

**DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION N°184
DU 11 MARS 2026**

Administrateurs présents :

BATOUX Marie – BEN SAID Azzedine – BIAGGI Solange – CIRILLO Jean-Luc – GERARD Jacky – GROS Frédéric – LACAUX Jean-Michel – PAGANELLI Djamilia – PILA Catherine – REBOULIN Jean-Claude.

Administrateurs absents et représentés :

ALVAREZ Martial représenté par CIRILLO Jean-Luc – AMIEL Michel représenté par LACAUX Jean-Michel – DELETRAZ François représenté par REBOULIN Jean-Claude – MOLINO André représenté par PILA Catherine – ROUSSET Alain représenté par BIAGGI Solange – VENTRON Amapola représentée par GERARD Jacky.

Administrateurs absents :

BAQUIER Cyrille – BLUM Roland – CHARROUX Gaby – DORIOLE Alexandre – GHEORGHIEV Dimitri – GRANIER Hervé – GUARINO Valérie – GUELLE Frédéric – PONS Henri – REAULT Didier – ROBIN Pierre – SIMON Laurent – VESELAJ Frédéric – VIGOUROUX Frédéric.

BAIL COMMERCIAL MARSEILLE INDUSTRIE

Les agents du service d'exploitation – logistique transfert de déchets de l'établissement ferroviaire de la RTM occupent des locaux à usage de bureaux et de salles de réunion situés à l'adresse 151 avenue Ibrahim Ali, 13015 Marseille, nécessaires à l'organisation et à la coordination des activités opérationnelles.

Ces locaux ont fait l'objet d'un bail commercial initial conclu le 3 avril 2017 entre Marseille Industrie et la RDT13 dont les activités ont été transférées à la RTM au 01 janvier 2024. Le transfert du bail a été formalisé par avenant.

Afin de répondre à l'évolution des besoins du service, notamment en matière de surfaces disponibles et de fonctionnalité des espaces, un avenant a été signé le 27 mars 2025, ayant pour l'objet l'extension des locaux situés au-dessus des locaux initialement pris à bail. Cet avenant permet d'augmenter les capacités d'accueil et d'améliorer les conditions de travail des agents.

Le bail actuellement en vigueur arrive à échéance le 31 mars 2026. Afin d'assurer la continuité d'occupation des lieux, il est proposé de conclure un nouveau bail.

Les principales conditions du bail sont les suivantes :

- Usage : bureaux et salles de réunion
- Un local/bureaux d'une superficie d'environ 155m², situé au RDC de l'immeuble Jacques de Remezán et un espace bureau d'une superficie d'environ 62m², situé au 1er étage de l'immeuble Jacques de Remezán
- Durée : 9 années, soit jusqu'au 31 mars 2035
- Loyer annuel : 23 939,28 € HT hors charges
- Provision sur charges annuelle : 9 233€ HT

L'avis du Domaine sur la valeur locative a été rendu le 26 janvier 2026 et est joint en annexe.

Sur le rapport présenté et après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide d'autoriser le Directeur Général à signer le bail commercial avec MARSEILLE INDUSTRIE et tout document nécessaire à son exécution.

**Certifiée conforme
Marseille, le 11 mars 2026
La Présidente du Conseil d'Administration
Catherine PILA**



**MARSEILLE
INDUSTRIE**

Location d'entrepôts - Location de bureaux

B A I L C O M M E R C I A L

ENTRE-LES SOUSSIGNES

La société MARSEILLE INDUSTRIE, RCS MARSEILLE B 050.812.405, SA au capital de 38.112,25 €, dont le siège social est cheminement des Aygalades, 151 avenue Ibrahim Ali, à MARSEILLE 13015, prise en la personne de son représentant légal en exercice y domicilié Monsieur Serge RAMONATXO, ci-après désignée "LE BAILLEUR" ou "LE PROPRIETAIRE",

D'UNE PART,

ET

La REGIE DES TRANSPORTS METROPOLITAINS, RCS MARSEILLE N° 059.804.062, établissement public industriel et commercial, dont le siège social est, 79 Boulevard de Dunkerque CS 60478, 13235 MARSEILLE Cédex 2, prise en la personne de son directeur établissement ferroviaire RTM en exercice y domicilié, Monsieur Paul SILLOU, ci-après désigné « LE PRENEUR » ou « LE LOCATAIRE ».

D'AUTRE PART,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Par les présentes, le bailleur donne bail à usage commercial, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de Commerce, au preneur, qui accepte, l'immeuble dont la situation et la désignation suivent et ce, aux charges et conditions générales et particulières ci-après énoncées.

A noter que ce bail fait suite au congé avec offre de renouvellement du bail précédent délivré le 12 septembre 2025 ayant pour échéance le 31 mars 2026 et intègre désormais le local supplémentaire (avenant au bail signé le 27 mars 2025, en PJ de ce bail).

Accusé de réception en préfecture
013-059804062-20260311-III-26-184-01-c-DE
Date de télétransmission : 12/03/2026
Date de réception préfecture : 12/03/2026

1.DESCRPTION

La société MARSEILLE INDUSTRIE donne à bail à usage commercial à la Régie des Transports Métropolitains :

- Un local / bureaux d'une superficie d'environ 155 m2 (pro rata des parties communes comprises) situé au RdC de l'immeuble Jacques de Remezán, cheminement des Aygalades, 151 avenue Ibrahim Ali 13015 MARSEILLE.
- Un espace bureau d'une superficie d'environ 62 m2 (pro rata des parties communes comprises) situé au 1^{er} étage de l'immeuble Jacques de Remezán , cheminement des Aygalades, 151 avenue Ibrahim Ali 13015 MARSEILLE

Tels que lesdits biens existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le preneur déclarant parfaitement les connaître, pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes. Il est expressément convenu que les biens loués forment un tout indivisible.

2.DUREE

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de neuf années, entières et consécutives, à compter 1 er avril 2026 jusqu'au 31 mars 2035.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce :

- le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais prévus par l'article L145-9 du Code de commerce, soit par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée 6 mois à l'avance
- le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18 et suivants du Code de Commerce.

3.CONDITIONS GENERALES

3.1- DESTINATION

Le preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement conformément à l'article 1728 et 1729 du code civil. Le preneur accédera aux lieux loués par les voies générales de circulations ; il ne devra pas encombrer le terrain autour des lieux loués et s'engage à tenir dégagées les voies générales de circulations. Il ne pourra faire aucune préparation, traitement ou manipulation pouvant incommoder les voisins par le bruit, la trépidation ou l'odeur.

3.2- ETAT DE LIVRAISON

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance. Un état des lieux sera fait par huissier dont les frais seront partagés entre les deux parties.

Le preneur fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements, en raison de ses activités présentes ou futures ; le preneur, qui s'y oblige, s'engage en de telles hypothèses à supporter seul toutes conséquences pécuniaires ou autres et ne pourra prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du bailleur, étant précisé que ce dernier sera toujours réputé satisfait à toutes ses obligations, notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

3.3- LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel et hors taxes de :

- Local/bureaux de 155 m2 env situé en RdC : **17 119,28 EUROS**,
- Espace bureaux de 62 m2 env situé au 1^{er} étage : **6 820 EUROS**,

charges, impôts et prestations en sus, payable trimestriellement et d'avance au plus tard le 5 de chaque début de trimestre, par voie de virement bancaire.

La société MARSEILLE-INDUSTRIE entend préciser qu'elle maintient les loyers actuels.

De convention expresse et en application des dispositions dérogatoires du droit commun prévu en la matière par les dispositions des articles L 145-1 du Code de commerce, ainsi que tous les textes qui s'y substitueraient le cas échéant, ces montants de 17119,28 € pour le local de 155 m2 env et de 6 820 € pour le local de 62 m2 env ne sont consentis et acceptés que pour la première période annuelle de location.

Au 1^{er} avril 2027 et ainsi de suite d'année en année à même date, ce montant de loyer sera révisé par application du taux de variation annuel de l'indice ILAT du 3^{ème} trimestre. En cas de baisse de l'indice, le loyer demeurera inchangé. Cette révision annuelle prendra effet de plein droit à la date anniversaire annuelle susvisé de révision, sans besoin pour le bailleur d'en aviser préalablement le preneur par lettre recommandée ou par tout autre mode de notification.

Cette indexation conventionnelle ne se confond pas avec la révision triennale légale, prévue par les articles L 145-37 et suivants du Code de commerce, qui sera appliquée.

3.4- PROVISION SUR CHARGES

Une somme de **1672 € par trimestre** soit 6 688 € par an, hors taxes, pour le local/bureaux de 155 m2 env

Une somme de **636,25 € par trimestre** soit 2 545 € par an, hors taxes, pour l'espace bureaux de 62 m2 env

seront versées par le preneur à titre de provision sur charges.

3.5- DEPÔT DE GARANTIE

La Régie des Transports Métropolitains a déjà réglé un dépôt de garantie de :

- **3487,50 EUROS** pour le local / bureaux de 155 m2 env lors de la signature du bail précédent du 3 avril 2017.
- **1705 EUROS** pour l'espace bureaux de 62 m2 env lors de la signature du bail précédent du 27 mars 2025.

qui ne portera pas intérêt et sera remboursé dans un délai de deux mois après vérification de l'état des lieux, remise des clés et liquidation des charges et de toute somme due au bailleur. Le dépôt de garantie ne peut en aucun cas dispenser le preneur du paiement du dernier trimestre de loyer et charges. Ce dépôt de garantie sera révisé de la même manière que le loyer.

3.6- MODALITES DE JOUISSANCE

Le preneur devra jouir des biens loués suivant leur destination, raisonnablement, et se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble ou aux dispositions du cahier des charges du lotissement, s'il en existe et dont il reconnaît avoir eu connaissance.

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux autres occupants et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs.

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, à la réglementation sanitaire, de voirie, de salubrité publique, d'hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, POS, PLU, et autres charges, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le preneur souscrira tous abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité et au téléphone, et paiera régulièrement les primes, cotisations et taxes annexes, à leurs échéances, de façon telle que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet. Il supportera les frais de location des compteurs, ainsi que toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux dits

compteurs, aux canalisations ainsi qu'à tous les robinets.

Le preneur fera son affaire personnelle, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les biens loués.

Le preneur prendra entièrement en charge toutes responsabilités civiles résultant à l'égard, soit du bailleur, soit de tout tiers, d'accidents qui pourraient survenir dans les lieux loués, ou du fait des lieux loués, pendant le cours du bail, qu'elle qu'en soit la cause, sans que le bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

Le preneur s'engage à maintenir les biens loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sauf les fermetures hebdomadaires et annuelles.

3.7- ENTRETIEN

Le preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretiens et devra rendre les lieux loués en bon état desdites réparations à l'expiration du bail, le bailleur n'étant tenu qu'à l'exécution des grosses réparations telles qu'elles sont définies dans l'article 606 du Code civil, à savoir « celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières ». Il devra faire entretenir et remplacer si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, notamment chauffe-eau, ainsi que les serrures de portes, fermetures, les glaces, vitres revêtement de sol, canalisations et robinetteries. Il sera responsable des accidents causés par et à ces objets. Il prendra toutes les précautions contre le gel.

Le preneur sera aussi responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution dont le preneur à la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait. Le preneur s'engage et à justifier au bailleur un contrat annuel d'entretien concernant :

- le système de climatisation
- les installations électriques Q18 + Q19
- les extincteurs Q4
- rideaux roulants
- RIA

Le preneur ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués et devra prévenir le bailleur, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'en être personnellement responsable, de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaires tous travaux incombant au bailleur.

Le preneur aura à sa charge toutes les transformations ou réparations rendues nécessaires par l'exercice de ses activités présentes ou futures y compris en matière d'hygiène et de sécurité, sans recours notamment pécuniaire contre le bailleur tout en restant garant vis-à-vis du bailleur de toute action notamment en dommages et intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

A l'expiration du bail, le preneur rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

3.8- REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE

Le preneur souffrira quelque incommodité à lui causé, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans ou sur le bâtiment.

Le preneur souffrira tous travaux qui seraient exécutés dans les biens loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni réduction de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait vingt et un jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toutes réparations à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le preneur devra déposer et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites, et dont l'enlèvement sera utile pour la recherche et la réparation des fuites de toutes nature, de fissures et, en général, pour l'exécution de tous travaux.

3.9- TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS PAR LE PRENEUR

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est qu'avec le consentement préalable du bailleur. En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le preneur dans les lieux loués resteront à la fin du présent bail la propriété du bailleur sans indemnité de sa part, à moins que le bailleur ne demande pour tout ou partie la remise des biens en leur état primitif aux frais exclusifs du preneur.

3.10- GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITER

Le preneur devra maintenir les lieux constamment utilisés. Il devra en outre les garnir et les tenir constamment garnis de matériels et objets mobiliers en quantité et valeurs suffisantes pour répondre en tout temps du paiement ou remboursements divers qui en sont accessoire.

3.11- ASSURANCE

Le preneur devra en outre se faire assurer personnellement contre l'incendie, l'explosion, le vol, les dégâts des eaux, pour sa responsabilité civile et le recours des voisins. Si le commerce exercé par lui entraînait soit pour le bailleur, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances le preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime payé par lui et en outre de garantir toutes réclamations de tous tiers ce dernier ou les voisins.

Le bailleur s'engage à renoncer et à faire renoncer par ses assureurs à tout recours envers le preneur et ses assureurs, et, réciproquement, le preneur et ses assureurs renoncent à tout recours envers le bailleur et ses assureurs :

- en cas de sinistre incendie ou explosion.
- en cas de vol ou autres délits dont le preneur pourrait être victime, le bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance.
- en cas d'interruption dans le service des eaux, électricité, chauffage ou autres équipements des lieux loués.
- en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets ou marchandises s'y trouvant, par suite de fuites, infiltrations, humidité ou toutes autres circonstances, le preneur devant s'assurer personnellement et exclusivement contre ces risques sans recours contre le bailleur.

La présente convention de renonciation à recours pourra être révoquée à tout moment par lettre recommandée avec AR et moyennant un préavis d'un mois. Après ce délai, le preneur devra justifier au bailleur de la souscription d'une assurance des risques locatifs à concurrence de la valeur de reconstruction de l'immeuble.

3.12- IMPOTS ET TAXES

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au bailleur, le preneur devra payer tous impôts, contributions ou taxes lui incombant et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toute réquisition du bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

Les charges incombant au preneur sont détaillées aux articles 3.16, 3.21, 3.22, auxquels il est ici fait expressément référence.

3.13- RESPECT DES PRESTATIONS ADMINISTRATIVES ET AUTRES

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, de façon que le bailleur ne puisse ni être inquiété, ni être recherché.

S'il existe un règlement de copropriété pour l'immeuble, le preneur devra s'y conformer comme il devra se conformer à toutes décisions prises par l'assemblée des copropriétaires.

3.14- RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS

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

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

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché.

3.15- VISITE DES LIEUX

Le preneur devra laisser le bailleur, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Le bailleur avertira le preneur par LRAR avec un délai de prévenance de 7 jours .

Il devra pendant le même temps laisser le bailleur apposer un panneau pour indiquer que les locaux sont à louer.

3.16- SECURITE CONFORMITES

Le preneur s'oblige à faire, à ses frais exclusifs, pendant toute la durée du bail, l'entretien des installations électriques ainsi que toutes mises en conformité des locaux et de ses équipements, en fonction de la législation existante ou pouvant être créée, relative aux activités du preneur.

Le preneur devra s'équiper pour la lutte contre l'incendie en conformité avec la réglementation en vigueur et avec la collaboration des Marins Pompiers de Marseille.

3.17- DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Si les locaux viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du preneur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogations aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice, pour le bailleur, de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

3.18- INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS

Le bailleur ne pourra être tenu responsable des irrégularités ou l'interruption dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif à l'immeuble, le bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le preneur des interruptions.

3.19- CESSION ET SOUS LOCATION

Il est expressément interdit au preneur :

- de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit ou précaire,
- de sous louer en tout ou partie, sauf aux sociétés appartenant au même groupe.
- de céder son droit au présent bail, si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds de commerce, et dans ce cas, à condition d'appeler le bailleur à ladite cession et non à une simple réitération de la cession du bail et de lui remettre une grosse ou une expédition de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire,

Le preneur restera garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait, s'il est dû des loyers et charges par le preneur.

3.20- INTERDICTIONS DIVERSES

Il est interdit pour le preneur :

- d'encombrer ou d'occuper, même temporairement, les parties de l'immeuble non comprises dans la présente location.
- de stocker des produits explosifs ou dangereux.

- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale.
- de stocker des produits explosifs ou dangereux.

3.21- CHARGES LOCATIVES

Seront à la charge du preneur les frais de :

- toutes taxes, y compris l'impôt foncier, la taxe ordure ménagère et la taxe départementale sur les bureaux et entrepôts.
- assurance du bâtiment.
- Frais de gestion
- nettoyage de la zone industrielle
- entretien des espaces verts
- consommation d'eau et d'électricité des parties communes de la zone industrielle
- consommation d'eau et d'électricité des parties communes de l'immeuble
- entretien et réparation de la fosse de relevage
- entretien et réparation de la barrière automatique
- entretien et réparation de l'éclairage extérieur
- contrat entretien et entretien de l'ascenseur
- cotisation association des entreprises
- sécurité du site

D'une façon générale, toutes les dépenses concernant l'entretien, les fournitures et les réparations courantes.

3.22- REPARTITION DES CHARGES

La répartition des charges est effectuée par millième. Un acompte sera versé en même temps que le loyer, le solde sera calculé à chaque échéance annuelle. Le bailleur tiendra les pièces justificatives à la disposition du locataire durant un délai d'un mois à compter du décompte annuel. Chaque année, l'acompte sera réévalué en fonction du montant des charges de l'année précédente.

3.23- PROPLETE

Chaque locataire est tenu, à ses frais, de se procurer une benne ou des bennes auprès d'un prestataire afin d'effectuer le tri sélectif et l'évacuation de ses déchets.

3.24- CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursement des frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, notamment l'obligation d'assurance du preneur, et un mois après un simple commandement de payer ou d'une sommation d'exécuter restée sans effet et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en Justice.

Dans le cas où le preneur se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE, exécutoire par provision, nonobstant appel.

3.25- ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le bailleur déclare que les biens objet des présentes :

- ↪ Sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou dans une zone sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

En outre le bailleur déclare qu'à sa connaissance :

- ↪ Les biens objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques.

Conformément à la réglementation en vigueur, sur la base des informations mises à disposition par la Préfecture, le bailleur a établi et remis au preneur, préalablement à la signature des présentes un état des risques naturels et technologiques.

3.27- ELECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile à MARSEILLE pour toutes significations d'actes et d'exécution de clauses, conditions et accessoires du présent bail, le bailleur en sa demeure sus indiquée et le preneur dans les lieux présentement loués avec attribution et juridiction aux Tribunaux compétents de l'arrondissement de MARSEILLE.

3.28- CLAUSE ATTRIBUTIVE DE JURIDICTION

IL est expressément convenu par les parties qu'elles donnent compétence aux juridictions du ressort de MARSEILLE pour tous les litiges liés au présent bail.

3.29- TOLÉRANCES

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

FAIT A MARSEILLE, LE

En 2 exemplaires originaux

« Lu et approuvé »

LE BAILLEUR

« Lu et approuvé »

LE LOCATAIRE

PJ : LISTE DES PIECES JOINTES AU BAIL

PIECES JOINTES :

- état des risques technologiques
- Avenant N°1 au bail du 3 avril 2017

Signature des Parties :

LE BAILLEUR

LE PRENEUR



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



FINANCES PUBLIQUES

Direction Générale des Finances Publiques

Le 20 janvier 2026

Direction régionale des Finances Publiques de PACA et du
département des Bouches-du-Rhône

Pôle Gestion Publique
Division de l'évaluation domaniale et de la gestion des
patrimoines privés
Pôle d'évaluation domaniale de Marseille
16 rue Borde
13357 Marseille Cedex 20

La directrice régionale des Finances publiques de
PACA et du département des Bouches-du-Rhône

à

Courriel : drfip13.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

REGIE DES TRANSPORTS METROPOLITAINS

Affaire suivie par : Alain BARSELO

Courriel : alain.barselo@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 04 91 09 60 84

Réf DS:27962428

Réf OSE : 2026-13215-00060

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR LOCATIVE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)



entrée du Parc d'Activités Marseille Industrie

Accusé de réception en préfecture
013-059804062-20260311-III-26-184-01-c-DE
Date de télétransmission : 12/03/2026
Date de réception préfecture : 12/03/2026

Nature du bien : Locaux d'activités

Adresse du bien : 151 avenue Ibrahim Ali, 13015 Marseille

Valeur locative annuelle : **23870€ hors taxes et hors charges avec marge d'appréciation de 5 %**

1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Mme RUSSO Florence, juriste

2 - DATES

de consultation :	2/1/2026
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	7 janvier 2026

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input checked="" type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

3.3. Projet et prix envisagé

Prise à bail du bien

Loyer négocié : 23 939 ,28 € hors charges et hors taxes

cf ci dessous message du 7 janvier 2026

REGIE DES TRANSPORTS METROPOLITAINS

Bonjour,

Dans les suites de mon message de la veille, voici les dernières précisions que nous souhaiterions vous communiquer :

Le bail, d'une durée de 9 ans, portera sur deux locaux situés dans le même bâtiment (RDC et 1er étage).

Loyer :

- Local/bureaux de 155 m2 environ situé en RdC : 17 119,28 € par an,
- Espace bureaux de 62 m2 environ situé au 1 er étage : 6 820 € par an,

Soit un loyer annuel de 23 939,28€ hors charges.

Provisions sur charges :

- Une somme de 1672 € par trimestre soit 6 688 € par an, hors taxes, pour le local/bureaux de 155 m2 environ
- Une somme de 636,25 € par trimestre soit 2 545 € par an, hors taxes, pour l'espace bureaux de 62 m2 environ

Soit des provisions sur charges annuelles d'un montant de 9233 €.

Vous en souhaitant bonne réception,

Cordialement

Le 07/01/2026 09:44

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

4.2. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Marseille 15 ème	905 H 85			

4.3. Descriptif

communiqué par le consultant

- Un local/bureaux d'une superficie d'environ 155m², situé au RDC de l'immeuble Jacques de Remezán
- Un espace bureau d'une superficie d'environ 62m², situé au 1er étage de l'immeuble Jacques de Remezán

4.4. Surfaces du bâti

cf rubrique précédente

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

SCI Marseille Industrie

5.2. Conditions d'occupation

Bail commercial du 3 avril 2017 (location du 1^{er} avril 2017 au 31 mars 2026) pour le rez-de-chaussée
+ avenant n° 1 du 27 mars 2025 pour le 1^{er} étage

6 - URBANISME

7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1.Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison

Néant

8.1.2.Autres sources externes à la DGFIP

Différents sites Internet ont été consultés le 5/1/2026

(bnppre, cbre.fr,cushmanwakefield.fr,seloger.com,bureauxlocaux.com, geolocaux.com)

5 offres de locaux de surface comparable proposés à la location ont été retenues et une offre CBRE spécifique sur le site Marseille Industrie a été relevée

localisation	SURFACE	LOYER/AN	LOYER/M²/an	observations
15ème/site fermé et sécurisé	150 m²	12 000 €	80,00 €	local activités
15ème/site fermé et sécurisé (Site MARSEILLE INDUSTRIE)	145 m²	15 960 €	110,00 €	local activités
15ème/site fermé et sécurisé	245 m²	29 890 €	122,00 €	cellule de locaux d'activités + terrain privatif de 240 m²
15ème/site fermé et sécurisé	110 m²	13 200 €	120,00 €	+mezzanine 25 m² non comptabilisée
15ème / site fermé et sécurisé	300 m²	34 452 €	115,00 €	open space, salle de réunion, cuisine , espace détente
		MOYENNE	109,40 €	
		MEDIANE	115,00 €	

Annnonce mise à jour le 24/11/2025

BUREAUX A LOUER - SITE MARSEILLE INDUSTRIE - 13015 MARSEILLE : CBRE vous propose des surfaces de bureaux situées au cœur d'un site clos et arboré. Parking libre



Bureaux Coworking Entrepôts / Locaux d'activités Commerces

Description Aménagements Surfaces Localisation Energies Infos Marché

Surfaces

Bâtiment	Lot	Etage	Nature	Surface (m²)	Disponibilité	Loyer	Charges locataire
Georges Sand	Gauche	Rez-de-chaussée	Bureaux	301	Immédiate	114 €/m²/an HT HC	47 €/HT/m²/an
Bâtiment	Etage	Nature	Surface (m²)	Disponibilité	Loyer	Charges locataire	
Jacques de REMEZAN	4ème étage	Bureaux	95	Avril 2026	105 €/m²/an HT HC	51 €/HT/m²/an	

Accusé de réception en préfecture
013-059804062-20260311-III-26-184-01-c-DE
Date de télétransmission : 12/03/2026
Date de réception préfecture : 12/03/2026

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Compte tenu de l'état actuel du marché , la valeur de 110 €/m² correspondant à la moyenne de l'étude sera retenue pour déterminer la valeur locative annuelle hors taxes et hors charges des locaux

$$VL \text{ annuelle} = (155 + 62) \times 110 = 23\,870 \text{ €}$$

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR LOCATIVE – MARGE D'APPRÉCIATION

La valeur locative annuelle du bien est estimée à 23 870 €.

Elle est exprimée hors taxe et hors charges.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 5 % autorisant le consultant à prendre à bail l'immeuble sans justification particulière jusqu'à un **montant maximal de 25 000 € (arrondi)**

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Il peut naturellement toujours louer à un prix plus bas.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour prendre à bail à une valeur plus élevée.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de douze mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Pour la directrice régionale des Finances publiques et
par délégation,

Alain BARSELO

Inspecteur des Finances publiques