail et en sus du loyer stipulé plus haut, tous impôts et taxes, y compris l'impôt foncier, auxquels sont actuellement soumis ou pourraient être soumis le terrain, les ouvrages, constructions et installations à édifier, quelles qu'en soient l'importance et la nature.

9 - RESILIATION

Faute par le Preneur d'exécuter les charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales, le Port Autonome pourra demander la résiliation *judiciaire* du bail, trois mois après une mise en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, restée sans effet. Préalablement à toute action en justice, les parties mettront toutefois tout en œuvre pour tenter d'obtenir une conciliation.

Les parties peuvent, d'un commun accord, mettre fin au bail avant l'arrivée de son terme.

Si, pendant la durée du bail, les bâtiments sont détruits par cas fortuit ou force majeure, la résiliation du contrat pourra, à la demande de l'une ou l'autre des parties, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient être dues.

7c 7 h el

**10 - DISPOSITIONS PARTICULIERES EN CAS DE RECOURS
PAR LE PRENEUR A DES ORGANISMES DE CREDIT**

Au cas où le Preneur ferait appel pour financer ses ouvrages, constructions et installations, à des organismes de crédit, le Port Autonome donnera immédiatement connaissance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception :

- aux organismes qui se seront fait connaître et qui se feront consentir une hypothèque sur le bail à construction et les constructions à édifier en application de l'article 6,

- et, en cas de cession ou apport en société à la Communauté Urbaine de MPM,

De toute mise en demeure adressée au Preneur en vue de l'exécution de l'une quelconque des dispositions du présent bail à construction, sanctionnée par la résiliation du bail

Les parties s'interdisent formellement de procéder à la résiliation amiable dudit bail sans que le Preneur ait fourni aux organismes de crédit intéressés des garanties de remplacement jugées par ces derniers satisfaisantes.

Toute modification essentielle des paragraphes "DESIGNATION DU TERRAIN", "DESIGNATION DE L'ACTIVITE", "DUREE", "CESSION-APPORTS EN SOCIETE - LOCATION", "SORT DES INSTALLATION EN FIN DE BAIL" ainsi que du présent paragraphe ne pourra intervenir qu'à la même condition sauf les modifications qui ne concernent pas les droits hypothécaires des organismes de crédit agréés et la mise en oeuvre de ces droits.

Tout acte contenant résiliation du bail ou modification des dispositions concernant les droits hypothécaires des organismes de crédit ou la mise en oeuvre de ces droits, des articles mentionnés à l'alinéa précédent, devra, à peine de nullité, faire mention expressément de l'accord écrit de ces organismes.

11 - SORT DES INSTALLATIONS EN FIN DE BAIL

A l'expiration du bail, ou lors de sa résiliation, amiable ou judiciaire, le Port Autonome deviendra propriétaire, sans indemnité, des ouvrages, constructions et installations réalisés par le Preneur.

Il aura cependant le droit, à sa seule convenance, de demander au Preneur de reprendre et d'enlever tous les ouvrages, constructions et installations édifiés par lui et de remettre les lieux en l'état où ils étaient au début du bail, faute de quoi le Port Autonome pourra procéder à ces opérations d'office, aux frais, risques et périls du Preneur.

Les dispositions précédentes ne recevront pas application si un nouveau contrat est conclu entre le Port Autonome et le même Preneur pour l'utilisation du terrain faisant l'objet du présent bail.

Elle ne recevront pas non plus application, si le Preneur ne se succède pas à lui-même et présente au Port Autonome, au plus tard à l'expiration du terme, un successeur qui utilisera les ouvrages, constructions et installations existantes.

Ce successeur sera agréé par le Port Autonome de préférence à tout autre candidat, à conditions comparables et s'il présente un intérêt certain pour la zone et le port.

En tout état de cause, avant tout enlèvement de mobiliers, matériels ou matériaux, justification devra être apportée par le Preneur, au Port Autonome, du paiement de tous impôts, taxes et loyers mis à sa charge.

708 / el

12 - DROIT DE PREFERENCE EN CAS DE VENTE

Dans l'hypothèse où le Port Autonome vendrait le terrain loué, le Preneur initial, soit la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, bénéficierait, par rapport à tout autre acquéreur éventuel, dont la sincérité des offres serait justifiée, y compris les cessionnaires successifs du présent bail, d'un droit de préférence à prix égal, sous réserve des dispositions légales et réglementaires en vigueur.

CONDITIONS PARTICULIERES

Le Preneur reconnaît avoir pris connaissance de la convention signée le 23 Mars 1971 entre le Port Autonome de Marseille et E. D. F. jointe à la présente convention, ayant notamment pour objet de préciser les conditions d'implantation des ouvrages généraux de transport et des lignes d'alimentation des clients. Il s'engage à en respecter les dispositions.

Le Port Autonome attire spécialement l'attention du Preneur sur le fait que l'évolution réglementaire du secteur de l'énergie est susceptible d'entraîner la renégociation de cette convention avec RTE.

Le Port Autonome fera son possible pour éviter que des bouleversements fondamentaux soient apportés dans le cadre de la nouvelle convention par rapport aux dispositions de la convention de 1971.

Production et vente de vapeur sur la zone de caban sud :

Le Preneur s'oblige à proposer ou à faire proposer par le délégataire du service public, aux industriels implantés sur le site de CABAN SUD, ou qui s'implanteront dans les cinq ans suivant la mise en service de l'unité de traitement, l'acquisition de toute ou partie de la vapeur produite par l'unité de traitement thermique des déchets ménagers par valorisation énergétique.

Etant ici précisé que le projet devrait permettre de proposer à la vente environ 300.000 MWH/an (Mégawatts Heures Thermiques/an.)

La vente de la vapeur devra être faite aux industriels dans des conditions économiques significativement compétitives par référence aux conditions de vente de la vapeur produite par des moyens classiques à partir d'énergies fossiles (gaz, pétrole...)

Dans le cas où il n'y aurait pas de demande de fourniture de vapeur, dans le délai de cinq ans, par des industriels du site de Caban Sud, cela ne pourrait être considéré comme une inexécution par le Preneur de son obligation.

Le Preneur aura également la possibilité de vendre l'électricité produite par l'unité de traitement, en complément de ses obligations décrites par le présent article.

Logistique maritime du transport des conteneurs de déchets

Le Preneur s'engage à étudier ou faire étudier par le délégataire du service public, une logistique maritime et/ou fluviale conteneurisée pour le transport des déchets ménagers entre les sites du Preneur au sein de la communauté urbaine de Marseille Provence Métropole et le site de FOS sur la base d'un trafic minimum de 150.000 tonnes par an de conteneurs de déchets.

En contrepartie, le Port Autonome s'engage à proposer au preneur, à proximité des terrains objets du présent bail, la location d'un terrain supplémentaire doté d'une façade maritime lui permettant de construire, pour ses propres besoins, les infrastructures d'accueil des navires (un appontement maritime/fluvial) et les superstructures nécessaires au déchargement des conteneurs de déchets ménagers pleins et d'embarquement des conteneurs de déchets vides.

RS } et

Accès routier et réseaux divers

a) VRD et raccordement des terrains au réseau routier du Port Autonome ouvert à la circulation publique :

Tous les travaux de VRD et de raccordement des terrains à la route principale du môle central sont à la charge du preneur.

Le Port Autonome mettra à la disposition du Preneur les terrains nécessaires pour la réalisation de ces voiries, hors des terrains objets du présent bail, sous forme d'une convention appropriée.

b) Dispositifs de sécurité

Tous les dispositifs de sécurité associés au Plan Particulier d'Intervention du site du preneur sont à la charge du preneur.

Les conditions d'une éventuelle assistance des Marins Pompiers au preneur pour la lutte contre les sinistres sur des installations sont exclues du présent bail.

c) Evacuation des eaux pluviales et rejets liquides

L'évacuation des eaux pluviales et des rejets liquides est faite en mer suivant les procédures du Service Maritime des Bouches du Rhône.

Alimentation en utilités des terrains :

a) Amenée du réseau d'eau potable

Tous les travaux nécessaires à l'amenée de l'eau potable jusqu'à l'entrée des terrains sont à la charge du Preneur.

Le point de raccordement au réseau existant est situé au nord des terrains au droit de l'usine Lyondell-Bayer.

Les besoins en eau potable seront définis par le Preneur (débit de pointe et consommation prévisionnelle en m³/an). Il les fournira au Port Autonome avant le dépôt de sa demande de permis de construire.

La fourniture se fera aux conditions prévues dans le tarif d'usage du Port Autonome.

b) Amenée réseau d'eau industrielle ou d'eau à usage incendie

Tous les travaux nécessaires à l'amenée de l'eau industrielle jusqu'à l'entrée des terrains sont à la charge du Preneur.

Le point de raccordement au réseau existant est situé au nord des terrains au droit de l'usine Lyondell-Bayer.

Les besoins en eau industrielle seront définis par le Preneur (débit de pointe et consommation prévisionnelle en m³/an). Il les fournira au Port Autonome avant le dépôt de sa demande de permis de construire.

La fourniture se fera aux conditions prévues dans le tarif d'usage du Port Autonome.

c) Alimentation des terrains en azote, gaz naturel, autres gaz industriels... par pipelines

Si nécessaire, le Preneur fera son affaire de ses besoins en azote, en gaz naturel et autres gaz industriels. Ceux-ci peuvent être satisfaits soit par le prolongement de pipelines existant., soit par ses propres travaux de raccordement à des ouvrages existants.

Dans tous les cas, le Preneur fera connaître au Port Autonome le mode de fourniture retenu.

Ce mode de fourniture ne devra entraîner aucune sujétion particulière pour le Port Autonome ou les tiers implantés sur la zone du Port Autonome.

En cas de prolongement de réseaux existants à la demande du Preneur, le Port Autonome accordera les autorisations nécessaires au maître d'ouvrage de ces pipelines concernés dans le cadre des couloirs prévus au plan masse de la Zone Industrielle de Fos.

705 1 eb

d) Raccordement au réseau public d'électricité

Le preneur fait son affaire du raccordement de ses installations aux réseaux électriques de transport RTE (63 KV) et de distribution EGS Provence (20KV) dans le respect de la convention Port Autonome-EDF de 1971.

Le Port Autonome accordera les autorisations nécessaires à RTE et EGS dans le cadre des couloirs d'énergie prévus au plan masse de la Zone Industrielle de Fos.

e) Raccordement au réseau public de télécommunications et liaisons spécialisées

Le Preneur fait son affaire du raccordement de ses installations au réseau de télécommunication existant dans la zone industrielle de Fos.

Le Port Autonome accordera les autorisations nécessaires au maître d'ouvrage du réseau de télécommunication dans le cadre des couloirs prévus au plan masse de la Zone Industrielle de Fos.

f) Accès temporaires de chantier

Le Port Autonome autorise le Preneur à réaliser et à utiliser un accès temporaire à ses terrains en dehors de leur emprise jusqu'à la mise en service de l'accès définitif.

Ces zones seront remises dans leur état initial au plus tard à la mise en service des installations du preneur.

Le Preneur prendra les autorisations nécessaires pour la mise en œuvre de ces accès temporaires.

Embranchement ferroviaire :

Le Preneur est autorisé à se raccorder sur la voie ferroviaire mère existante sur le secteur de caban Sud au niveau du PK 17184, les travaux de raccordement sont entièrement à sa charge.

Les dispositions de sécurité à mettre en place pour la traversée routière seront à définir avec RFF, la SNCF et le Port Autonome en fonction de la fréquence journalière d'utilisation de l'embranchement particulier du Preneur.

L'ensemble des études et travaux est à la charge du preneur.

Distances d'isolement :

Nonobstant les dispositions prévues par l'arrêté préfectoral qui fixe le règlement d'aménagement de la zone industrielle de Fos, le Preneur est informé que les emprises des terrains loués par le Port Autonome peuvent faire l'objet de modifications à l'issue des études de danger produites à l'appui de l'arrêté d'autorisation d'exploiter du présent projet industriel pour tenir compte des distances d'isolement évitant les effets dominos en cas d'accident avec les sites industriels voisins.

Dans cette situation, les parties se rapprocheraient pour envisager la signature d'un avenant.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs à tous clercs et employés de l'Etude du Notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux de l'état-civil.

FRAIS

Tous les frais, droits, émoluments et honoraires des présentes et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge du PRENEUR, qui s'y oblige expressément.

7es *dh*

- Page N°15 -

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties déclarent faire élection de domicile en l'étude du notaire soussigné avec attribution de juridiction au Tribunal de Grande Instance de Marseille.

RENVOI : Jean-Paul ./. (11)

DONT ACTE sur QUINZE pages

Fait et passé à Marseille 2^{ème}, en l'Hôtel de Ville,

Et reçu au rang des présentes minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes, les jours, mois et an susindiqués.

Lecture faite du présent acte les signatures de celles-ci ont été recueillies par le notaire soussigné.

Les parties approuvent expressément :

Renvois : une

Mots rayés nuls : un

Chiffres rayés nuls : zéro

Lignes entières rayées nulles : zéro

Barres tirées dans les blancs : deux

Pour le PORT AUTONOME
M. Eric BRASSART

Pour la COMMUNAUTE URBAINE
M. Jean-Claude GAUDIN

Me Gilles DURAND

Philippe G. R. A. R. D.

J. Paul
Me Isabelle DECORPS