

AVENANT N°5

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 SAS**, Société par actions simplifiée au capital de 235.675 Euros, dont le siège social est à PARIS (75008), 134 boulevard Haussmann, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 447 953 043,

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 SUIIT :

- 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 a 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.
- Par voie d'avenant numéro 3 en date du **27 novembre 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 :
 - **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
- Cet avenant a pris effet le **1^{er} novembre 2008** et il a été consenti sous diverses charges, clauses et conditions et moyennant un loyer annuel de base de **131 927,61 Euros** hors taxes hors charges.
- Cet avenant numéro 3 a par ailleurs convenu 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 » à la rétrocession concomitante au Bailleur de surfaces équivalentes

détenues dans l'ensemble immobilier des « DOCKS MARSEILLE JOLIETTE » hors de la Section 13.

- Par voie d'avenant numéro 4 en date du 21 janvier **2009**, la société **JOLIETTE BATIMENTS SAS**, 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 1310 au rez de chaussée** correspondant à une surface totale (y compris quote part des parties communes) de **136 m²**, situés dans l'immeuble dénommé « DOCKS MARSEILLE JOLIETTE – Section 13 - Atrium 10.7 », sis à Marseille (13002), 10 Place de la Joliette
- Cet avenant a pris effet le 1er janvier 2009 et il a été consenti sous diverses charges, clauses et conditions et moyennant un loyer annuel de base de **25 631,65 Euros** hors taxes hors charges. Il a de plus entériné le changement de forme sociale et de dénomination du Bailleur.
- Des surfaces d'archives dans l'immeuble «DOCKS MARSEILLE JOLIETTE – SECTION 13 – ATRIUM 10.7 » étant libres, le Preneur ayant émis le besoin de surfaces d'archivages et souhaitant d'ores déjà finaliser la prise à bail de ces surfaces, les parties sont convenues de ce qui suit.

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 :

- **Lot 5007 au sous sol** correspondant à une surface totale (y compris quote part des parties communes) de **115 m²**, situés dans l'immeuble dénommé « DOCKS MARSEILLE JOLIETTE – Section 13 - Atrium 10.7 », sis à Marseille (13002), 10 Place de la Joliette (tel qu'entouré en rouge sur le plan locatif en annexe 1).

ARTICLE 2 – PRISE D'EFFET

Prise à bail des nouveaux locaux :

- | | |
|--|---------------------------|
| - <u>mise à disposition des nouveaux locaux :</u> | 1ER SEPTEMBRE 2009 |
| - <u>date de début du paiement des loyers et des charges</u> | 10 OCTOBRE 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) : **80,00** euros
soit avec l'indice actuel 1497 (1T2008), capé à 3% : **83,79** euros

pour **115 m²** de surfaces nouvellement prise à bail avec l'indice initial 1362 (1T2006) : **9.200,00** euros
soit avec l'indice actuel 1497 (1T2008), capé à 3% : **9 636,02 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	7 456	10 169
SURFACE ARCHIVES (m²)			615	615
<i>dont présent avenant (m²)</i>			<i>115</i>	<i>115</i>
LOYER initial bureaux € HT&HC/m ² /an	179,94	179,94	179,94	
LOYER initial archives € HT&HC/m ² /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>Indice du loyer 01/01/2008</i>	<i>1 385</i>	<i>1 385</i>	<i>1 385</i>	
<i>Indice du loyer 01/01/2009</i>	<i>1 497</i>	<i>1 497</i>	<i>1 497</i>	
<i>Augmentation indice capé à</i>	<i>3%</i>	<i>3%</i>	<i>3%</i>	
LOYER actuel bureaux € HT&HC/m ² /an	188,47	188,47	188,47	
LOYER actuel archives € HT&HC/m ² /an	83,79	83,79	83,79	
Loyer actuel bureaux annuel € HT & HC	121 184,93	390 128,79	1 405 217,51	1 916 531,24
Loyer actuel archives annuel € HT & HC			51 531,76	51 531,76
Loyer actuel total annuel € HT & HC	121 184,93	390 128,79	1 456 749,28	1 968 063,00

ARTICLE 4 – 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 5 – 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 07 septembre 2009

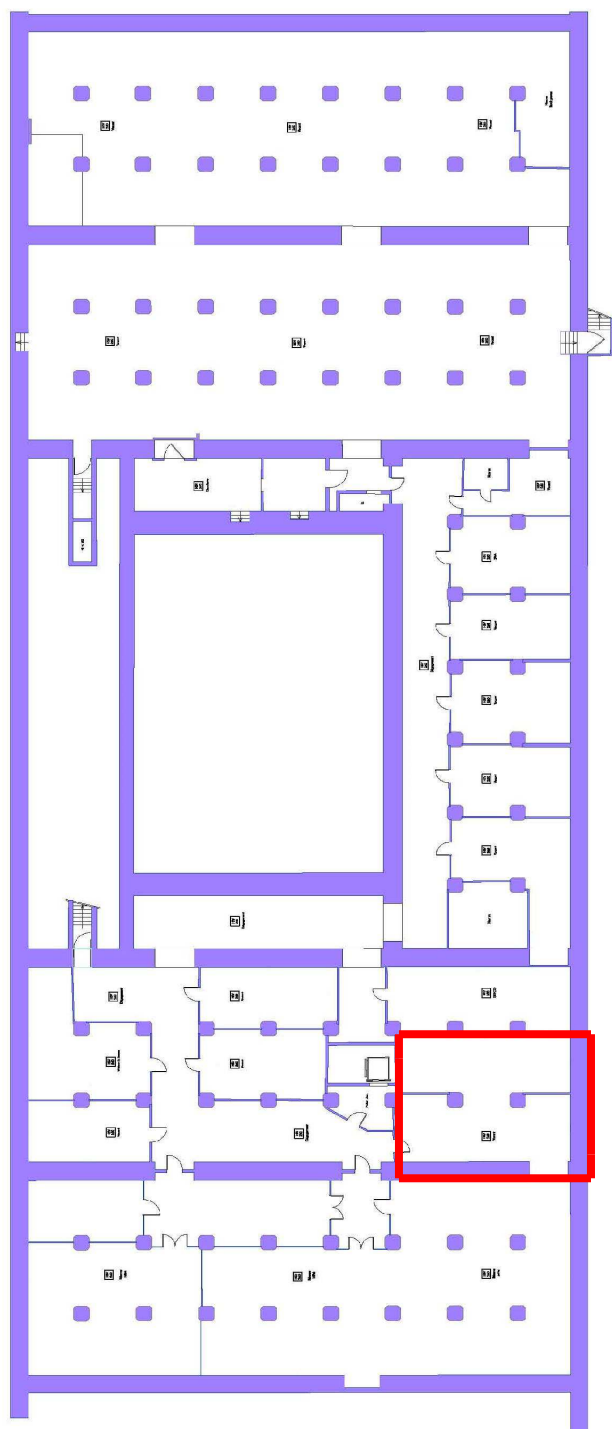
En quatre exemplaires originaux

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

ANNEXE 1 :

Plan locatif du lot n° Lot 5007 situé au sous sol de l'atrium 10.7- SECTION 13



wopsimmo.com