

AVENANT N°3**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 m²**, situé dans l'immeuble dénommé « DOCKS MARSEILLE JOLIETTE – **SECTION 11 - ATRIUM 10.3** »
 - Lot n°**1105 au 6^{ème} étage avec mezzanine**, correspondant à une surface totale (y compris quote part des parties communes) de **399 m²**, 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 m²**, 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 m²**, 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 m²**, 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 m²**, 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 m²**, 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 m²**, 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 m²**, 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 m²**, 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 m²** et d'environ **500 m²**.
- Ce bail a été conclu pour une durée de 9 années fermes à compter du **1^{er} 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^{ème} étage et lot n° 5115 en mezzanine**, correspondant à une surface totale (y compris quote part des parties communes) de **210 m²**, situé dans l'immeuble dénommé « DOCKS MARSEILLE JOLIETTE – **SECTION 13 - ATRIUM 10.7** »
- Cet avenant pris effet le **1^{er} 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^{er} Trimestre 2006 – valeur : 1362**.

- Par voie d'avenant numéro 2 en date du **4 septembre 2008**, 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 :
 - Lot n° **1330 au 1^{er} étage**, correspondant à une surface totale (y compris quote part des parties communes) de **99 m²**, situé dans l'immeuble dénommé « DOCKS MARSEILLE JOLIETTE – **SECTION 13 - ATRIUM 10.8** »
- Cet avenant pris effet le **1^{er} juillet 2008** et il a été consenti sous diverses charges, clauses et conditions et moyennant un loyer annuel de base de **17 814,06 Euros** hors taxes hors charges.

- Des surfaces dans l'immeuble «DOCKS MARSEILLE JOLIETTE – SECTION 13 – ATRIUM 10.7 » étant en cours de libération et le Preneur souhaitant d'ores et déjà finaliser la prise à bail ces surfaces, les parties sont convenues de ce qui suit, étant précisé qu'au delà de l'extension de l'assiette du bail en cours, celles-ci ont décidé d'amender pour l'avenir le processus de mise à disposition de surfaces nouvelles qu'elles avaient initialement mis au point entre elles.

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 et sont convenus de la prise à bail des locaux ci-après désignés :

- **Lots 5101 et 5102 au 6^{ème} étage et 5113 et 5114 en mezzanine** correspondant à une surface totale (y compris quote part des parties communes) de 721 m², situés dans l'immeuble dénommé « DOCKS MARSEILLE JOLIETTE – Section 13 - Atrium 10.7 », sis à Marseille (13002), 10 Place de la Joliette (tels que entourés en rouge sur le plan locatif en annexe 1).

ARTICLE 2 – MISE A DISPOSITION DIFFEREE

Les locaux objet du présent avenant seront mis à la disposition du Preneur immédiatement après le départ de leur actuel occupant, ce que le Preneur, qui a été complètement informé d'une situation que les parties se dispensent de rappeler ici, accepte sans réserve.

A défaut d'une libération des lieux au 31 décembre 2008, et sauf meilleur accord des parties, le bail du 21 décembre 2006 ne sera pas étendu aux surfaces objet du présent avenant.

Prise à bail des nouveaux locaux :

- mise à disposition des nouveaux locaux : date de mise à disposition constatée par l'établissement de l'état des lieux (visé dans l'article 5 ci-après) et au plus tard le **1^{er} janvier 2009**
- date de début du paiement des loyers et des charges : date de mise à disposition constatée par l'établissement de l'état des lieux (visé dans l'article 5 ci-après) et au plus tard le **1^{er} janvier 2009**

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, selon les modalités du bail et de ses avenants.

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 m²** avec l'indice initial 1362 (1T2006) : **179,94** euros
soit avec l'indice actuel 1385 (1T2007) : **182,98** euros
- pour **721 m²** de surfaces nouvellement prise à bail avec l'indice initial 1362 (1T2006) : **129 736,75** euros
soit avec l'indice actuel 1385 (1T2007) : **131 927,61** euros

La répartition des loyers par section en fonction des surfaces est la suivante à partir de la date de mise à disposition :

SECTION	11	12	13	TOTAL
SURFACE BUREAUX (m²)	643	2 070	7 320	10 033
<i>dont présent avenant (m²)</i>			721	721
SURFACE ARCHIVES (m²)			500	500
LOYER initial bureaux € HT&HC/m²/an	179,94	179,94	179,94	
LOYER initial archives € HT&HC/m²/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/m²/an	182,98	182,98	182,98	
LOYER actuel archives € HT&HC/m²/an	81,35	81,35	81,35	
Loyer actuel bureaux annuel € HT & HC	117 655,27	378 765,82	1 339 403,75	1 835 824,84
Loyer actuel archives annuel € HT & HC			40 675,48	40 675,48
Loyer actuel total annuel € HT & HC	117 655,27	378 765,82	1 380 079,23	1 876 500,32

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, 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 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 – PRISE A BAIL DE NOUVELLES SURFACES

Lors de la signature du bail du 21 décembre 2006, le Preneur avait fait par de son souhait de regrouper ses services dans l'immeuble « DOCKS MARSEILLE JOLIETTE – SECTION 13 – ATRIUM 10.7 ».

Aux termes de l'article B des conditions particulières dudit bail, le Bailleur s'était donc engagé à donner à bail au Preneur, à des conditions de prix d'ores et déjà fixées, toutes les surfaces de bureaux vacantes se libérant dans l'immeuble « DOCKS MARSEILLE JOLIETTE – SECTION 13 – ATRIUM 10.7 »; le Preneur s'engageant à les prendre à bail à ces conditions.

Concomitamment à la prise à bail de ces nouvelles surfaces, le Bailleur s'est par ailleurs engagé à accepter la résiliation de surfaces équivalentes, occupées par le Preneur dans l'ensemble des DOCKS hors de l'immeuble ci-dessus visé.

Le Preneur n'a pas fait jouer cette faculté lors de l'adjonction de surfaces objets des avenants 1 et 2, non plus qu'il ne souhaite renoncer à une partie des surfaces louées à l'occasion de la prise à bail des surfaces nouvelles objet du présent avenant, **étant également convenu entre les Parties que le lot 1310 d'une surface de 136m² sis au rez de chaussée de l'Atrium 10.8 dont la prise à bail est projetée ne fera pas, non plus, objet d'une rétrocession.**

Afin de rétablir l'esprit d'un processus qui avait pour objet de permettre au Preneur de se regrouper et non pas de s'étendre à des conditions de prix inchangées, Bailleur et Preneur entendent ici convenir, pour l'avenir, de conditionner la faculté pour le Preneur de prendre à bail de nouvelles surfaces dans l'immeuble «DOCKS MARSEILLE JOLIETTE – SECTION 13 – ATRIUM 10.7 », à la rétrocession au Bailleur de surfaces équivalentes.

Le Preneur devra ainsi, concomitamment à la prise à bail de nouvelles surfaces dans l'immeuble «DOCKS MARSEILLE JOLIETTE – SECTION 13 – ATRIUM 10.7 », remettre à la disposition du Bailleur, par la signature d'un avenant de résiliation partielle, des surfaces équivalentes occupées par lui partout ailleurs au sein de l'ensemble immobilier des «DOCKS MARSEILLE JOLIETTE » à l'exception des surfaces dans l'immeuble «DOCKS MARSEILLE JOLIETTE – SECTION 13 ».

Le Bailleur pourra seul renoncer à cette condition.

De convention expresse entre les parties, le présent article modifie dès la signature des présentes, l'article B des conditions particulières du bail du 21 décembre 2006.

Ses dispositions demeureront applicables même s'il advient que les surfaces nouvelles objet du présent avenant n'étaient pas mises à disposition du Preneur dans le délai prévu.

ARTICLE – 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 relaté en l'exposé qui précède, il n'est apporté aucune novation aux droits des parties ni aucune dérogation audit bail, dont toutes les dispositions non contraires aux présentes demeurent inchangées.

Fait à Marseille, le

En quatre exemplaires originaux

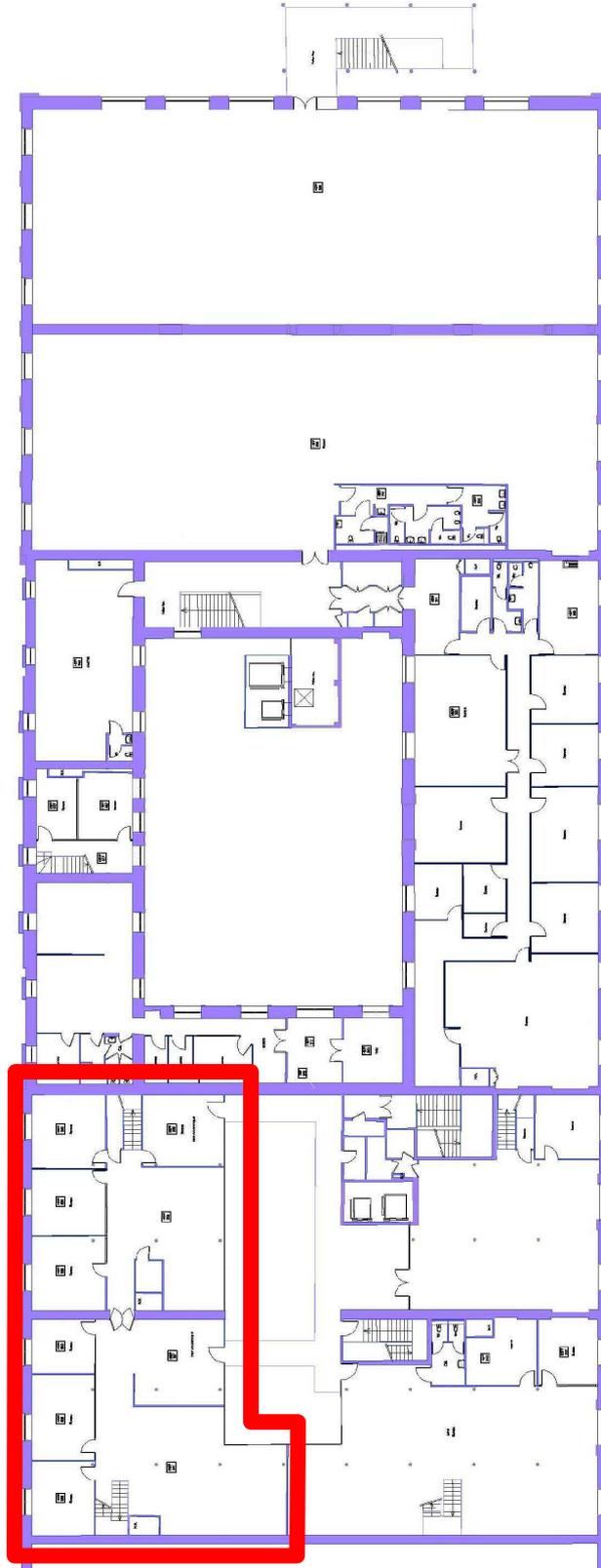
LE BAILLEUR

LE PRENEUR

ANNEXE 1 :
Plan locatif des lots n°5101 et 5102 situés au 6^{ème} étage de l'atrium 10.7

LES DOCKS SECTION 13
ETAGE 6

10, Place de la Joliette
13002 MARSEILLE



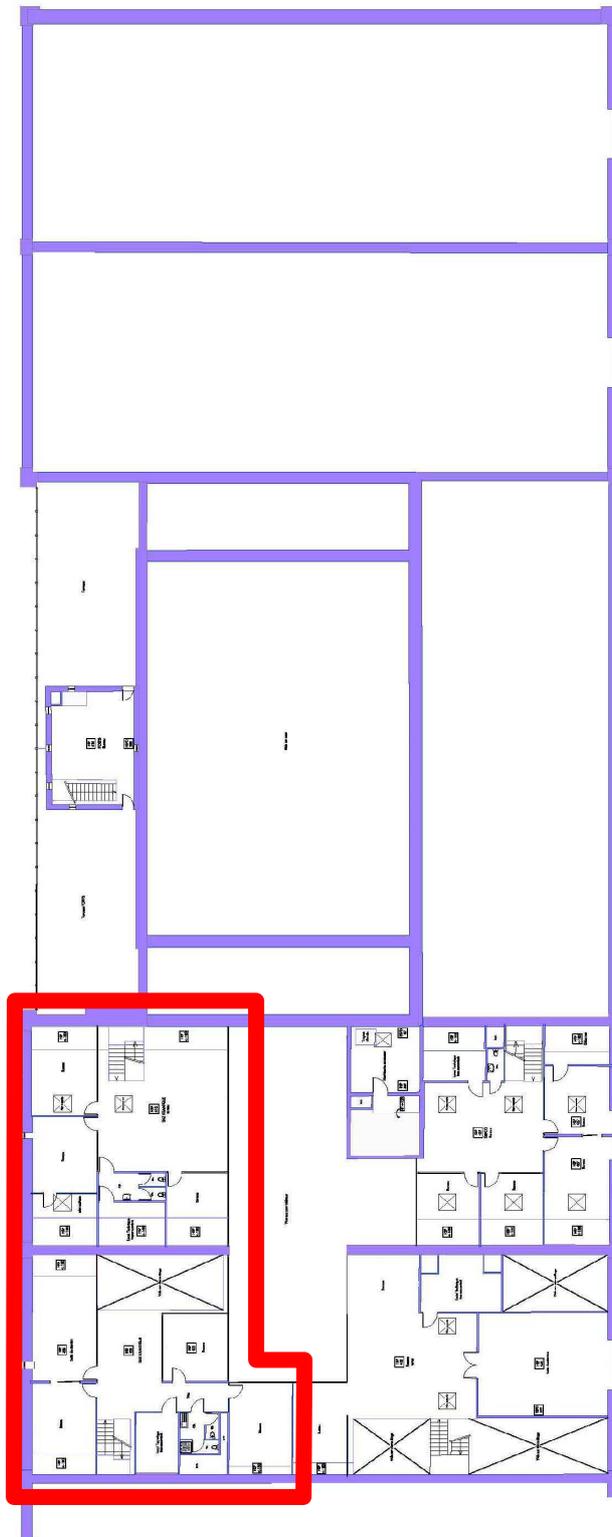
Echelle : 1/250

www.optismo.com

D. 2542 - R. 2542.513 - V1 - MAI 2006 - D. JOD - C. FAN
OBJECTIF PATRIMOINE SERVICES 42, rue Etienne Mareel 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 18443943782

Plan locatif des lots n°5113 et 5114 situés en mezzanine de l'atrium 10.7

LES DOCKS SECTION 13
MEZZANINE
10, Place de la Joieffe
13002 MARSEILLE



Echelle : 1/250