

## AVENANT N° 2

### AU BAIL CIVIL SIGNE LE 21 DECEMBRE 2006



LES DOCKS MARSEILLE JOLIETTE  
10, Place de la Joliette  
13002 MARSEILLE

#### ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société dénommée **JOLIETTE BATIMENTS SCI**, Société Civile au capital de 100 euros, dont le siège social est à PARIS (75008), 73, rue de Miromesnil, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 448 055 798,

Représentée par son gérant la société JOLIETTE BATIMENTS, SAS au capital de 40.675 euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro B 447 953 043, dont le siège social est à PARIS (75008), 73, rue de Miromesnil, elle même représentée par **Monsieur Jean-Christophe EHLINGER**, son Président,

CI-APRES DENOMMEE "LE BAILLEUR",

D'UNE PART

#### ET :

La **COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE**, Etablissement Public de Coopération Intercommunale, dont le siège est à **MARSEILLE** (13007), 58 boulevard Charles Livon,

Représentée par **Monsieur Eugène CASELLI**, son Président en exercice,

CI-APRES DENOMMEE "LE PRENEUR",

D'AUTRE PART

**IL A TOUT D'ABORD ETE RAPPELE CE QUI SUIT :**

- Aux termes d'un acte sous seing privé à MARSEILLE en date du **21 décembre 2006**, la société **JOLIETTE BATIMENTS SCI**, a fait bail et donné à loyer à la **COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE**, les biens et droits immobiliers se situant dans l'immeuble dénommé «DOCKS MARSEILLE JOLIETTE » sis à MARSEILLE (13002) – 10, place de la Joliette, ci-après désignés :
  - Lot n°**1126 au 1er étage**, correspondant à une surface totale (y compris quote part des parties communes) de **244 m<sup>2</sup>**, situé dans l'immeuble dénommé « DOCKS MARSEILLE JOLIETTE – **SECTION 11 - ATRIUM 10.3** »
  - Lot n°**1105 au 6<sup>ème</sup> étage avec mezzanine**, correspondant à une surface totale (y compris quote part des parties communes) de **399 m<sup>2</sup>**, situé dans l'immeuble dénommé « DOCKS MARSEILLE JOLIETTE – **SECTION 11 - ATRIUM 10.4** »
  - Lots n°**1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1260, 1261, 1262, 1263 et 1264 au 3ème étage**, correspondant à une surface totale (y compris quote part des parties communes) de **1 451 m<sup>2</sup>**, situés dans l'immeuble dénommé « DOCKS MARSEILLE JOLIETTE – **SECTION 12 - ATRIUM 10.5** »
  - Lot n°**1248, 1249, 1250 au 2ème étage**, correspondant à une surface totale (y compris quote part des parties communes) de **619 m<sup>2</sup>**, situés dans l'immeuble dénommé « DOCKS MARSEILLE JOLIETTE – **SECTION 12 - ATRIUM 10.6** »
  - Lot n°**5003 en sous sol**, correspondant à une surface totale (y compris quote part des parties communes) de **500 m<sup>2</sup>**, situés dans l'immeuble dénommé « DOCKS MARSEILLE JOLIETTE – **SECTION 13 - ATRIUM 10.7** »
  - Lots n°**1312 et 1314 au rez de chaussée**, correspondant à une surface totale (y compris quote part des parties communes) de **385 m<sup>2</sup>**, situé dans l'immeuble dénommé « DOCKS MARSEILLE JOLIETTE – **SECTION 13 - ATRIUM 10.7** »
  - Lots n°**1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344 au 2ème étage**, correspondant à une surface totale (y compris quote part des parties communes) de **1 552 m<sup>2</sup>**, situés dans l'immeuble dénommé « DOCKS MARSEILLE JOLIETTE – **SECTION 13 - ATRIUM 10.7** »
  - Lots n°**1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373 et 1374 au 4ème étage** et les lots n°**1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389 au 5ème étage**, correspondant à une surface totale (y compris quote part des parties communes) de **2 931 m<sup>2</sup>**, situés dans l'immeuble dénommé « DOCKS MARSEILLE JOLIETTE – **Section 13 - Atrium 10.7** »
  - Lot n°**5100 au 6ème étage** et lot n°**5112 en mezzanine**, correspondant à une surface totale (y compris quote part des parties communes) de **401 m<sup>2</sup>**, situés dans l'immeuble dénommé « DOCKS MARSEILLE JOLIETTE – **Section 13 - Atrium 10.7** »
  - Lots n°**1331, 1332, 1333, 1334 au 1er étage**, correspondant à une surface totale (y compris quote part des parties communes) de **1 021 m<sup>2</sup>**, situés dans l'immeuble dénommé « DOCKS MARSEILLE JOLIETTE – **SECTION 13 - ATRIUM 10.8** »

- Les surfaces locatives totales (y compris quote-part de parties communes) de bureaux et de caves sont respectivement d'environ **9 003 m<sup>2</sup>** et d'environ **500 m<sup>2</sup>**.
- Ce bail a été conclu pour une durée de 9 années fermes à compter du **1<sup>er</sup> janvier 2007**.
- Il a été consenti sous diverses charges, clauses et conditions et moyennant un loyer annuel de base de **1 660 000 Euros** hors taxes hors charges.
- Par voie d'avenant numéro 1 en date du **29 mai 2007**, la société **JOLIETTE BATIMENTS SCI**, a fait bail et donné à loyer à la **COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE**, les biens et droits immobiliers complémentaires se situant dans l'immeuble dénommé «DOCKS MARSEILLE JOLIETTE » sis à MARSEILLE (13002) – 10, place de la Joliette, ci-après désignés :
  - Lots n° **5103 et 5104 au 6<sup>ème</sup> étage et lot n° 5115 en mezzanine**, correspondant à une surface totale (y compris quote part des parties communes) de **210 m<sup>2</sup>**, situé dans l'immeuble dénommé « DOCKS MARSEILLE JOLIETTE – **SECTION 13 - ATRIUM 10.7** »
- Cet avenant pris effet le **1<sup>er</sup> juin 2007** et il a été consenti sous diverses charges, clauses et conditions et moyennant un loyer annuel de base de **37 787,40 Euros** hors taxes hors charges.
- L'avenant numéro 1 a par ailleurs précisé la date de fin du bail qui est le **31 décembre 2015**, date à laquelle le Preneur pourra donner son congé, et l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE sur lequel est basé le loyer du bail qui est celui du **1<sup>er</sup> Trimestre 2006 – valeur : 1362**.
- Des surfaces du 1<sup>er</sup> étage dans l'immeuble «DOCKS MARSEILLE JOLIETTE – SECTION 13 – ATRIUM 10.8 » attenantes aux lots déjà pris à bail par le Preneur se sont libérées. Le Preneur souhaitant prendre à bail ces surfaces et le Bailleur ayant fait droit à cette demande, les parties se sont entendues sur les termes d'un avenant à la convention sus relatée en l'exposé.

**CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1 – LOCAUX PRIS A BAIL**

LE BAILLEUR et le PRENEUR se sont rapprochés afin d'étudier la prise à bail des locaux ci-après désignés :

- **Lot n° 1330 au 1<sup>er</sup> étage**, correspondant à une surface totale (y compris quote part des parties communes) de 99 m<sup>2</sup>, situés dans l'immeuble dénommé « DOCKS MARSEILLE JOLIETTE – Section 13 - Atrium 10.8 », sis à Marseille (13002), 10 Place de la Joliette (tels que entourés en rouge sur le plan locatif en annexe 1).

**ARTICLE 2 – PRISE D’EFFET****Prise à bail des nouveaux locaux :**

- mise à disposition des nouveaux locaux : **01 JUILLET 2008**
- date de début du paiement des loyers et des charges **01 JUILLET 2008**

**ARTICLE 3 – LOYER, CHARGES ET TAXES**

Pour les nouveaux locaux donnés à bail, LE PRENEUR s’engage à s’acquitter de l’ensemble des loyers, charges et taxes à partir de la date mentionnée à l’article 2 ci-dessus, soit le 1<sup>er</sup> juillet 2008, selon les modalités du bail et de l’avenant n°1.

LE BAILLEUR a accepté d’étendre de manière exceptionnelle les conditions financières préférentielles du bail pour les surfaces du présent avenant.

Conformément à l’article B « PRISE A BAIL DE NOUVELLES SURFACES » des Conditions Particulières du bail, le loyer annuel hors taxes et hors charges complémentaire est :

- pour **1 m<sup>2</sup>** avec l’indice initial 1362 (1T2006) : **179,94** euros  
soit avec l’indice actuel 1385 (1T2007) : **182,98** euros
- pour **99 m<sup>2</sup>** de surfaces nouvellement prise à bail avec l’indice initial 1362 (1T2006) : **17 814,06** euros  
soit avec l’indice actuel 1385 (1T2007) : **18 114,89** euros

La répartition des loyers par section en fonction des surfaces est la suivante à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2008 :

SECTION	11	12	13	TOTAL
<b>SURFACE BUREAUX (m<sup>2</sup>)</b>	<b>643</b>	<b>2 070</b>	<b>6 599</b>	<b>9 312</b>
<i>dont présent avenant (m<sup>2</sup>)</i>			99	99
<b>SURFACE ARCHIVES (m<sup>2</sup>)</b>			<b>500</b>	<b>500</b>
LOYER initial bureaux € HT&HC/m <sup>2</sup> /an	179,94	179,94	179,94	
LOYER initial archives € HT&HC/m <sup>2</sup> /an	80,00	80,00	80,00	
<i>Indice initial du loyer initial</i>	<i>1 362</i>	<i>1 362</i>	<i>1 362</i>	
<i>Nouvel indice du loyer actuel</i>	<i>1 385</i>	<i>1 385</i>	<i>1 385</i>	
LOYER actuel bureaux € HT&HC/m <sup>2</sup> /an	182,98	182,98	182,98	
LOYER actuel archives € HT&HC/m <sup>2</sup> /an	81,35	81,35	81,35	
Loyer actuel bureaux annuel € HT & HC	117 655,27	378 765,82	1 207 476,14	1 703 897,23
Loyer actuel archives annuel € HT & HC			40 675,48	40 675,48
<b>Loyer actuel total annuel € HT &amp; HC</b>	<b>117 655,27</b>	<b>378 765,82</b>	<b>1 248 151,62</b>	<b>1 744 572,71</b>

**ARTICLE 4 – REGULARISATION DES PROVISIONS POUR CHARGES**

LE PRENEUR s'engage d'ores et déjà à régler au BAILLEUR, dès réception des avis d'échéance correspondants, la reddition des charges de l'exercice 2008, et ce, au prorata temporis à partir de la date mentionnée à l'article 2 ci-dessus, soit le 1<sup>er</sup> juillet 2008, pour les nouveaux locaux donnés à bail.

**ARTICLE 5 – PRISE DES LOCAUX**

Les locaux seront pris en l'état par le Preneur, un état des lieux sera réalisé à la signature du bail, et toute remise en état des locaux ou du matériel rendue nécessaire lors de l'état des lieux sera à la charge exclusive du Preneur.

Conformément aux Conditions Générales du bail, le Preneur devra soumettre pour approbation son projet d'aménagement à l'approbation préalable et écrite du Bailleur. Le Preneur a l'obligation de prévoir dans son aménagement des locaux la mise en place de détection incendie dans chaque pièce en dehors des sanitaires.

**ARTICLE 6 – LITIGES**

A défaut de règlement des sommes dues aux dates précisées ci-dessus aux articles 3 et 4 LE PRENEUR pourra y être contraint par toute voie de droit.

**ARTICLE 7 – ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :

- LE BAILLEUR, en son siège social,
- LE PRENEUR, dans les lieux loués.

Le présent avenant faisant partie intégrante du bail principal susrélé en l'exposé qui précède, il n'est apporté aucune novation aux droits des parties ni aucune dérogation auxdits bail, dont toutes les dispositions non contraires à ce qui précède demeurent expressément maintenues.

Fait à Marseille, le

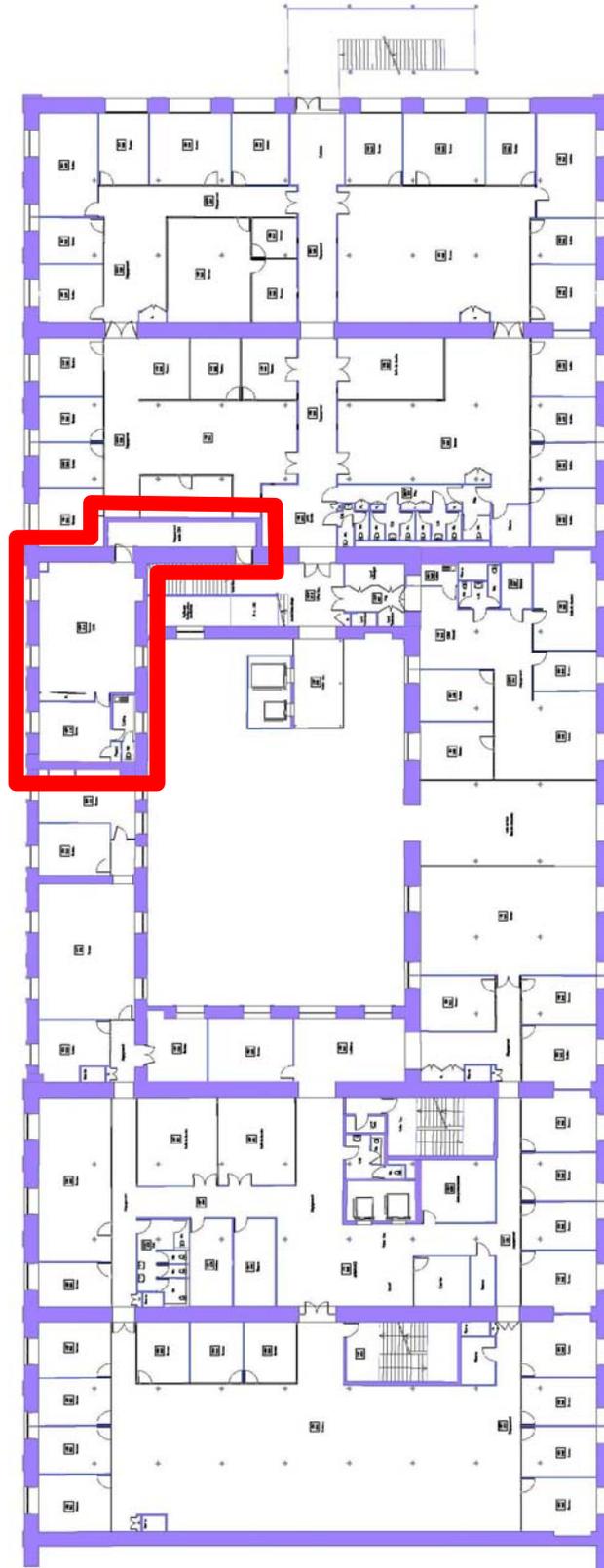
En quatre exemplaires originaux

**LE BAILLEUR**

**LE PRENEUR**

**ANNEXE 1 :**  
**Plan locatif du lot n° 1330 situés au 1<sup>er</sup> étage de l'atrium 10.8**

CATALYST CAPITAL  
LES DOCKS SECTION 13  
ETAGE 1  
10, Place de la Joieffe  
13002 MARSEILLE



www.optismo.com

Echelle : 1/250

D. 2542 - R. 2542\_S13 - V1 - MAI 2006 - D. JOU. - C. PAN  
OBJECTIF PATRIMOINE SERVICES - 42, rue Etienne Marcel 75002 Paris - Tél. : 01 42 743 743 - Fax : 01 42 743 744 - e-mail : etudes@optismo.com - SARL au capital de 8000 euros - RCS Paris B413 943 782 - Code APE 741 G - TVA Intracommunautaire : FR 18413943782