

GRAND PORT MARITIME DE MARSEILLE

ZONE INDUSTRIELLE DE FOS

AVENANT N° 1 AU BAIL A CONSTRUCTION DU 21 MARS 2005 N° 2007/spmgf/91

ENTRE :

Le Grand Port Maritime de Marseille, Etablissement Public de l'Etat, dont le siège est situé 23 Place de la Joliette, 13002 Marseille, ci-après dénommé "**GPMM**", représenté par son Président du Directoire, **Monsieur Jean-Claude TERRIER**,

d'une part,

ET :

SOGEFINERG SOCIETE GENERALE POUR LE FINANCEMENT DES INVESTISSEMENTS ECONOMISANT L'ENERGIE, SA au capital de 14.400.000,00 euros, dont le siège social est situé 17 Cours Valmy – Puteaux, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 307 712 513, représentée par son Président – Directeur Général, Monsieur Yves LALLEMAND

GENECAL, SA au capital de 40.434.131,42 euros, dont le siège social est situé 17 Cours Valmy – Puteaux, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 316 068 089, représentée par son Président du Conseil d'Administration, Monsieur Yves LALLEMAND

DEXIA FLOBAIL, SA au capital de 6.100.000,00 euros, dont le siège social est situé 1 passage des Reflets – La Défense - Courbevoie, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n° 343 832 861, représentée par son Directeur Général, Monsieur Jacques LE FRANC

Agissant entre elles dans le cadre d'une indivision de Sofergies dont le gérant est Sogefinerg, sans affectio societatis et sans solidarité, dans les proportions suivantes :

Sogefinerg : 66%

Génécal : 1%

Dexia Flobail : 33%

ci-après ensemble dénommées "**le Preneur**"

Ensemble de seconde part,

ET :

EVERE, SAS à capital variable, dont le siège social est situé 1140 avenue Albert Einstein - Montpellier, immatriculée au RCS de Montpellier sous le n° 483 665 873, ci-après dénommée "**l'Utilisateur**", représentée par son Président, Monsieur Claude SAINT –JOLY,

De troisième part,

EN PRESENCE DE :

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole dont le siège est situé au Pharo, 58 Boulevard Charles Livon 13007 MARSEILLE, ci-après dénommé « le preneur », représenté par Monsieur **Eugène CASELLI** agissant au nom et en qualité de Président de la Communauté Urbaine de Marseille Provence Métropole dûment habilité à et effet par délibération du Conseil de Communauté dudit Etablissement Public en date du XXXX

Il a été exposé et convenu ce qui suit :

EXPOSE PRELIMINAIRE

Aux termes d'un acte authentique en date du 21 mars 2005, le Port Autonome de Marseille a donné à bail à construction à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole un terrain nu de 180 000 m² situé dans la Zone Industrielle et Portuaire de Fos, figurant au cadastre de la Commune de Fos-sur-Mer, section AB n° 60, afin d'y établir une unité de traitement par valorisation énergétique destinée au traitement de déchets ménagers.

Le 05 juillet 2005, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole a conclu avec le groupement solidaire Urbaser SA et Valorga International SA une délégation de service public de traitement des déchets ménagers.

La société Evere s'est substituée dans les droits et obligations dudit groupement solidaire le 16 juillet 2007 et a par conséquent depuis cette date, l'obligation de concevoir, construire puis exploiter l'unité de traitement de déchets ménagers précitée.

Les droits et biens immobiliers résultant du bail à construction du 21 mars 2005 ont donc été cédés :

- une première fois par la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole au bénéfice du groupement solidaire Urbaser SA et Valorga International SA par acte authentique du 23 décembre 2005 ;
- une seconde fois par le groupement solidaire Urbaser SA et Valorga International SA au bénéfice de la société Evere par acte authentique du 23 décembre 2005.

En vue de financer les constructions nécessaires à son activité, la société Evere (« l'Utilisateur ») a conclu avec les sociétés Sogefinerg, Génecal et Dexia Flobail un contrat de crédit-bail immobilier régi par les articles L. 313-7 et suivants du Code monétaire et financier aux termes d'un acte authentique en date du 16 juillet 2007.

Les droits et biens immobiliers résultant du bail à construction du 21 mars 2005 ont donc été cédés une troisième fois aux sociétés Sogefinerg, Génecal et Dexia Flobail agissant entre elles dans le cadre d'une indivision (« le Preneur »).

Par décret n° 2008-1033 du 09 octobre 2008 instituant le grand port maritime de Marseille, pris en application de la loi n° 2008-660 du 4 juillet 2008 portant réforme portuaire, le Port Autonome de Marseille a été transformé en un grand port maritime régi par les dispositions du titre préliminaire du livre 1^{er} du Code des Ports Maritimes et a pris le nom de Grand Port Maritime de Marseille (GPMM).

Pour les besoins de la réalisation de la desserte ferroviaire des installations objet du bail à construction précité, le GPMM a accepté de mettre à la disposition du Preneur une surface de terrain supplémentaire correspondant à l'emprise à la 2^{ème} partie de l'installation terminale embranchée (ITE) de l'Utilisateur.

Le présent avenant a pour objet de modifier le bail à construction en ses articles 1 « désignation du terrain loué » et 7 « loyer ».

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

Article 1 :

A dater de la signature du présent avenant, le terrain nu de 180.000 m² est complété par un terrain de 11599 m² représentant l'assiette foncière de la 2^{ème} partie de l'ITE du présent projet industriel. Observation est ici faite qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par Monsieur Dayan, géomètre-expert, portant le numéro, que la parcelle provient de la division parcellaire

La superficie totale du terrain mis à disposition du Preneur est donc portée à 191 599 m² à dater de la signature du présent avenant.

Article 2 :

A dater de la signature du présent avenant, le loyer annuel supplétif est fixé à 12.874,89 € HT (douze mille huit cent soixante quatorze euros quatre vingt neuf centimes hors taxes) en contrepartie de la mise à disposition des 11 599 m² supplémentaires.

Ce loyer supplétif variera dans les mêmes conditions que le loyer défini par le bail à construction initial du 21 mars 2005 à l'article « Loyer – modalités de paiement »

Cependant, compte tenu de l'avancement financier par l'utilisateur (la société Evere) des investissements cités à l'article 5 bis de la Convention ITE signée leentre le GPMM et EVERE le loyer supplétif défini ci-dessus fera l'objet d'une exonération de 100 % dès la signature de la présente convention et ce pour une durée maximale de 21 ans à compter de la date de signature de la présente convention.

A l'issue de cette durée de 21 ans, le loyer annuel révisé sera ensuite facturé en totalité pour une assiette de 191 599 m² soit 212.674,89 euros HT / an base indice ICC 1172.

Le paiement du loyer se fera selon les modalités suivantes : facturation par trimestre payable d'avance 45 jours après réception de la facturation émise par le GPMM.

a) Le loyer est assujetti à la T.V.A. au taux en Vigueur.

Aucun escompte n'est appliqué en cas de paiement anticipé.

Des pénalités de retard commencent à courir le lendemain de la date d'échéance. Les pénalités sont facturées trimestriellement avec un minimum de perception de 10 jours et facturation à partir de 15,24 euros H.T.V.A.. Le taux retenu pour les pénalités est égal à une fois et demie le taux de l'intérêt légal.

Les frais de recouvrement, pour toute facture réglée après échéance ayant fait l'objet d'une relance, sont facturés forfaitairement 30,49 euros H.T.V.A.

En cas de recouvrement contentieux les frais réels d'huissier ou de procédures sont facturés au Preneur.

Le paiement de pénalités de retard ne préjudicie en rien aux droits que tient le Port Autonome des dispositions de l'article 12 ci-après.

Article 3 :

L'article 3 de la deuxième partie du bail à construction du 21 mars 2003 est modifié comme suit :

(i) « ETAT DES SERVITUDES

Le GPMM déclare qu'il n'a laissé acquérir aucune servitude conventionnelle et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune autre que celles pouvant résulter de la convention passée avec EDF visée au paragraphe "CONDITIONS PARTICULIERES" mentionnées dans le bail initial.

Le GPMM informe le preneur que le terrain objet du présent bail est situé à proximité de sites industriels engendrant des servitudes liées aux risques industriels Z1, Z2, PPI (plan particulier d'intervention).

Le GPMM déclare qu'il n'existe aucune servitude administrative autre que celles résultant du plan d'aménagement de zone (PAZ).

Le GPMM informe le preneur que le terrain d'assiette de la 2^{ème} partie de l'ITE du présent projet est traversé par la servitude de passage des allées de pipelines, des réseaux secs enterrés et de la voie dite colis lourds. Cette servitude est portée sur le plan N° Ci-annexé. »

Article 4 :

Le présent avenant devra être réitéré devant notaire sans qu'il soit besoin d'accomplir une quelconque formalité, aux frais du Preneur.

Article 5 :

Les autres dispositions du bail à construction du 21 mars 2005, non contraires à celles du présent avenant, restent inchangées et continuent de produire leur plein effet.

Fait à Marseille, le
en quatre exemplaires.

LE GRAND PORT MARITIME DE
MARSEILLE

Le Président du Directoire

EVERE

Le Président

Claude SAINT-JOLY

SOGEFINERG

Le Président-Directeur Général

Yves LALLEMAND

GENECAL

Le Président du Conseil d'Administration

Yves LALLEMAND

DEXIA FLOBAL

Directeur général

Jacques LE FRANC

EN PRESENCE DE :

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole

Le Président

Eugène CASELLI