

N° DP 24/732

DECISION DU PRESIDENT

PAM DE SAINT-MANDRIER SIGNATURE D'UN BAIL A LOYERS 3/6/9 ANS AVEC L'ENTREPRISE FRANCE MARINE APPLICATION (FMA) A COMPTER DU 1ER OCTOBRE 2024

Le Président de la Métropole

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P),

VU le décret n° 2017-1758 en date du 26 décembre 2017 portant création de la Métropole Toulon Provence Méditerranée,

VU le Document Hypothécaire Normalisé relatif à l'acquisition de la zone Sud de l'ex B.A.N. de Saint-Mandrier signé le 5 décembre 2007 entre l'Etat (Ministère de la Défense), la Préfecture du Var, la Trésorerie Générale du Var et la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée,

VU la délibération n° 15/11/174 du Conseil Communautaire du 5 novembre 2015 adoptant la dernière version du règlement intérieur du Parc d'Activités Marines,

VU la délibération n° 19/05/163 du Conseil Métropolitain du 23 mai 2019 adoptant les tarifs nominaux constituant les redevances et les loyers des locaux du Parc à compter du 1^{er} septembre 2019,

VU la délibération n° 23/05/078 du 4 mai 2023 portant délégations au Président et au Bureau,

VU la décision n° 23/592 du Bureau Métropolitain du 18 décembre 2023 adoptant la nouvelle version du règlement d'utilisation de la plateforme multi-services du Parc d'Activités Marines,

VU le bail à loyers signé le 25 septembre 2015 avec l'entreprise FRANCE MARINE APPLICATION (FMA) pour l'occupation de locaux implantés dans l'aile Sud-Ouest de l'Hôtel d'Entreprises Sainte-Sophie sur le Parc d'Activités Marines de Saint-Mandrier, modifié par avenants,

VU la demande de renouvellement du bail de l'entreprise FMA en date du 15 février 2024, ci-annexée,

VU le projet de bail, ci-annexé,

CONSIDERANT que l'entreprise FMA dispose depuis le 1^{er} octobre 2015 d'un bail à loyers 3/6/9 ans pour les locaux qu'elle occupe dans l'aile Sud-Ouest de l'Hôtel d'Entreprises Sainte-Sophie sur le Parc d'Activités de Saint-Mandrier,

CONSIDERANT que ce bail arrive à son terme le 30 septembre 2024 et que l'entreprise FMA a demandé son renouvellement pour une nouvelle période de 3/6/9 ans par courrier du 15 février 2024,

CONSIDERANT que l'activité développée par cette entreprise est conforme au projet économique porté par la Métropole sur le Parc d'Activités Marines,

CONSIDERANT que l'entreprise FMA est à jour de ses loyers et accessoires, et que l'occupation des locaux se poursuivra sans interruption à compter du 1^{er} octobre 2024,

CONSIDERANT dès lors qu'il convient de signer un nouveau bail à loyers avec l'entreprise FMA à compter du 1^{er} octobre 2024 pour une nouvelle période de 3/6/9 ans,

DECIDE

ARTICLE 1

DE SIGNER avec l'entreprise FRANCE MARINE APPLICATION (FMA), inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro d'immatriculation 444 131 734 R.C.S. Toulon, dont le siège social est situé Parc d'Activités Marines, Quai Jean Jaurès, 83430 Saint-Mandrier-Sur-Mer, un bail à loyers pour la mise à disposition de locaux situés dans l'aile Sud-Ouest de l'Hôtel d'entreprises Sainte-Sophie sur le Parc d'Activités Marines de Saint-Mandrier, pour une durée de 3/6/9 ans à compter du 1^{er} octobre 2024, et dans les conditions d'occupation et financières suivantes :

- Désignation et surface des locaux occupés :
 - o Atelier peinture de 239 m²
 - o Atelier charpente de 135 m²
 - o Espace bureaux de 37 m²
 - o Local chaufferie de 36 m²
 - o Parcelle nue de 30 m²
- Loyer annuel HT : 29 079,73 € HT, valeur établie selon l'indice INSEE des loyers commerciaux (ILC) d'une valeur de 133,66 points, paru au J.O. le 20 décembre 2023 et décomposée de la manière suivante :
 - o Atelier peinture : 66,69 € HT/m²/an, hors charges, soit 15 938,91 € HT / an, hors charges
 - o Atelier charpente : 60,64 € HT/m²/an, hors charges, soit 8 186,40 € HT / an, hors charges
 - o Espace bureaux : 60,64 € HT/m²/an, hors charges, soit 2 243,68 € HT / an, hors charges
 - o Local chaufferie : 60,64 € HT/m²/an, hors charges, soit 2 183,04 € HT / an, hors charges
 - o Parcelle nue : 17,59 € HT/m²/an, non soumise à charges, soit 527,70 € HT / an
- Périodicité de règlement du loyer : mensuelle
- Révision annuelle du loyer fixée au 1^{er} janvier de chaque année.

ARTICLE 2

DE DIRE que les recettes sont versées au budget annexe PAM Saint-Mandrier, opération n° 700002.

La présente Décision sera

- transmise à Monsieur le Préfet
- reproduite sur le Registre ouvert à cet effet
- affiché sur les panneaux destinés à cet effet
- communiquée sous forme de donner acte du Conseil Métropolitain lors de sa prochaine séance

Fait à Toulon, le **14 AOUT 2024**

Jean-Pierre GIRAN

Président de la Métropole
Toulon Provence Méditerranée



BAIL A LOYERS

Entre les soussignés :

La **Métropole Toulon-Provence-Méditerranée** dont le siège est situé : 83 041 Toulon Cedex 9
107, bd Henri Fabre, CS 30536
Immatriculée sous le numéro de SIREN 248 300 543

Dûment représentée aux fins des présentes par son Président en exercice, Monsieur Jean-Pierre GIRAN, autorisé en application de la décision n° DP 24/ du ,

**Ci-après dénommée "le bailleur",
D'une part,**

Et :

La société **FRANCE MARINE APPLICATION** dont le siège social est situé Parc d'Activités Marines, quai Jean Jaurès, 83430 Saint-Mandrier-sur-Mer,
S.A.R.L. au Capital Social de 7 622,45 €,
Inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Toulon sous le numéro d'immatriculation 444 131 734 RCS Toulon

Dûment représentée aux fins des présentes par Monsieur François VERVACKÉ,
En sa qualité de Gérant, habilité à l'effet des présentes.

**Ci-après dénommé "le preneur",
D'autre part.**

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

SOMMAIRE

Le présent contrat est régi par les articles 1714 à 1762 du Code Civil sur le louage d'immeuble sauf exceptions et dérogations exprimées dans les articles ci-après.

Ledit bail se décompte comme suit :

TITRE 1 - CONDITIONS GENERALES

Chapitre 1 - Description

- Article 1 - Objet
- Article 2 - Désignation des biens loués
- Article 3 - État des lieux
- Article 4 - Destination des biens loués
- Article 5 - Durée

Chapitre 2 - Charges et conditions

- Article 6 - Conditions générales de jouissance
- Article 7 - Travaux, installations et aménagements
- Article 8 - Entretien
- Article 9 - Visite et surveillance des locaux
- Article 10 - Contributions, impôts et taxes
- Article 11- Responsabilités et assurances
- Article 12 - Cession de bail
- Article 13 - Sous-location, domiciliation
- Article 14 - Restitution des lieux

Chapitre 3 - Obligations financières

- Article 15 - Loyer
- Article 16 - Clause d'indexation
- Article 17 - Dépôt de garantie
- Article 18 - Charges
- Article 19 - Taxes et droits
- Article 20 - Intérêts de retard

Chapitre 4 - Autres obligations

- Article 21 - Clause résolutoire
- Article 22 - Tolérances
- Article 23 - Frais et enregistrement
- Article 24 - Élection de domicile et juridiction

TITRE 2 - CONDITIONS PARTICULIERES

TITRE 1 - CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE 1 - DESCRIPTION

ARTICLE 1 - OBJET.

Le bailleur donne à bail au preneur susnommé qui accepte les biens dont il est propriétaire, ci-après désignés aux Conditions Particulières.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES BIENS LOUES.

Le preneur déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation que celle faite ci-après aux Conditions Particulières et les accepter, tels qu'ils existent, s'étendent et se comportent avec toutes les dépendances.

Les surfaces mentionnées aux Conditions Particulières étant données à caractère indicatif, le preneur ne pourra demander aucune réduction de loyer pour cause de déficit dans les surfaces indiquées dont la différence, en plus ou en moins dans la limite de 5%, fera le profit ou la perte du preneur.

Indivisibilité des biens loués.

Les parties déclarent expressément que les biens loués, objet du présent bail, forment dans leur commune intention un tout unique et indivisible.

ARTICLE 3 – ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi contradictoirement à l'entrée dans les lieux du Preneur et aux frais de ce dernier, à la diligence de l'une ou l'autre des parties.

Si pour une raison quelconque cet état des lieux n'était pas dressé et notamment si le Preneur faisait défaut, les biens loués, objet des présentes, seront considérés comme ayant été donnés à bail en parfait état.

ARTICLE 4 - DESTINATION DES BIENS LOUES.

Le preneur utilisera les lieux dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé aux Conditions Particulières.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès et écrit du bailleur.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les locaux loués, notamment agréments et autres.

Tout changement de destination doit être expressément et préalablement autorisée par le bailleur, le cas échéant, il sera fait en sorte que ce dernier ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

L'immeuble donné en location est conforme à la réglementation applicable à la sécurité incendie et au classement de type Droit du travail.

ARTICLE 5 - DUREE.

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir à la date d'effet précisée ci-après aux Conditions particulières.

Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de la deuxième période triennale en avisant le bailleur au plus tard six mois avant la date d'échéance par acte extrajudiciaire, conformément à l'article L.145-9 du Code de Commerce.

CHAPITRE 2 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et à celles ci-après, que les parties s'obligent à exécuter.

ARTICLE 6 – CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE.

Le preneur reconnaît que les lieux loués, objet des présentes, sont conformes à la destination prévue au bail.

Le preneur prend les lieux loués dans leur état actuel, tous les travaux d'installation et d'aménagement restant à sa charge.

Le preneur s'engage à user de la chose louée en bon père de famille paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Le preneur ne pourra exiger du bailleur aucune réparation à son entrée en jouissance ni pendant la durée du bail et il devra assurer l'ensemble des réparations qui seraient nécessaires aux dits locaux pendant le cours du bail, à l'exclusion des grosses réparations telles que prévues à l'article 606 du Code Civil défini comme suit :

« Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien. »

Le preneur fera son affaire personnelle, dès la prise d'effet du bail et pendant toute la durée du bail, du maintien en conformité des locaux loués au regard de toutes les réglementations administratives et de police applicables à l'activité qui sera exercée dans les dits locaux.

Il fera en sorte que le bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Le preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble et du site.

Le preneur veillera à ce que la tranquillité du site ou la jouissance paisible des autres occupants ne soit troublée en aucune manière, tant en raison de son activité qu'à l'occasion des livraisons, des visiteurs ou des allées et venues du personnel employé.

Le preneur se conformera à l'ensemble de la réglementation militaire et civile applicables au site notamment celles mentionnées dans les conditions particulières dont il déclare avoir eu connaissance.

Il prendra toutes précautions et assumera toute responsabilité à ce sujet.

Le preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du bailleur.

Toutefois aucun édicule en toiture ne sera autorisé.

Le preneur s'interdit en particulier d'introduire dans les lieux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble, sous quelque forme que ce soit, sauf accord du bailleur et dans le cas où l'activité du preneur le nécessiterait.

Le preneur veillera tout spécialement à ne pas imposer aux planchers une charge supérieure à leur résistance.

Il est expressément convenu que l'habitation dans les lieux loués est rigoureusement interdite, de jour comme de nuit.

Le preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou quelconque indemnisation en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, notamment l'eau, le gaz, l'électricité, sauf carence ou défaut d'entretien des équipements normalement à la charge du bailleur.

Le preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes (et/ou accès communs) de l'immeuble qui devront toujours rester libres d'accès.

L'ensemble des compteurs tels que (notamment) l'électricité, le gaz, les Télécoms et/ou l'eau devront être accessibles au preneur, lequel devra disposer (si nécessaire) d'un jeu de clefs d'accès.

ARTICLE 7 - TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS.

Le preneur s'engage à ne faire aucune modification, aucun changement de distribution, aucune démolition quelconque, aucune installation de machinerie, aucune construction de quelque nature que ce soit, sans le consentement préalable et écrit du bailleur.

En cas d'inobservation de ces dispositions, le bailleur se réserve le droit d'exiger le rétablissement immédiat des lieux loués dans leur état d'origine aux frais du preneur, sans préjudice de la réparation des dommages éventuellement provoqués à cette occasion.

Afin d'obtenir l'autorisation d'exécuter les travaux, le preneur communiquera au bailleur tous documents relatifs aux installations ou travaux projetés tels que plans, notes techniques ou tout autre document que le bailleur jugera nécessaire.

Les travaux, s'ils sont autorisés par le bailleur, devront être exécutés aux frais, risques et périls du preneur, sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'Études Techniques agréé, et dont les honoraires resteront à la charge du preneur.

Le preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ces travaux.

Il est convenu que l'autorisation du bailleur et le contrôle de bonne fin des travaux par son représentant ne sauraient en aucune façon engager sa responsabilité, ni atténuer celle du preneur tant entre les parties qu'à l'égard des tiers.

Le preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers lors de la réalisation de ces travaux et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux.

Tous aménagements, embellissements et améliorations que le Preneur pourra faire dans les lieux loués deviendront à la fin du présent bail la propriété du bailleur sans indemnité à sa charge.

En fin de jouissance, le bailleur se réserve le droit d'exiger que les lieux soient remis dans l'état primitif, aux frais du preneur, dans le cas où les travaux n'auraient pas été expressément autorisés par le bailleur.

Le preneur devra subir, sans pouvoir prétendre à une réduction de loyer ou à une quelconque indemnité, tous travaux que le Bailleur serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les lieux loués ainsi que dans l'immeuble dont ils dépendent, quelles qu'en soient la nature et la durée, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil défini comme suit :

« Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le locataire doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles le font, d'une partie de la chose louée.

Le bailleur, pour les travaux dont il aura la maîtrise, veillera à ce qu'ils soient faits avec diligence et de façon à limiter dans la mesure du possible la gêne qu'ils pourraient occasionner au preneur.

Le preneur devra déposer, à ses frais et sans délai, tout coffrage, agencement, décoration, devanture, vitrine, plaque, enseigne, installation quelconque, dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux d'immeuble.

ARTICLE 8 - ENTRETIEN.

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

Le preneur devra entretenir à ses frais tous équipements spécifiques tels que climatisation, chauffage, ventilation et installation téléphonique, cette liste n'étant pas exhaustive, conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état.

A cette fin, il souscrira tous contrats d'entretien et s'engage à en fournir copies au bailleur dans les trois mois de la signature du présent bail et par la suite chaque année.

Le preneur ne devra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux.

A défaut d'exécution des travaux énumérés ci-dessus à la charge du preneur, ce dernier pourra se substituer au preneur, après injonction demeurée quinze jours sans effet, et les

faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du preneur sans préjudice de tous frais de remise en état consécutif à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

ARTICLE 9 - VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX.

Pendant toute la durée du bail, le preneur laissera le bailleur ou ses mandataires visiter les locaux loués pour s'assurer de leur état et devra fournir à la première demande du bailleur toutes justifications, qui pourraient lui être demandées, de la bonne exécution du bail.

Le preneur laissera également pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux jugés utiles par le bailleur.

Le preneur pourra pénétrer dans les espaces communs, en ayant accès notamment à l'ensemble des compteurs existants et/ou à créer (eau, électricité, gaz, etc...).

Le preneur laissera visiter lesdits locaux par le bailleur, ses mandataires ou d'éventuels locataires ou candidats acquéreurs en cas de résiliation du bail ou en fin de bail pendant la période de préavis et acceptera l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au bailleur.

Ces visites auront lieu aux jours et heures ouvrés.

Le bailleur devra tenir informé le preneur de la date et l'heure de ces visites avec un préavis de 8 jours.

ARTICLE 10 - CONTRIBUTIONS, IMPOTS ET TAXES.

Le preneur s'engage à acquitter ses contributions personnelles et toutes autres taxes propres à son activité, présentes et à venir.

Il s'engage à en justifier au bailleur à tout moment et notamment lors de sa sortie des lieux en fin de bail.

Le preneur s'engage à rembourser au bailleur tous impôts, taxes et redevances afférents aux biens loués notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe foncière, ainsi que toutes nouvelles taxes afférentes aux biens loués pouvant être créées, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce puisse être.

ARTICLE 11 – RESPONSABILITES ET ASSURANCES.

Responsabilités pour dommages de toutes natures :

Le preneur supporte les conséquences des dommages de toute nature pouvant survenir, à lui-même, à ses personnels, à ses biens ou à ceux qui lui sont confiés.

Pour ces dommages, le preneur renonce et fait renoncer ses assureurs à tout recours contre le bailleur et ses assureurs.

Assurances :

En vertu des obligations résultant du droit commun et du présent bail à loyers, le preneur devra s'assurer personnellement contre l'incendie, explosion, foudre, dégâts des eaux, bris

de glace, accidents et risques divers auprès d'une compagnie notoirement solvable, outre les biens désignés au titre II du présent bail à loyers (Désignation), les aménagements qu'il aura pu apporter aux lieux loués, ses meubles, matériels et marchandises.

Il devra également couvrir le risque Responsabilité Civile du fait de son exploitation, le recours des voisins et des tiers.

Il acquittera régulièrement les primes ou cotisations et s'engage à communiquer à TPM les attestations d'assurance correspondantes dans les trente jours suivant la date de prise de possession des lieux loués, ainsi que les certificats annuels de visite de conformité des installations délivrés par un organisme ou un bureau de contrôle agréé.

Le preneur devra en outre produire, à tout moment, sur simple demande du bailleur, les polices et attestations d'assurance justifiant du paiement des primes afférentes.

Le défaut d'assurance ou l'absence de communication de ces documents pourra entraîner la résiliation du bail à loyers sur simple lettre.

Le preneur prendra l'initiative de réajuster les garanties souscrites de telle sorte que les risques soient toujours intégralement assurés.

Le preneur devra en outre prendre toutes dispositions pour que la sécurité incendie à l'intérieur des locaux, objet du présent bail soit conforme aux conditions prévues par les règlements en vigueur et aux règles appliquées par les compagnies d'assurances françaises.

Non-responsabilité du bailleur :

Le bailleur, ne garantissant pas le preneur, décline toute responsabilité en cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux et généralement de troubles apportés par des tiers par voie de fait.

ARTICLE 12 - CESSIION DE BAIL.

Le preneur pourra céder le bail à un organisme tel qu'une collectivité publique, une association ou une entreprise qui serait amené à le remplacer dans la gestion de ces locaux, sous réserve de l'accord préalable du bailleur.

Le cédant signifiera par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au bailleur son intention de céder.

Le bailleur devra être appelé à intervenir à l'acte de cession, conformément à l'article 1690 du Code Civil.

Ladite cession devra être établie par devant notaire ou avocat et notifiée au bailleur par acte extrajudiciaire au plus tard un mois après la date de signature.

Un original de l'acte sera remis au bailleur sans frais pour lui.

En tout état de cause, le Preneur restera garant et solidaire de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée du bail.

ARTICLE 13 - SOUS-LOCATION, DOMICILIATION.

Sous réserve de l'accord préalable du bailleur, le preneur pourra faire appel à de la sous-location en lui signalant toute entrée et sortie et en lui adressant une copie du contrat de sous-location.

ARTICLE 14 - RESTITUTION DES LIEUX.

Préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers, matériels et marchandises, le preneur devra avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires et justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les annexes écoulées que pour l'année en cours.

Il devra rendre les lieux loués en bon état d'usage ou, à défaut, régler au bailleur le coût des travaux de remise en état.

Il sera procédé, à la diligence de l'une ou l'autre des parties, à un état des lieux de sortie au plus tard le dernier jour du bail après complet déménagement et avant la remise des clefs.

A défaut d'établissement de ce document de façon contradictoire, un huissier sera mandaté à cet effet par la partie la plus diligente à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à rembourser au Bailleur le coût de l'intervention de l'auxiliaire de justice.

CHAPITRE 3 - OBLIGATIONS FINANCIERES

ARTICLE 15 - LOYER.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel hors taxes et hors charges, dont les modalités de versement sont précisées aux Conditions Particulières.

ARTICLE 16- CLAUSE D'INDEXATION.

Il est convenu que le loyer annuel de base variera proportionnellement à l'indice des loyers commerciaux publié trimestriellement par l'INSEE.

Le réajustement du loyer se fera automatiquement au 1^{er} janvier de chaque année, suivant la variation entre l'indice de base et l'indice de révision correspondant au trimestre de l'année suivante.

Pour la première année, l'indice de base précisé aux Conditions Particulières sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Cette variation sera toujours égale à quatre trimestres d'indices, l'indice de révision devenant lui-même l'indice de base pour la révision suivante.

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

Si l'indice du coût de la construction sur lequel le loyer est indexé cesse d'être publié sans qu'aucun nouvel indice ne lui soit légalement ou réglementairement substitué avec un coefficient de raccordement ou si ledit indice se révèle ou devient inapplicable pour une

raison quelconque, il sera substitué à cet indice d'un commun accord par les parties l'indice le plus voisin parmi ceux existants alors et applicables.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

ARTICLE 17 - DEPOT DE GARANTIE.

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le preneur verse au bailleur qui le reconnaît, à la signature des présentes, une somme représentant deux mois de loyer hors taxes et hors charges, à titre de dépôt de garantie, somme figurant aux Conditions Particulières.

Non productif d'intérêts, il ne sera pas révisable au cours du contrat.

ARTICLE 18 - CHARGES.

Le preneur remboursera au bailleur sa quote-part des charges et prestations de toute nature, impôts, taxes, afférents aux lieux loués, honoraires de gestion, charges syndicales, présents et futurs, le bailleur entendant recevoir un loyer net de tous frais et charges.

Les modalités de remboursement des charges seront fixées aux Conditions Particulières.

ARTICLE 19 - TAXES ET DROITS.

Il est précisé que le Bailleur opte pour l'assujettissement de ses loyers et prestations à la Taxe sur la Valeur Ajoutée conformément à l'article 260.2 du Code Général des Impôts.

Le loyer se trouvera automatiquement assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux en vigueur lors de son échéance.

ARTICLE 20- INTERETS DE RETARD.

Tout retard de paiement de loyer ou de toute somme exigible au titre du bail donnera lieu de plein droit, quinze jours après lettre recommandée avec avis de réception de mise en demeure restée sans effet, à paiement d'intérêts au taux de 1% par mois commencé jusqu'à parfait paiement, le bailleur conservant, cependant, toutes facultés de poursuivre immédiatement par toutes voies de droit, même extraordinaires, le paiement des sommes dues.

CHAPITRE 4 – AUTRES OBLIGATIONS

ARTICLE 21 - CLAUSE RESOLUTOIRE.

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer à son échéance, de toute somme due en vertu du présent bail, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après mise en demeure restée sans effet contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur.

Si au mépris de cette clause, le Preneur refusait de quitter les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, statuant en référé qui, après avoir constaté la résolution du bail, prononcerait l'expulsion du Preneur sans délai.

Tous les frais de commandement, de procédure et de contentieux engagés par le Bailleur à l'encontre du Preneur, seront à la charge du Preneur et facturés de plein droit lors du terme suivant.

Cette clause constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

ARTICLE 22 - TOLERANCES.

Toute tolérance relative aux respects des clauses et conditions du bail ne peut en aucun cas être considérée, quelle qu'en soit la fréquence ou la durée, comme une renonciation de l'une ou l'autre des parties à faire valoir ses droits.

ARTICLE 23 - FRAIS ET ENREGISTREMENT.

Les droits d'enregistrement, frais et honoraires des présentes et de leurs avenants seront supportés par le preneur, qui s'y oblige.

ARTICLE 24 - ÉLECTION DE DOMICILE ET JURIDICTION.

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- le bailleur en son siège social,
- le preneur en son siège social.

Les parties conviennent que toutes les contestations relatives au présent acte seront soumises à la juridiction compétente du lieu de l'implantation du site.

TITRE 2 - CONDITIONS PARTICULIERES

BAIL A LOYER

Dans cette seconde partie, seuls sont repris les articles des Conditions Générales qui sont complétés ou modifiés en vue de leur application au présent contrat.

DESIGNATION DES BIENS LOUES

Les locaux loués sont implantés dans l'aile Sud-Ouest de l'Hôtel d'Entreprises Sainte-Sophie sur le Parc d'Activités Marines de Saint-Mandrier.

Il s'agit de locaux d'une surface totale d'environ **447 m²** comprenant :

- l'atelier « peinture » de 239 m²
- l'atelier « charpente » de 135 m²

- l'espace bureaux de 37 m²
- le local chaufferie de 36 m²

Le locataire dispose également d'une parcelle nue de 30 m² située en face de l'atelier « charpente ».

Le plan des locaux est annexé au présent bail à loyers (annexe 1).

DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux sont à usage industriel et commercial pour les activités définies par la Métropole Toulon Provence Méditerranée et en liaison avec l'activité du preneur en matière de peinture bateau et enduisage.

Toute autre activité est interdite si elle n'a pas donné lieu à un nouvel agrément par les services de la Métropole TPM.

DUREE ET DATES DE REFERENCE

Le présent bail prend effet à compter du 1^{er} octobre 2024 pour une durée de 3/6/9 années, au terme du précédent bail signé le 25 septembre 2015, modifié par avenants.

Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de la deuxième période triennale en avisant le bailleur au plus tard six mois avant la date d'échéance par acte extrajudiciaire, conformément à l'article L.145-9 du Code de Commerce.

Date de prise d'effet du bail : **01/10/2024**

Date d'expiration du bail : **30/09/2033**

Le preneur, déjà implanté dans les locaux depuis le 1^{er} octobre 2015, poursuit l'occupation sans interruption.

DROITS ET OBLIGATIONS DU PRENEUR

Dès l'entrée en vigueur du présent bail, le preneur est habilité à pénétrer, sous sa seule responsabilité, dans les lieux pour procéder aux aménagements intérieurs du local qui lui a été alloué. Tous les travaux de personnalisation et d'aménagement supplémentaires sont supportés et réalisés par le preneur et doivent, préalablement à leur lancement, obtenir l'accord de la Métropole TPM.

A défaut d'accord dans les 30 jours suivant la saisine de la Métropole TPM, l'autorisation est réputée acquise.

L'occupation des locaux est soumise aux conditions générales et particulières définies par le présent bail ainsi qu'aux dispositions du présent article.

Le bénéficiaire s'engage à s'y conformer.

Tout manquement grave et répété à celles-ci pourra donner lieu à une mise en demeure préalable puis à une résiliation pour faute.

Le preneur s'engage à prendre les mesures nécessaires pour mettre en sécurité les lieux faisant l'objet du présent bail et à respecter les prescriptions légales et réglementaires s'appliquant ou qui viendraient à s'appliquer sur ses installations.

L'occupation du bien loué devra se faire dans le respect total de la réglementation générale liée au site, notamment le règlement intérieur du « Parc d'Activités Marines » de Saint-Mandrier (annexe 2).

Les procès-verbaux d'état des lieux d'entrée, ci annexés, établis et signés dans le cadre du précédent bail et de ses avenants, restent en vigueur. (annexe 3). Un procès-verbal d'état des lieux de sortie sera établi et signé lors de la sortie définitive de l'entreprise.

Le preneur dispose également de la faculté d'utiliser la plateforme multiservices du Parc qui est une zone de travail extérieure répondant prioritairement et ponctuellement aux besoins des occupants ne bénéficiant pas de terre-pleins privatifs. Les conditions d'utilisation de cette infrastructure sont définies dans le règlement ci-annexé (annexe 4).

ENTRETIEN

Le preneur est tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, tous travaux et réparations d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou tout remplacement dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit.

Le preneur devra notamment procéder à un entretien régulier des équipements spécifiques de l'atelier peinture. Il s'agit des grilles d'aération installées par la Métropole pour les besoins de l'activité du preneur ainsi que la porte monumentale qui a fait l'objet d'une réparation lourde en 2023.

Concernant l'entretien de la porte monumentale, le preneur se conformera aux recommandations suivantes :

Utilisation quotidienne

- Actionner la porte au minimum une fois par jour pour aider au bon fonctionnement des éléments de coulissement
- Avant ouverture, bien vérifier que les freins de blocage soient bien déverrouillés
- Manipulation à deux personnes, à vitesse lente, en guidant la porte au virage
- Lors de la fermeture, le serrage des deux points de verrouillage doit être modéré.

Entretien mensuel :

- Vérification du chemin de roulement bas, aucun objet ne doit obstruer la gorge
- Injecter un peu de dégrissant dans les trous d'accès des roulements des 4 roues des vantaux, type WD40, pour liquéfier la graisse enfermée dans les cages de roulement.

SOUS-LOCATION

La Métropole donne un accord de principe à la sous-location d'une partie des locaux n'excédant pas 50% de la surface totale.

Le sous-locataire devra impérativement avoir un siège social établi en France et détenir une majorité de capitaux français. L'activité du sous-locataire devra être conforme aux activités autorisées sur le site, à savoir des activités directement liées à la filière du nautisme, de la grande plaisance ou des technologies marines et sous-marines. Le projet de contrat de sous-location, accompagné des statuts et de l'extrait KBIS (datant de moins de trois mois) du bénéficiaire, devra être adressé à la Métropole pour délivrer l'autorisation de sous-location.

La Métropole se réserve le droit de refuser toute sous-location dont le bénéficiaire ne remplirait pas ces conditions.

REGIME FISCAL

La Métropole TPM a opté pour l'assujettissement de ses loyers et prestations à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (T.V.A.) conformément à l'article 260.2 et 261 D 2° du Code Général des Impôts.

La redevance se trouvera automatiquement assujettie à la T.V.A. aux taux en vigueur lors de son échéance.

LOYER ANNUEL

Le présent bail à loyers est conclu moyennant un loyer annuel de **29 079,73 € hors T.V.A. et hors charges**, valeur établie selon l'indice INSEE des loyers commerciaux (ILC) du 3^{ème} trimestre 2023 d'une valeur de 133,66 points publié le 20/12/2023.

Il se décompose de la manière suivante :

- Atelier peinture : 66,69 € HT/m²/an, hors charges, soit 15 938,91 € HT / an, hors charges.
- Atelier charpente : 60,64 € HT/m²/an, hors charges, soit 8 186,40 € HT / an, hors charges.
- Espace bureaux : 60,64 € HT/m²/an, hors charges, soit 2 243,68 € HT / an, hors charges
- Local chaufferie : 60,64 € HT/m²/an, hors charges, soit 2 183,04 € HT / an, hors charges
- Parcelle nue : 17,59 € HT/m²/an, non soumise à charges, soit 527,70 € HT / an.

La périodicité de règlement des loyers est mensuelle. Les modalités de règlement seront convenues avec les services de la Trésorerie.

Le loyer est dû à compter de la date de prise d'effet du bail, soit le 1^{er} octobre 2024.

CHARGES LOCATIVES COMMUNES

Les charges de toute nature grevant les locaux et les équipements du Parc d'Activités Marines de Saint-Mandrier sont réparties entre les locataires au prorata de la surface couverte louée à chacun d'eux tel que mentionné aux conditions particulières du bail et dans le règlement intérieur actuel du Parc.

Ces charges seront calculées sur la base de dépenses réelles engagées par TPM, et payées par le preneur au prorata des surfaces louées à la fin de chaque exercice comptable de l'immeuble soit au plus tard le 31 décembre de chaque année. Les charges sont dues par le preneur à compter de la date de prise d'effet du bail.

Par conséquent, la superficie des locaux susvisés (447 mètres carrés environ) sert de base concernant le calcul des charges réelles, proratisées en fonction de la superficie de l'ensemble des bâtiments du Parc d'Activités Marines (35 275 mètres carrés environ), Dans ce cadre, les charges fixées comprennent notamment :

- le nettoyage et l'entretien des extérieurs et des parties communes,
- l'entretien et la réparation du portail d'entrée, de la voirie et de la signalétique,
- l'éclairage public du Parc.

En conséquence, il est expressément convenu que le loyer ci-dessus fixé est net pour le bailleur. Tous les accessoires de quelque nature qu'ils soient étant à la charge du preneur.

CHARGES LOCATIVES INDIVIDUELLES

Le preneur s'engage à rembourser à la Métropole TPM, conformément aux articles 4.1 et 4.2 du règlement intérieur, les charges privatives d'eau affectées aux locaux occupés. Un relevé de consommation, effectué à partir d'un compteur individuel installé dans les locaux, sera régulièrement adressé au preneur pour l'informer du montant qui lui sera facturé.

IMPOTS

Sans préjudice de l'obligation des entreprises et industriels implantés sur le site d'acquitter les impôts découlant de leur activité, le preneur, à compter de la prise d'effet de l'occupation, supporte seul la charge de tous les impôts, y compris l'impôt foncier, auxquels sont ou seront assujettis les ouvrages, constructions et installations mis à sa disposition, ainsi que ceux qu'il aura réalisés sur son lot.

Le preneur devra s'acquitter de la Taxe Foncière, une fois par an, dès transmission par TPM de l'avis d'imposition.

En cas de remise des lieux en cours d'année, le bénéficiaire supporte la charge des impôts au prorata temporis.

INDEXATION

Conformément à l'article 16 des conditions générales, il est convenu que le loyer annuel de base variera proportionnellement à l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

Le réajustement du loyer se fera automatiquement au 1er janvier de chaque année, suivant la variation entre l'indice de base retenu à la signature du contrat et le dernier indice publié au 1er janvier de chaque année.

L'indice de base retenu à la signature du contrat est l'indice INSEE ILC du 3^{ème} trimestre 2023 d'une valeur de 133,66 points points publié le 20/12/2023.

Le montant du loyer ainsi révisé annuellement ne pourra pas être inférieur au montant fixé à la date de signature du bail. Le montant du loyer à la signature du bail constitue le loyer plancher en deça duquel la révision n'est pas appliquée.

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

DEPOT DE GARANTIE

Un dépôt de garantie d'un montant total de 4 104,20 € hors taxes et hors charges, non productif d'intérêt, a déjà été versé par l'entreprise FMA au titre du précédent bail à loyers et de ses avenants (2 726,52 € le 01/10/2015, 59,24 € le 09/05/2017 et 1 318,44 € le 06/11/2019) couvrant la période du 1^{er} octobre 2015 au 30 septembre 2024. Il est convenu, entre le bailleur et le preneur, de le transférer sur le nouveau bail qui prend effet le 1^{er} octobre 2024 pour une nouvelle période de 3/6/9 ans.

Il sera, le cas échéant, ajusté à chaque évolution des surfaces occupées.

Le dépôt de garantie sera remboursé au départ du preneur après remise des clés et justification du paiement de toutes les sommes dues par lui à TPM.

FIN DU BAIL A LOYERS :

Arrivée du terme

A la date d'expiration du bail, le locataire perd le droit d'occuper les locaux mis à sa disposition et doit procéder à sa libération.

Résiliation

Résiliation unilatérale à titre de sanction

Six mois après l'envoi d'une mise en demeure restée infructueuse, la Métropole TPM peut prononcer la résiliation unilatérale du bail à loyers dans les cas suivants :

- non-respect des obligations ou des dispositions techniques ou financières du présent bail à loyers,
- non-utilisation ou utilisation différente de celle prévue au présent bail à loyers.

Lorsque la résiliation est prononcée à titre de sanction, le locataire ne peut prétendre à aucune indemnité, quelle qu'elle soit, notamment pour investissements, mobiliers ou immobiliers, ou dépenses engagées dans l'intérêt du domaine.

Cette disposition ne dispense pas le locataire de l'obligation de remise en état et ne fait pas obstacle à la possibilité de rechercher sa responsabilité contractuelle et obtenir la réparation du préjudice subi par la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

Résiliation à l'initiative du locataire

Dans le cas où il aurait décidé de cesser définitivement l'exploitation des locaux qu'il occupe, avant l'expiration du présent bail, le locataire pourra résilier celui-ci, en notifiant, moyennant un préavis de six mois, sa décision par lettre recommandée adressée à l'autorité ayant délivré le titre.

La résiliation ne donne droit au paiement d'aucune indemnité en faveur du locataire.

ANNEXES :

Sont annexés au présent bail à loyers les documents suivants :

- le plan des locaux (annexe 1),
- le règlement intérieur du Parc d'Activités Marines en vigueur (annexe 2).
- les procès-verbaux d'état des lieux d'entrée (annexe 3)
- le règlement d'utilisation de la plateforme multiservices en vigueur (annexe 4)

Les documents annexés font partie intégrante du présent bail. En cas de contradiction, le bail prévaut sur les documents annexés.

Toutes les stipulations du présent acte ont été convenues et arrêtées par les parties contractantes qui affirment en avoir eu lecture.

Fait en deux exemplaires, dont un exemplaire original remis au preneur.

A Toulon, le

Le Preneur
FRANCE MARINE APPLICATION

Le Bailleur
Métropole Toulon Provence Méditerranée

François VERVACKÉ
Gérant

Jean-Pierre GIRAN
Président

PARC D'ACTIVITÉS MARINES
HALL SAINTE SOPHIE
83430 SAINT MANDRIER
☎ **06.13.58.11.47**
09.67.19.27.25

fma83@wanadoo.fr



Monsieur Jean-Pierre GIRAN
Président de la Métropole TPM
Hôtel de la Métropole
107, bd Henri Fabre
CS 30536
83041 TOULON Cedex 9

Saint Mandrier, le 15 février 2024

Objet : Demande de renouvellement du bail du 25 septembre 2015

Monsieur Le Président,

Je viens vers vous en ma qualité de gérant de la SARL France Marine Application aux fins de demande de renouvellement du bail que nous avons signé avec la Métropole TPM le 25 septembre 2015 pour les locaux situés sur le PAM de Saint-Mandrier, et qui arrive à échéance le 30 septembre 2024.

Le renouvellement de ce bail à compter du 1^{er} octobre 2024, permettrait à ma société de poursuivre son activité sur le site pour une nouvelle période de 3-6-9 ans.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Président, à l'expression de mes sentiments distingués.

François Vervacke - Gérant

France Marine Application

Parc d'Activités Marines
Hall Sainte Sophie
83430 SAINT MANDRIER
tél : 06 13 58 11 47 - Fax : 04 94 94 27 25
SIRET : 444 131 734 000 48 - APE : 3315Z



PARC D'ACTIVITES MARINES DE SAINT MANDRIER (PAM)

REGLEMENT INTERIEUR

PREAMBULE

Le Parc d'Activités Marines (PAM) de Saint Mandrier est une zone d'activités économiques créée par la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée sur le site de l'ancienne base d'aéronautique navale de Saint Mandrier, qui lui a été cédée par l'Etat à cette fin.

Le présent règlement intérieur est dressé dans le but de :

SECTION 1 - Désigner la composition du PAM et des lots (lots avec terrains / lots sans terrains)

SECTION 2 - Déterminer les éléments qui seront affectés à usage exclusif de chaque occupants (parties privatives) et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des occupants (parties communes).

SECTION 3 - Déterminer et fixer les droits et obligations des occupants ou en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.

SECTION 4 – Déterminer les charges communes et les charges privatives des lots.

SECTION 5 - Organiser l'administration du PAM en vue de sa bonne tenue, de sa sécurité, de son entretien, et de la gestion des parties communes.

Le présent règlement complète les conventions de sous occupation, baux et conventions d'occupation précaire conclus avec chaque occupant où sont déjà prescrits de façon générale les droits et obligations des occupants, notamment en terme d'exploitation, de maintenance et d'entretien. Il en constitue une annexe.

Dans le présent règlement intérieur, le terme Propriétaire désigne la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée, dont le siège est situé 107 bd Henri Fabre à Toulon, de façon générique car il vaut à la fois pour TPM propriétaire de la partie Sud du site et TPM concessionnaire de sa partie Nord.

oooooooo

REGLEMENT INTERIEUR

Les dispositions du présent règlement sont obligatoires pour tous les occupants d'une partie quelconque du PAM.

Le présent règlement intérieur pourra être modifié par TPM, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Une telle modification sera notifiée par écrit aux locataires.

Le présent règlement intérieur et ses modifications, le cas échéant, constituent la loi commune à laquelle tous les occupants doivent se conformer.

Les occupants s'engagent à observer le présent règlement intérieur dont ils ont reçu un exemplaire, celui-ci est joint au bail ou à la convention d'occupation qui leur a été consenti.

L'inobservation de ces conditions donnera lieu à un avertissement.

S'il n'en était pas tenu compte, un deuxième avertissement serait donné par huissier, et s'il n'était suivi d'aucun effet, le bail ou la convention d'occupation pourra être résilié pour faute.

oooooooo

REGLEMENT INTERIEUR

SECTION 1 – Désignation du PAM et des lots.

1.1 - Situation des lieux

Le présent règlement intérieur concerne le site du Parc d'Activités Marines (PAM) à usage de technopôle orienté vers différents axes de développement économique et notamment vers les technologies marines et sous-marines, les biotechnologies, la construction et l'entretien de bateaux de grande plaisance et ses activités annexes à haute valeur ajoutée.

Ce parc d'activités est édifié sur les terrains situés :

- Parc d'Activités Marines – 83 430 SAINT MANDRIER

Les lots sont édifiés sur :

- Un terrain cadastré et arpenté n°1238L et aménagé selon le plan : SCHEMA D'AMENAGEMENT F2 de février 2013

L'entrée du Parc sera signalée par un Totem.

Pour faciliter l'accès aux différents lots il sera également mis en place à l'entrée du PAM, un panneau d'information signalisant sur le plan du site, l'implantation et l'accès des différents occupants, aux visiteurs. La mise à jour de ce panneau sera assurée par TPM.

1.2 - Composition des lieux

Les lots sont soit avec parcelle de terrains, soit sans terrain. Les lots qui sont bâtis sont constitués de hangars et/ou d'ateliers et/ou de bureaux.

A / Les hangars sont des espaces dits à portes monumentales (hauteur supérieure à 4m), et ont un accès vers la fosse de halage et le plan d'eau. Ce sont :

- hangar H1 à hangar H5
- hangar Sainte Sophie : nef centrale

Des surfaces de bureaux ou d'ateliers peuvent se situer à l'intérieur ou en bordure de ces hangars.

B/ Les ateliers sont des espaces à hauteur de portes inférieures à 3m et ont un accès pour livraison. Ce sont :

- Hangar « Gymnase »
- hangar «Pompiers »
- Hangar Sainte Sophie : ateliers en rez-de-chaussée
- Bâtiment Moteur

Des surfaces de bureaux peuvent se situer à l'intérieur de ces ateliers

C/ Les bureaux sont modulables à la demande et se situent :

- Appentis arrières aux H4 et H5
- Bâtiment des douanes (à l'arrière du H2)
- Tour de Commandement
- Hangar Sainte Sophie : étage
- Bâtiment Moteur : étage

- Bâtiment « infirmerie » (aile ouest)
- bâtiment « villa »

D/ D'autres bâtiments existant ou à construire, pourront abriter des activités de service.

E/ Le plan d'eau de la Petite rade d'une superficie de 51.000 m²

F/ Enfin une voie principale traverse l'ensemble du Parc et départage le site en une partie Nord et une partie Sud. Cette voirie dessert l'ensemble des lots.

G/ Du fait de sa configuration en enclave dans un secteur militaire en entrée de rade, l'ensemble du site est entièrement clôturé et bénéficie de portails d'accès. Le portail desservant la partie Sud est à fermeture automatique par télécommande. Les télécommandes sont mises à disposition des entreprises auprès de TPM en contrepartie du versement d'un dépôt de garantie restituable et sont sous la responsabilité des occupants pour leurs employés ou visiteurs. L'ensemble du site est une zone d'activité économique à accès réglementé.

REGLEMENT INTERIEUR

SECTION 2 - Distinction entre parties privatives et parties communes

2.1 - Définition des parties communes.

Constituent des parties communes, les parties du Parc affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les occupants ou de plusieurs d'entre eux ; elles sont réparties différemment entre les occupants, selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des occupants ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux d'après la situation des lots en cause ou l'utilité de divers éléments d'équipement et services collectifs.

Elles comprennent donc des « parties communes générales » dont l'usage indivis est réparti entre tous les lots du Parc, et des « parties communes spéciales » dont l'usage indivis est réparti entre certains lots seulement.

2.2 - Parties communes générales

Les parties communes générales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les occupants comprennent :

- Les clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de TPM,
- Les passages et voies de circulation pour piétons et véhicules,
- Les canalisations, gaines, conduits, et réseaux de toutes natures,
- Les tuyaux d'écoulement et de descente des eaux pluviales ainsi que des eaux et matières usées et, en général, les conduits, branchements, canalisations, lorsqu'ils sont d'utilité commune à tous les occupants, ainsi que leurs emplacements et accessoires.
- Les compteurs généraux d'eau, d'électricité, et, en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les occupants, y compris leurs emplacements sans que cette énonciation soit nécessairement limitative.

2.3 - Parties communes spéciales

Les parties communes spéciales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité d'un ou plusieurs occupants, sans pour autant l'être à l'usage de tous.

Il en est notamment ainsi, sans que cette énonciation soit nécessairement limitative, pour les bâtiments partagés entre plusieurs occupants, des :

- Entrées, rampes d'accès, et s'il y a lieu leurs systèmes de fermeture, appareillages et accessoires,
- Eléments qui assurent le clos, le couvert, les murs porteurs ou non,
- Halls d'entrée, ainsi que tous éléments d'équipement et d'ornementation s'y rapportant,
- Fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs, et autres parties communes même spéciales, dès lors qu'ils prennent jour sur les façades ou la toiture, les portes d'entrée du bâtiment, les portes d'entrée donnant accès aux dégagements,

2.4 - Définition des parties privatives.

Les parties privatives sont constituées de l'assiette du terrain mis à disposition de chaque occupant et des immeubles qui y sont implantés, ou s'il n'y a pas de terrain, des immeubles ou portions d'immeubles mis à disposition.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les carrelages, dalles, revêtements de sol,
- Les plafonds,
- Les cloisons intérieures avec leurs portes,
- Les parois composites en plaques de plâtre et plinthes,
- Les portes palières, les fenêtres, les volets ou stores ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs,
- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient,
- Les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent,
- Les installations individuelles de climatisation à l'intérieur d'un local privatif,
- Les installations techniques propres aux occupants,
- Les installations et obligations réglementaires (notamment environnementales) liées aux activités des occupants
- Tous les accessoires des parties privatives tels que serrurerie, glaces, peintures, boiserie, et tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure.

2.5 Définition des règles du plan d'eau :

Les activités du plan d'eau sont soumises aux prescriptions édictées par le commandant de la région maritime Méditerranée et à la concession d'utilisation du Domaine Public Maritime en dehors des ports du 28 janvier 2014 . Les installations du plan d'eau (ponton, fosse de halage, brise clapots) sont construites et gérées par la société bénéficiaire du sous-traité d'exploitation du plan d'eau de la Petite Rade.

2.6 Plan incliné

A titre exceptionnel, pour les bateaux dont le gabarit ne permettrait pas l'utilisation des fosses de halage, le plan incliné situé à la frontière entre les lots 2 et 3a pourra être utilisé en respectant certaines conditions. Cette utilisation est aujourd'hui limitée par la Marine Nationale à 6 manœuvres par an. C'est pourquoi l'entreprise qui souhaite en bénéficier doit obligatoirement en informer la Croix des Signaux par téléphone au 04.94.63.97.22, 48 heures avant la manœuvre. L'entreprise demandera également à l'occupant des lots 2 et 3a, quinze jours à l'avance, de libérer pour le jour de la manœuvre l'accès au plan incliné. Il est également rappelé que le mouillage est strictement interdit dans cette zone.

REGLEMENT INTERIEUR

SECTION 3 - Droits et obligations des occupants

Le locataire utilisera les lieux dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé aux Conditions Particulières de son bail commercial ou convention ou autorisation d'occupation.

La destination du lot ne doit faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès et écrit du propriétaire.

Le locataire fera son affaire personnelle des autorisations qui seraient le cas échéant nécessaires à l'exercice de son activité dans les locaux loués, notamment agréments, conformité au code du travail, conformité aux règles environnementales...

3.1 - Usage des parties privatives

Chacun des occupants use et jouit librement des parties privatives comprises dans son lot, sous la condition toutefois de ne porter atteinte ni aux droits des autres occupants ni à la destination du lot.

3.1.1 - Mode d'occupation

Les locaux et lieux devront être occupés à usage professionnel, à l'exclusion de toutes autres utilisations.

3.1.2 - Troubles de voisinage

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité des lieux ne subisse aucun trouble, soit par eux-mêmes, soit par des personnes introduites par eux dans les lieux.

En particulier, ils devront éviter les bruits, odeurs, vibrations de quelque sorte que ce soit.

Tous leurs visiteurs devront être pris en charge à partir de l'entrée du site et accompagnés, le cas échéant, jusqu'au lot concerné. Il en sera de même pour les sorties, sous la responsabilité de l'entreprise visitée.

3.1.3 - Harmonie des lieux

Tout aménagement et/ou décoration sur les parties extérieures des bâtiments est soumis à l'approbation des Architectes des Bâtiments de France et de TPM.

ILS comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- le traitement de l'air (climatisation et ventilation),
- les modifications de façades (ouvertures, RAL),
- les équipements techniques.

Chaque occupant fait son affaire personnelle de la constitution et du dépôt du dossier de demande d'autorisation auprès de l'ABF. Il transmettra la réponse à TPM.

Dans un souci d'harmonie fonctionnelle et esthétique, la réalisation des clôtures de chaque lot, à charge du locataire, devra respecter des caractéristiques précises correspondant aux fiches techniques annexées au présent Règlement Intérieur et devront être préalablement visées par TPM.

Le stationnement des véhicules du personnel des différents occupants pour ceux ayant des lots avec terrains se fera à l'intérieur des lots. Pour ceux ne bénéficiant pas de terrains, des emplacements seront disponibles en pied de bâtiment ou à proximité.

3.2 - Usage des parties communes

3.2.1 - Limitations d'ordre général

Si chaque occupant peut user librement des parties communes, il ne doit pas faire obstacle aux droits des autres occupants. Nul ne pourra encombrer les parties communes et les vestibules d'entrée ne pourront en aucun cas servir de garage ou de stockage.

3.2.2 – Livraisons

Le stationnement des véhicules de livraison se fera à l'intérieur des lots pour les occupants ayant des lots avec terrains.

Pour les occupants ne bénéficiant pas de terrain, il pourra être prévu des zones de stationnement réservées aux véhicules de livraison matérialisées au sol.

Chaque occupant veille au bon stationnement des véhicules en attente de livraison de manière à permettre une circulation fluide. Le stationnement avant et après la livraison est interdit sur les aires de parking réservées aux occupants.

3.2.3 – Produits dangereux

Il est interdit d'introduire dans les bâtiments à location multiple, notamment dans les locaux, des produits dangereux (explosifs par exemple), inflammables, insalubres ou malodorants.

3.2.4 – Antennes et paraboles

L'installation d'antennes et de paraboles extérieures est interdite.

3.2.5 - Enseignes et plaques indicatrices

La pose d'enseignes, réclames, lanternes ou écriteaux quelconques sur la façade des hangars ou bâtiments ou lots, est soumise à autorisation et approbation des Architectes des Bâtiments de France et de TPM. Chaque occupant fait son affaire personnelle de la constitution et du dépôt du dossier de demande d'autorisation auprès de l'ABF. Il transmettra la réponse à TPM.

3.2.6 – Boîtes aux lettres

La pose des boîtes aux lettres se fera par TPM à l'entrée du site sur un espace dédié et réservé à proximité du panneau d'informations générales.

3.2.7 - Réparations. Entretien des choses communes

Les occupants devront supporter, sans indemnité, les travaux de réparation ou d'entretien concernant les choses communes, quelle que soit la durée des travaux, si la dégradation est du fait du ou des occupants.

La maintenance des parties communes est assurée par TPM. Cette maintenance est facturée aux occupants au prorata des surfaces utiles occupées, au titre des charges communes.

3.2.8 - Visite des locaux privatifs

Sous réserve d'un préavis de 5 jours, les occupants devront laisser visiter leurs locaux privatifs.

Cette visite peut être le fait de TPM, d'un architecte, d'entrepreneurs, de techniciens ou d'ouvriers chargés de conduire ou faire des travaux.

Il peut également s'agir d'une visite demandée par l'assureur de TPM ou d'une simple visite pour s'assurer de l'état des lieux.

Sauf impossibilité dûment justifiée, l'accès aux toitures doit toujours être autorisé à TPM.

3.2.9 - Absence prolongée

En cas d'absence prolongée, l'occupant devra en informer TPM.

3.2.10 - Portail d'entrée du site

Des portails permettent de réguler les accès aux parties du site qui le nécessitent. Un portail à ouverture automatique par télécommande sécurise la partie Sud du site.

Les télécommandes sont mises à disposition des entreprises par TPM contre le versement d'un dépôt de 35 € TTC par unité restituable. La restitution du dépôt de garantie est soumise à la restitution des appareils de télécommande en état de fonctionnement, l'entretien courant de ces appareils restant à la charge du preneur (changement de piles, réparation, ...).

Pendant la période initiale d'aménagement du site (mise en œuvre des réseaux secs et humides, dévoiement de la route principale, pose des portails), un gardien est présent à l'entrée du site du lundi au vendredi de 7h00 à 19h00.

3.2.11 - Parkings et circulation

Des parkings sont disponibles dans la limite des possibilités du site pour les occupants n'ayant pas de lot de terrain et leurs visiteurs.

La vitesse sur les voies de circulation est limitée à 30 km/h pour tous les véhicules. Une signalisation routière a été mise en place sur le site (panneaux de limitation de vitesse, stop, etc...).

Chaque occupant doit faire respecter à son personnel ou à ses visiteurs, la vitesse sur les voies de circulation, et le stationnement des véhicules.

En aucun cas la responsabilité de TPM ne pourra être engagée pour tous dégâts matériels sur les véhicules stationnés sur le site.

3.2.12 - Chauffage et climatisation

Chaque locataire se charge des installations de chauffage et climatisation et de leur maintenance avec une préférence toutefois au gaz pour la production de chauffage et de climatisation. Aucun édicule en toiture et en façade ne sera autorisé sans accord préalable des Architectes des Bâtiments de France et de TPM.

3.2.13 – Responsabilités

Chaque locataire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et de manière générale, des conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

3.2.14 - Assurance personnelle des locataires

Chaque locataire sera tenu d'assurer dans le cadre de son activité et en ce qui concerne son lot privatif, le mobilier et le recours des voisins contre l'incendie, les accidents ou explosions et le dégât des eaux.

Il devra aussi s'assurer contre les risques locatifs et leur responsabilité civile. Ces assurances devront être souscrites auprès de compagnies solvables et les occupants devront fournir chaque année à TPM, une attestation de leur compagnie d'assurance.

3.2.15 – Emplacement poubelles

Les services techniques de la Mairie de Saint-Mandrier mettent à la disposition des occupants qui en font la demande des containers situés à l'entrée du site.

Chaque occupant amène et reprend ses containers à l'entrée du site et est responsable du transfert des déchets de ses locaux jusqu'à cet emplacement.

Les services techniques de la Mairie de Saint-Mandrier assurent la gestion et la maintenance de ces dernières.

Le ramassage des cartons et plastiques est organisé par les services de la Mairie de Saint Mandrier. Chaque occupant devra prendre connaissance du calendrier de passage et s'y conformer.

Un ramassage des objets encombrants est organisé par la Mairie de Saint Mandrier sur rendez-vous.

3.2.16 – Branchement électrique

Pour les lots occupés par des entreprises dont l'activité demande une puissance supérieure à 250 kVA, TPM installe le poste transformateur privé et le compteur (tarif vert) de chaque lot, le locataire choisissant librement son prestataire.

Pour les lots ou espaces occupés par des locataires demandant une puissance inférieure à 250 kVA (tarif jaune), ils seront raccordés à un poste transformateur public installé par ErDF. Le prestataire choisi par le locataire prendra en charge l'installation du compteur individuel.

3.2.17 – Branchement gaz

Le propriétaire installe le compteur de chaque lot, le locataire choisissant librement son prestataire. Toute demande de raccordement supplémentaire, intervenant après les travaux de mise en œuvre du réseau principal, devra se faire auprès de GrDF par le locataire à ses frais.

3.2.18 – Branchement Eau

Un coffret d'alimentation en eau avec compteur individuel est installé par le propriétaire et mis à disposition de chaque locataire.

REGLEMENT INTERIEUR

SECTION 4 - Charges

L'entretien et le nettoyage des extérieurs, des voiries communes intérieures, de la clôture générale périphérique et des portails d'accès sont sous la responsabilité du propriétaire, et à la charge de TPM. La maintenance de l'ensemble des réseaux eau, électricité, incendie, jusqu'à l'arrivée sur chacun des lots est à la charge de TPM. Les réseaux des lots et leur maintenance sont à la charge des occupants.

4.1 Charges communes

Il s'agit principalement des charges suivantes (énumération non limitative) :

- Honoraires et frais du gestionnaire
- Rémunération du personnel de service
- Contrats d'assurances souscrits par TPM
- Contrats d'entretien et de maintenance souscrits par TPM
- Contrats de gardiennage (prestation assurée pendant la période initiale d'aménagement du parc)
- Éclairage, nettoyage, entretien des extérieurs communs
- Entretien et réparation des locaux à usage communs
- Entretien et réparation ou remplacement de l'installation électrique à usage commun
- Entretien et réparation des portails d'entrée
- Entretien et réparation de la voirie et de la signalisation
- Entretien des espaces verts communs
- - Entretien extérieur des clos couverts à l'exclusion du bâtiment de commandement et des hangars H1 à H5
- Mise en place et entretien de la signalétique du panneau d'information à l'entrée du site et du totem

4.2 Charges spécifiques

4.2.1 - Consommation d'électricité

Dès la mise en œuvre des nouveaux réseaux secs réalisés par TPM, l'abonnement et la consommation seront directement facturés à chaque l'occupant par son fournisseur d'énergie.

Toutes les consommations relevées avant le raccordement des locaux au réseau public d'électricité feront l'objet d'une facturation de TPM à chaque occupant.

4.2.2 - Consommation d'eau

Les charges d'eau relevées au compteur du lot prévu au § 3.2.18, seront affectées à l'occupant du lot. Pour le compteur d'eau du réseau incendie, la consommation sera répartie entre les occupants au prorata des m² de bâti et de non bâti.

Chaque occupant supportera les dépenses indiquées par son compteur individuel ainsi que la redevance pour l'entretien, la location et les réparations éventuelles du compteur. La différence existant entre la totalité des consommations individuelles et celles relevées au compteur général sera répartie en fonction des m² de chaque lot.

L'ensemble fera l'objet d'une facturation de TPM à chaque occupant jusqu'à la mise en place du nouveau réseau pour lequel il devra contracter avec le fermier de la commune.

4.2.3 - Sécurité et protection incendie

Le contrôle technique annuel des installations électriques et du matériel de lutte contre l'incendie, des parties communes et privatives, sera prévu par TPM conformément à la législation en vigueur.

Les occupants seront seuls responsables de la sécurité intérieure de leurs lots et devront assurer leur propre contrôle technique des installations. Ils veilleront à mettre en œuvre un système de sécurité incendie en conformité avec la législation spécifique à leur activité, étant entendu que la centrale d'alarme devra intégrer la possibilité d'être reliée aux autres centrales situées dans les autres parties du bâtiment. Le choix de la centrale devra être soumis à l'approbation de TPM.

Le contrôle technique annuel de TPM et celui du locataire comprendra :

- La vérification des installations électriques
- La vérification des trappes de désenfumage
- La vérification des extincteurs et des lances incendie
- La vérification des bornes incendie
- La vérification des systèmes d'alarme incendie
- La vérification de la réglementation en matière de lutte contre l'incendie

4.2.4 – Chauffage et climatisation

Les contrats de maintenance relatifs au chauffage et à la climatisation seront souscrits par les occupants.

4.2.5 – Ascenseur

Le contrat de maintenance relatif à l'entretien des ascenseurs, lorsqu'ils existent, sera réparti à la charge des occupants qui sont desservis.

4.2.6 – Terre-pleins

Les occupants bénéficiant de parcelles de terrain prennent en charge au mieux de leurs besoins et de leurs activités, les aménagements et le traitement des sols des terre-pleins et la récupération des eaux pluviales et industrielle, avec le système de traitement des eaux adéquat de ces terre-pleins, ainsi que leur maintenance.

4.3 – Répartition et règlement

Sous réserve de la production des justificatifs correspondants, les occupants sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement

commun au prorata des surfaces utiles de chaque lot. Ils participent aux charges relatives à la conservation, à l'entretien des parties communes.

Ces charges sont réglées en fin d'exercice sur la base des dépenses réellement engagées par TPM.

REGLEMENT INTERIEUR

SECTION 5 – Administration du site

TPM se charge de la gestion du site.

Elle se réserve le droit d'attribuer cette gestion à un mandataire ou prestataire.

5.1 - Administration et gestion du site

TPM veillera à la tranquillité et à la propreté du site et au fonctionnement de ses services.

Elle procédera à tous encaissements et elle effectuera tous règlements afférents au site.

Elle établira et tiendra à jour une liste des occupants.

Elle préparera un budget prévisionnel annuel.

Elle établira les appels de loyers, de charges locatives et de taxe foncière. Elle procédera également à la refacturation des consommations d'eau et d'électricité des occupants jusqu'à la neutralisation des réseaux marines.

Sur la base des principes contenus dans le règlement intérieur, TPM pourra procéder à l'établissement d'une ou plusieurs réglementations destinées à assurer le bon fonctionnement des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, qui s'imposeront à tous les occupants au même titre que le présent règlement intérieur.

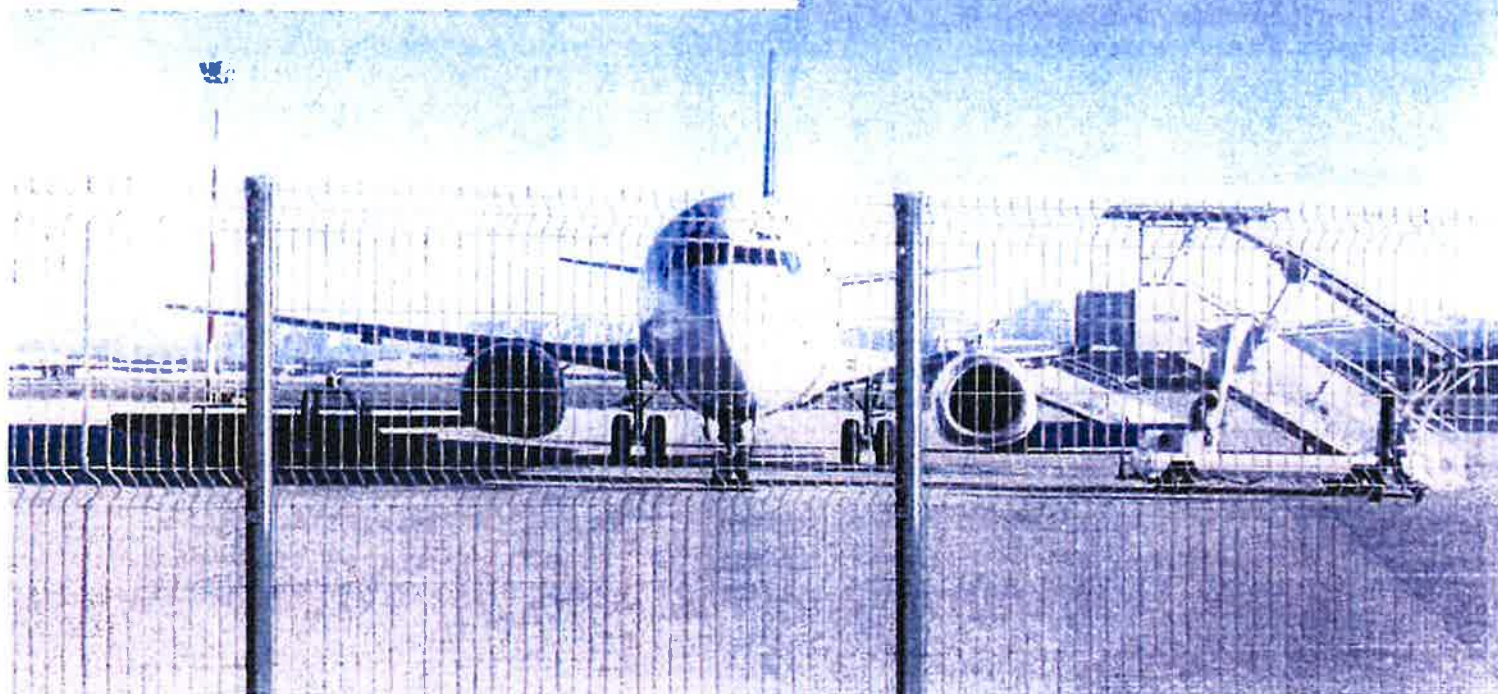
5.2 - Pouvoirs d'exécution et représentation.

TPM désigne, au sein de la Direction du Développement économique, un correspondant qui sera son représentant officiel vis-à-vis des occupants et des tiers. Celui-ci sera assisté d'un gestionnaire de site qui sera l'interlocuteur au quotidien des occupants.

Le correspondant et le gestionnaire du site veilleront au respect des dispositions du règlement intérieur.

Notamment, ils feront, en lien avec les services compétents de TPM, le cas échéant, toutes diligences, prendront toutes garanties et exerceront toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des occupants aux charges communes.

Fiche technique clôture



ATOUTS

Rigidité

Les panneaux, en treillis soudé à mailles rectangulaires, sont pourvus de renforts horizontaux sous forme de plis qui garantissent une rigidité maximale.

Longue durée de vie

La technologie de revêtement Betafence appliquée au panneau procure une longue durée de vie. Une couche d'adhérence est appliquée après la galvanisation pour assurer une totale adhésion de la couche de PVC.

Excellent rapport qualité/prix

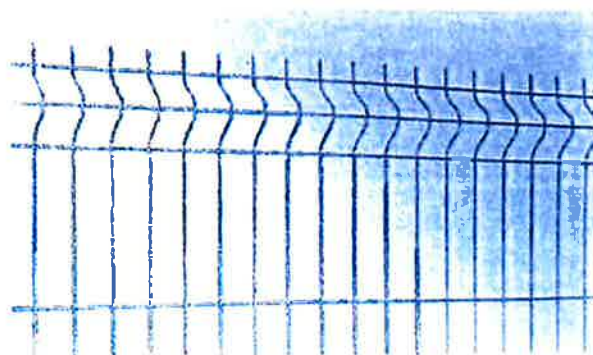
Le système **SECURIS** allie une qualité optimale à un prix compétitif.

Système complet

Le système se compose de panneaux de différentes hauteurs à poser sur poteaux carrés **SECURIS** poteaux **SECURIS** avec système de fixation spécifique, ou sur poteaux **SECURIS** sans accessoire. La gamme est complétée par un grand choix de portails pivotants et coulissants.

Applications

Usines
Entrepôts
Domaines militaires
Chemins de fer
Routes
Autoroutes
Aéroports



Panneau

Les panneaux ont une largeur de 2500 mm et existent en plusieurs hauteurs de 1030 à 2430 mm. Les panneaux sont pourvus de picots de 30 mm d'un seul côté. La pose peut s'effectuer avec les picots en partie haute ou en partie basse. Les plis confèrent au panneau une rigidité supplémentaire.
Dimension des mailles : 200 x 50 mm avec plis de 100 x 50 mm
Diamètre du fil : 5 mm

Portails

Le système est complété par des portails de haute technologie des portails pivotants à simple ou double vantaux, coulissants sur rail et coulissants autoportants.

Revêtement

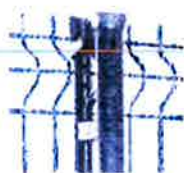
Nos panneaux sont fabriqués à partir de fils galvanisés. Un procédé de prétraitement garantit une adhésion parfaite du revêtement PVC en surface. Les poteaux sont faits de tubes soudés, galvanisés à l'intérieur et à l'extérieur (épaisseur de couche minimale 275 g/m², 2 faces combinées) selon la norme européenne 10326. On applique ensuite une couche d'adhésion et enfin une couche de polyester (épaisseur min. 60 microns).

Couleurs

Vert

Autres coloris impossibles.

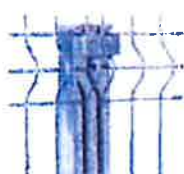
Poteaux



Les panneaux sont fixés dans les feuillures verticales du poteau grâce à des clips en polyamide ou des clips métalliques plastifiés. La sécurité des pièces de fixation métalliques peut être renforcée par un système de boulons. Les poteaux en tube soudé en forme 'H', (70 x 44 mm) sont munis d'un capuchon en matière synthétique.



Fixation latérale des panneaux sur les poteaux Bekafast sans accessoire. Les plis des panneaux sont parfaitement tenus dans le profil du poteau. Les poteaux Bekafast (60 x 53 mm) sont munis d'un capuchon en matière synthétique.



Les panneaux se fixent sur la partie frontale des poteaux à l'aide de pièces de fixation et de boulons de sécurité. Les poteaux tubulaires soudés, de forme carrée (60 x 60 x 1,50 mm), sont dotés d'inserts pour la fixation des panneaux et sont munis d'un capuchon en plastique.

ASSORTIMENT

Hauteur de la clôture
en mm

Longueur des panneaux
en mm

Nombre de plis par panneau

Longueur maximale des poteaux
en mm

1030

2500 x 1030

2

1500

1230

2500 x 1230

2

1700

1530

2500 x 1530

3

2000

1730

2500 x 1730

3

2200

1930

2500 x 1930

3

2400

2030

2500 x 2030

4

2600

2430

2500 x 2430

4

3200



.../.../2013

**Adresse du bien : « Parc d'Activité Marines » -
SAINT MANDRIER -
Bâtiment « Sainte Sophie » -**

Etat de lieux d'entrée

PROCES-VERBAL d'ETAT des LIEUX d'ENTREE.

Entre d'une part la Communauté d'Agglomération « Toulon Provence Méditerranée »
ci-après dénommée "TPM",

Et d'autre part la SOCIETE « FRANCE MARINE APPLICATION »
ci-après dénommée "le preneur",

Il a été procédé ce jour au constat d'état des lieux d'entrée de locaux à usage de bureaux industriels (bâtiment « Sainte Sophie » - ré de chaussée) d'une superficie d'environ 45 m², d'atelier peinture d'une superficie de 230 m², de bureau chef d'équipe d'une superficie de 9 m², de local bois d'une superficie de 45 m² et de deux soutes à peinture d'une superficie de 6 m².

Les locaux sont loués en l'état. Un rapport photographique de l'état des lieux peut-être joint en annexe du présent procès-verbal.

Sis quartier « Parc d'Activités Marines » - SAINT MANDRIER.

Afin de déterminer conformément à la législation en vigueur, à l'état dans lequel le preneur reçoit les lieux loués et celui dans lequel il devra les remettre à sa sortie, exception faite de ce qui aura péri ou aura été dégradé par vétusté, cas de force majeure ou usage normal.

Le résultat des constatations est consigné au document ci-annexé.

Le procès-verbal a été établi conformément aux stipulations de l'article de la convention signée entre les parties.

Abréviations utilisées :

NF : état neuf
TB : très bon état
BE : bon état
EM : état moyen

.....
.....

Sujet	Etat	Commentaires
1) Bureau		
Porte	EM	.....
Clés		.....
Murs & fenêtres	EM	.....
Plafond	EM	.....
Toiture	EM	.....
Sol	EM	.....
Radiateurs		.....
Electricité		.....
Fenêtres	EM	.....
Vitrage	EM	.....
2) Atelier peinture		
Porte	EM	.....
Clés		.....
Murs & fenêtres	EM	.....
Plafond	EM	.....
Toiture	EM	.....
Sol	BE	.....
Radiateurs		.....
Electricité		.....
Fenêtres	EM	.....
Vitrage	EM	.....
3) Bureau chef d'équipe		
Porte	EM	.....
Clés		.....
Murs & fenêtres	EM	.....
Plafond	EM	.....
Toiture	EM	.....
Sol	EM	.....
Radiateurs		.....
Electricité		.....
Fenêtres	EM	.....
Vitrage	EM	.....
4) Local Bois		
Porte	EM	.....
Clés		.....
Murs & fenêtres	EM	.....
Plafond	EM	.....
Toiture	EM	.....
Sol	EM	.....
Radiateurs		.....
Electricité		.....
Fenêtres	EM	.....
Vitrage	EM	.....

5) **Soutes à Peinture**

Porte	EM	.....
Clés		.....
Murs & fenêtres	EM	.....
Plafond	EM	.....
Toiture	EM	.....
Sol	BE	.....
Radiateurs		.....
Electricité		.....
Fenêtres	EM	.....
Vitrage	EM	.....

Remarques :

Utilisation du Bloc sanitaire commun au rez-de-chaussée de l'aile Est du hangar le temps que l'entreprise réalise ses propres sanitaires.
Les locaux sont mis à disposition à ce jour « en l'état ».

.....
.....
.....
.....

Ainsi fait en deux exemplaires, à SAINT MANDRIER, le

TPM (1)

Le preneur (1)

Patrice Batogé
Gestionnaire du PAM

Lu et Approuvé


Stéphane Lameley
Gérant de FMA

(1) Signature précédée de la mention « Lu et Approuvé »

France Marine Application

159 chemin de Bremond

Lot, Le Parc des Chênes N°1

83500 LA SEYNE S/MER

06 13 98 11 47

Fax : 04 94 62 93 16

SIRET 444 131 734 00030 - APE 3312 Z

Rapport photographique annexé au Procès verbal d'état des lieux d'entrée
de l'entreprise France Marine Application (5 pages)

1/ATELIER PEINTURE





2/ BUREAUX ANNEXES









PROCES-VERBAL D'ETAT des LIEUX

Adresse du bien :

Parc d'Activités Marines de Saint Mandrier - Hangar Sainte-Sophie – Rez-de-chaussée Aile Sud Ouest

**Entre d'une part la Métropole « Toulon Provence Méditerranée »
ci-après dénommée "MTPM",**

**Et d'autre part la SOCIETE « France MARINE APPLICATION »
ci-après dénommée "le preneur",**

Il a été procédé ce jour au constat d'état des lieux d'entrée du local dit « atelier charpentes » situé au rez-de-chaussée de l'aile Sud-Ouest hangar Saint-Sophie composés de deux ateliers communicants d'environ 135 m².

Les locaux sont loués en l'état. Un rapport photographique de l'état des lieux peut être joint en annexe du présent procès-verbal.

Afin de déterminer conformément à la législation en vigueur, l'état dans lequel le preneur reçoit les lieux loués et celui dans lequel il devra les remettre à sa sortie, exception faite de ce qui aura péri ou aura été dégradé par vétusté, cas de force majeure ou usage normal, le résultat des constatations est consigné au document ci-annexé.

Le procès-verbal a été établi conformément aux stipulations de l'article du bail à loyers signé entre les parties.

ATELIER 1	NEUF	BON	MOYEN	MAUVAIS	Commentaires	
					ETAT DES LIEUX D'ENTREE	ETAT DES LIEUX DE SORTIE
Huisseries	<i>ok</i>				<i>pas de serrure Boiserie + moquette</i>	
Vitrerie	<i>ok</i>				<i>imposé porte paracoudre</i>	
Sol				<i>ok</i>	<i>Boiserie rend H/S sol Gicle. Bâton Manger cloche Boiserie local</i>	
Plafond				<i>ok</i>	<i>nécessaire</i>	
Radiateur Climatisation					<i>pas de radiateur</i>	
Eclairage					<i>locaux vides pas de serrure + 100cm H/S</i>	
Autres						
Commentaire global	<i>travaux à réaliser complètes sol / murs / plafond / électricité à remettre</i>					

ATELIER 2	NEUF	BON	MOYEN	MAUVAIS	Commentaires	
					ETAT DES LIEUX D'ENTREE	ETAT DES LIEUX DE SORTIE
Huisseries	d				repeint par sous atelier	
Vitrerie	d				—	
Sol				d	concret A Océgor	
Plafond		Béton			Béton Brique	
Radiateur Climatisation		Neu			Neu	
Eclairage			pas d'ég		pas d'ég	
Autres		traverse cable				
Commentaire global	A l'état satisfaisant					

Sanitaires	NEUF	BON	MOYEN	MAUVAIS	Commentaires	
					<u>ETAT DES LIEUX D'ENTREE</u>	<u>ETAT DES LIEUX DE SORTIE</u>
Huisseries			NEUF			
Faïence						
Sol						
Plafond						
Radiateur Climatisation						
Eclairage						
Cumulus						
WC						
Rince-mains						
Autres						
Commentaire global						

NEUF
PAS D'SANITAIRES

Remarques :

Les locaux sont mis à disposition ce jour « en l'état » par anticipation afin de permettre à l'entreprise de réaliser les travaux d'aménagement nécessaires au démarrage de son activité, à la date de prise d'effet d'occupation fixée au 1^{er} janvier 2020.

Ont été remis : 2 clés d'accès au local.

Le 15/10/19

Ainsi fait en deux exemplaires, à SAINT MANDRIER, le 15 Octobre 2019

MTPM (1)

Pauluel Vanni

Lu et approuvé

RL

France MARINE APPLICATION (1)

16/10/19

Marie

Elle a approuvé

Signature

Lu et approuvé

M. LALLEY et Phas

Géod. + G.A.



REGLEMENT D'UTILISATION DE LA PLATEFORME MULTI-SERVICES DU PARC D'ACTIVITES DE SAINT-MANDRIER

ARTICLE 1 – OBJECTIFS

Le présent règlement a pour objet de définir les conditions dans lesquelles la plateforme multi-services du PAM de Saint-Mandrier, sous responsabilité de la Métropole Toulon Provence Méditerranée, est mise à disposition des entreprises du Parc, de manière prioritaire pour celles qui ne bénéficient pas de terre-plein associé à leurs locaux. Sont désignés dans le présent règlement par :

- « usagers » : toute personne physique ou morale, titulaire d'un titre d'occupation en vigueur sur le Parc d'Activités Marines de Saint-Mandrier, faisant usage des installations présentes sur ledit parc,
- « gestionnaire du PAM » : agent de TPM,
- « AGEPAM » : association des entreprises du PAM

L'utilisation de la plate-forme entraîne l'adhésion pure et simple au présent règlement, aux tarifs en vigueur et aux consignes d'exploitation établies par la Métropole Toulon Provence Méditerranée.

ARTICLE 2 – CARACTERISTIQUES DE LA PLATEFORME

La plateforme est une zone de travail extérieure répondant prioritairement et ponctuellement aux besoins des entreprises du parc ne bénéficiant pas de terre-pleins privés, dans le cadre de leur activité professionnelle telle que déclarée dans leur titre d'occupation.

Cette plateforme ne peut pas être utilisée comme une zone de carénage car elle n'en a pas la vocation et ne dispose donc pas d'équipements de récupération et de traitement des effluents inhérents à cette activité, conformément aux réglementations en vigueur.

De plus, toute activité dite de « port à sec » y est totalement interdite.

La plateforme est équipée de :

- 6 bornes de distribution des énergies et fluides,
- un éclairage par lampadaires périphériques permettant le travail de nuit,
- un séparateur d'hydrocarbures.

Elle dispose d'une performance de sol de 80 MPa/m².

Elle est divisée en douze zones de travail distinctes de 250 m² chacune.

Chaque zone de travail est :

- matérialisée par un marquage au sol,

- accessible, directement ou indirectement, par la voirie principale au Nord de la plateforme et la voirie périphérique à l'Ouest,
- équipée d'ancrage au sol.

Le nombre et le positionnement des bornes de distribution des énergies (eau et électricité) permettent l'utilisation simultanée de toutes les zones de travail.

Sont donc automatiquement affectés par zone réservée :

- 1 prise électrique monophasée en 220v
- 1 prise électrique triphasée en 380v
- 1 robinet d'alimentation en EP

ARTICLE 3 – MODALITES D'UTILISATION DE LA PLATEFORME

L'utilisation de la plateforme et la consommation des énergies feront l'objet d'une facturation par les services de MTPM en charge de la gestion locative du Parc, conformément à l'article 4 du présent règlement.

L'accès à la plateforme est strictement réservé aux occupants du Parc bénéficiant d'un titre d'occupation, et le public y est interdit.

3.1 Procédure de réservation et durée

Les réservations des zones et des équipements souhaités se font exclusivement à partir d'une application accessible uniquement aux usagers et à MTPM. Les droits d'accès à cette application sont communiqués à chaque usager individuellement.

Devront être impérativement renseignés pour chaque réservation :

- le nom de l'utilisateur (dans le cas d'un travail mutualisé entre plusieurs entreprises, l'entreprise responsable de la réservation qui sera facturée),
 - la plage de réservation (1 journée au minimum, sur la base de 365j)
 - le nombre de zones réservées (2 maximum par réservation)
 - les moyens nécessaires (accès aux énergies)
 - la nature des travaux
 - les contraintes particulières liées aux travaux (accessibilité à la zone de travail, nuisances occasionnées, ...)
- pour permettre à l'administrateur d'orienter ou pas un choix de zone.

MPTM valide les réservations dans un délai de 2 jours ouvrés. L'utilisateur est informé via l'application.

Pour permettre au plus grand nombre de bénéficier de la plateforme, il est convenu de fixer à 30 jours consécutifs, la durée maximale de réservation de chaque zone. La prorogation de cette durée d'occupation pourra être étudiée suivant le besoin et les disponibilités.

Toute demande de modification ou d'annulation totale ou partielle de la plage de réservation devra être signalée immédiatement via l'application.

Aucune demande de modification ou d'annulation ne sera acceptée **moins d'un jour** avant le début de la plage de réservation. Ainsi toute journée réservée et commencée sera due.

Les modifications de réservation donneront lieu à une nouvelle validation.

Ce planning unique servant de base à la facturation des prestations, le gestionnaire du site vérifie son exactitude en se rendant régulièrement sur la plateforme.

Toute utilisation par un usager, non mentionnée dans le planning, fera l'objet d'une régularisation et d'une facturation correspondante.

Toute utilisation par un tiers non autorisé, ou toute utilisation différente de celle déclarée au moment de la réservation feront l'objet de poursuite conformément à l'article 6.1 du présent règlement.

La responsabilité de MTPM ne peut pas être recherchée en cas de modifications irrégulières des plages de réservation (par irrégulière, il est entendu non validée via l'application).

MTPM ne pourra être tenue pour responsable pour tout dépassement de période venant empiéter sur la réservation suivante. De la même manière MTPM ne pourra être tenue responsable de tout empiètement d'un usager sur une autre zone de travail que celle qu'il a réservée, occupée par un autre usager.

Seule une constatation pourra être faite sur demande auprès du gestionnaire du site qui en informera les agents en charge de la gestion locative du site pour identification des contrevenants en vue de leur limiter un futur accès à la plateforme.

Ces conditions d'utilisation pourront être revues à l'usage en concertation avec les utilisateurs et l'AGEPAM.

3.2 Utilisation des bornes de distribution des énergies (eau et électricité)

Chacune des 6 bornes est installée entre deux zones de la plateforme et permet la distribution des énergies pour 1 à 2 postes de travail simultanément.

Pour l'électricité, les bornes sont équipées de :

- 2 prises 16A monophasé (2P+T), 30 mA, IP 67
- 2 prises 32 A tétra (3P+N+T), 30 mA, IP67
- arrivée sur bornier inter-sectionneur 4 P Répartiteur modulaire
- disjoncteur Ph+N 6A Courbe C (Protection balisage + présence U générale)
- voyant de présence tension GENERAL IP66. Balisage par applique lumineuse sur porte
- disjoncteur différentiel PH+N10 A Δ 30mA Courbe C (Protection PC + automate)

Pour l'eau, elles sont équipées de 2 vannes d'arrêt munies d'un clapet anti-retour et d'un filtre inox intégré assurant l'alimentation de 2 robinets $\frac{1}{4}$ de tour (20/27) équipés de raccords rapides en laiton.

Toutes les sorties sont contrôlées par l'automate interne à la borne.

Lorsque les droits sont activés, les organes de sortie sont validés (contacteurs et électrovannes). A l'expiration, les organes sont fermés.

L'automate assure la gestion des électrovannes des voies de distribution dans la borne. Ces voies sont sélectionnées par des boutons au droit de chacune des sorties afin d'en valider le fonctionnement préalablement badgé.

Les bornes de distribution délivrent des énergies sur le mode réel (avec consommation effective). Elles intègrent des compteurs qui délivrent les impulsions qui seront décomptées par l'automate.

Afin d'obtenir l'accès aux ressources, l'utilisateur porteur de ses droits d'accès utilise un badge personnel remis gratuitement par le gestionnaire du Parc. L'utilisateur disposera de ce badge de manière permanente. La perte ou la détérioration de ce badge est facturée à l'utilisateur conformément à l'article 4 du présent règlement.

Le gestionnaire du site vérifie le bon fonctionnement des bornes et leur état général avant et après chaque période d'utilisation. Tout dommage survenu pendant la période d'utilisation de la borne sera de la responsabilité de l'utilisateur ayant réservé la zone de travail et la plage horaire concernées. Il prendra donc à sa charge les frais de réparation et/ou de remise en état.

Les droits sont fournis à chaque usager au travers du système de gestion par l'intermédiaire du logiciel d'exploitation. Les données relatives à la consommation des énergies sont enregistrées et exportées et ne sauraient dès lors faire l'objet d'aucune contestation. Elles constituent les éléments de facturation. Les tarifs des énergies sont indiqués à l'article 4 du présent règlement.

Il est strictement interdit d'amener les énergies sur les zones de travail autrement qu'au moyen des bornes de distribution. Toute rallonge électrique et/ou tuyau d'eau raccordé à un atelier à proximité de la plateforme sera immédiatement enlevé.

3.3 Prévention de la pollution

Tout rejet de déchets ou d'effluents sur la zone de travail est strictement interdit.

Avant et après chaque mise à disposition, le gestionnaire du site vérifie la propreté de la zone de travail avec l'utilisateur, étant attendu que chaque usager fait son affaire personnelle de l'enlèvement et du traitement de tous les résidus et déchets liés à son activité. Ainsi, l'utilisateur veille au balayage et à la récupération des salissures restantes sur la zone à chaque fin de journée pour éviter toute dispersion sur le site par le vent omniprésent. Toutes les traces d'huile et autres lubrifiants doivent être également traitées par l'utilisateur.

L'utilisateur doit prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas gêner l'activité d'un autre usager de la plateforme par le rejet de particules ou résidus. Ainsi lors d'opération de sablage ou de peinture au pistolet, il sera installé, dans la mesure du possible, un système de bâches pouvant retenir une partie des aérosols et des poussières.

Le gestionnaire du site pourra interdire l'exécution de ces travaux si les mesures de protection appropriées n'ont pas été mises en place.

Enfin, lorsque le gestionnaire du site ou des agents de MTPM jugeront qu'il y a un risque de pollution accidentelle à continuer le travail sur la plateforme multi-services, le ou les usagers concernés devront immédiatement suspendre les opérations jusqu'à ce que tout soit remis en bon ordre.

ARTICLE 4 – TARIFICATIONS

L'utilisation de la plateforme fait l'objet d'une facturation de services auprès des usagers du parc.

Sauf mention contraire, les tarifs forfaitaires s'entendent HORS TAXES. Le taux de TVA applicable est de 20 %. Les prestations se trouveront automatiquement assujetties à la T.V.A. aux taux en vigueur lors de leur facturation.

- Location d'une zone de 250 m² du 01/05/2023 au 31/12/2023
Prix forfaitaire par zone pour une journée : 10,00 euros HT
Ce tarif tient compte du défaut de mise à disposition des équipements de la plateforme sur la période concernée (automates de distribution des énergies et des fluides non opérationnels).
- Location d'une zone de 250 m² à compter du 1^{er} janvier 2024
Prix forfaitaire par zone pour une journée : 15,00 euros HT
Ce tarif restera en vigueur jusqu'à ce qu'il soit décidé de le modifier. La modification sera actée en année « n » et applicable à compter du 1^{er} janvier de l'année « n+1 ». Les usagers en seront informés par la notification d'une nouvelle version du présent règlement d'utilisation portant modification de l'article 4.

Frais annexes facturables :

- Refacturation des énergies (le montant refacturé des énergies est calculé sur la base des consommations relevées sur l'automate de distribution, par application d'un tarif majoré prenant en compte les coûts d'entretien et de maintenance liés à l'utilisation des équipements mis à disposition) :
Prix du m³ relevé au compteur : tarif fournisseur eau, majoré de 20 % (vingt pour cent)
Prix du Kwh relevé au compteur : tarif fournisseur électricité, majoré de 30 % (trente pour cent)
- Frais de base de remise en état de la zone de travail et/ou de ses équipements :
Heure de prestation hors taxes : 83 euros
- Création d'un nouveau badge d'accès à la distribution des énergies en cas de perte ou de dégradation :
Tarif forfaitaire de 40 € le badge

ARTICLE 5 – RESPONSABILITE ET ASSURANCES

5.1 Responsabilités pour dommage de toutes natures

Sauf cas de faute de MTPM dont il apporterait la preuve, l'utilisateur supporte seul les conséquences des dommages de toute nature qui peuvent survenir, à lui-même, à ses personnels, à ses biens et à ceux qui lui sont confiés (équipements de la plateforme).

L'utilisateur demeure responsable de tous les dommages causés par son activité sur la plateforme, ses biens ou ceux qui lui sont confiés, ses personnels et par toute autre personne dont il est civilement responsable, quelles qu'en soient les victimes, y compris MTPM.

En outre, l'utilisateur garantit MTPM et ses assureurs contre toute action de quelque nature que ce soit qui serait engagée contre ces derniers pour lesdits dommages.

5.2 Assurances

En conséquence des obligations résultant du droit commun, l'utilisateur doit souscrire les assurances garantissant toutes les responsabilités lui incombant en raison des travaux qu'il envisage de réaliser sur la plateforme et de celles qu'il peut encourir de son propre fait ou de celui de toute personne intervenant à quelque titre que ce soit pour son propre compte.

Dans le cadre de manutentions de bateaux sur les zones de travail, les usagers devront impérativement fournir leur attestation d'assurance envers le bateau manutentionné.

ARTICLE 6 – INTERDICTION ET LIMITATION D'ACCES A LA PLATEFORME

6.1 En cas d'absence de titre d'occupation en vigueur ou d'utilisation non conforme

La plateforme est strictement réservée aux usagers du Parc, i.e toute personne physique ou morale détentrice d'un titre d'occupation en vigueur sur le site.

En cas de constatation de la présence d'un tiers non autorisé sur une zone de travail ou d'une utilisation de la zone différente de celle mentionnée lors de sa réservation, MTPM se réserve le droit de demander l'évacuation des lieux ou l'expulsion sous astreinte ainsi que le **versement d'une indemnité d'occupation sans droit ni titre qui correspond au tarif de location d'une zone de 250 m² en vigueur majoré de 20 %**, pour chaque zone utilisée et pour la durée d'occupation irrégulière.

L'indemnité due pour occupation sans droit ni titre ne régularise en aucune façon la situation du tiers ou de l'utilisateur. L'indemnité est applicable dès le premier jour de la constatation de l'occupation et ce, jusqu'à la libération et la remise en l'état de la zone de travail occupée.

6.2 En cas de non-respect des dispositions du règlement d'utilisation

Tout usager qui ne respecterait pas les présentes dispositions lors de l'utilisation de la plateforme, de manière répétitive, constaté par le gestionnaire de site, s'en verra refuser l'accès pour une durée de 30 jours.

6.3 En cas de non-paiement des prestations

Tout usager qui ne serait pas à jour du paiement de toutes les prestations dues au titre d'une précédente utilisation de la plateforme, dès lors que les prestations lui auront été facturées, se verra refuser la possibilité de procéder à une nouvelle réservation d'une zone de travail jusqu'à régularisation complète de l'arriéré.

6.4 En cas de dégradations

Tout usager qui aurait causé des dégâts sur une zone de travail à l'occasion d'une précédente utilisation (terre-plein et/ou équipements de la zone), et qui n'aurait pas procédé à sa remise en état, se verra définitivement refuser un nouvel accès à la plateforme.

Les coûts de remise en état supportés par MTPM seront remboursés par l'utilisateur mis en cause sur la base du tarif forfaitaire mentionné dans la grille tarifaire de la plateforme (article 4).

ARTICLE 7 – POLITIQUE DE CONFIDENTIALITE

Le Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), règlement européen n° 2016/679, promulgué le 27 avril 2016 et entré en application le 25 mai 2018, établit un nouveau cadre juridique sur la protection des données personnelles. Le texte reprend et renforce les droits dits « Informatique et libertés » tels qu'issus de la loi sur l'informatique et les libertés, loi n° 78-17 du 6 janvier 1978. Ce site a fait l'objet d'une déclaration auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL) sous le numéro 1113378.

La Métropole Toulon Provence Méditerranée est soucieuse de protéger vos données à caractère personnel et de vous apporter toute l'information nécessaire à l'exercice de vos droits.

La Métropole Toulon Provence Méditerranée s'engage à respecter le règlement général sur la protection des données personnelles, venant renforcer la protection des données identifiant directement ou indirectement des personnes physiques.

Des données relatives à votre identité ainsi qu'à l'identification de vos salariés et sous-traitants seront collectées dans le cadre de la réservation de zones de travail sur la plateforme multiservice du PAM de Saint Mandrier. Ces données seront conservées 18 mois ans et seront réservées à l'usage exclusif de la Direction du développement économique

En vertu du Chapitre III du RGPD, « Droits de la personne concernée », pour toute donnée personnelle collectée sur ce site, la Métropole Toulon Provence Méditerranée vous informe que vous disposez de différents droits :

- Un droit d'accès à vos données à caractère personnel,
- Un droit d'opposition,
- Un droit de rectification,
- Un droit à l'effacement (ou droit à l'oubli),
- Un droit à la limitation du traitement,
- Un droit à la portabilité des données,
- Un droit d'introduire une réclamation auprès l'autorité de contrôle (CNIL),
- Un droit de retirer à tout moment votre consentement.

La Métropole Toulon Provence Méditerranée s'engage à ne collecter que les données personnelles strictement utiles au traitement, se conformant ainsi à l'objectif de minimisation des données tel qu'édicte par le RGPD.

Vous seul pouvez exercer ces droits sur vos propres données et celles des enfants mineurs dont vous être responsable légal en écrivant par courrier postal au Délégué à la Protection des Données (DPO) :

Délégué à la Protection des Données

Métropole Toulon Provence Méditerranée

Hôtel de la Métropole – 107 Boulevard Henri Fabre – CS 30526 – 83041 TOULON Cedex 9

Ou par courriel : donnees_personnelles@metropoletpm.fr

Les demandes seront traitées dans un délai raisonnable. Toutefois, les demandes de suppression de renseignements sont assujetties aux politiques internes en matière de communication et de conservation de l'information et à toutes les obligations applicables prévues par la loi.

PARC D'ACTIVITES MARINES DE SAINT-MANDRIER PLATEFORME MULTI-SERVICES

