

- BAIL COMMERCIAL -

La **Société EDISSIMMO**, Société Civile de Placements Immobiliers au capital de 828 259 380 € ayant son siège social à PARIS 15^{ème} au 91/93, Boulevard Pasteur, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 337 596 530.

représentée par

AMUNDI IMMOBILIER, société anonyme au capital de 15 666 374 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 315 429 837, ayant son siège social 91-93 boulevard Pasteur, à Paris, représentée par Sandrine Lafon-ceyral, dûment habilitée aux fins des présentes.

Ci-après dénommée "LE BAILLEUR"

D'UNE PART,

ET,

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole - Direction de l'Eau et de l'Assainissement - Etablissement Public de Coopération Intercommunale, inscrite au Répertoire SIRENE sous le numéro 241 300 391, dont le siège social est situé à MARSEILLE (13007) - LE PHARO, 58, boulevard Charles Livon,

Représenté par son Président Eugène CASELLI, dûment habilité aux fins des présentes par délibération en date du 25 mars 2010.

Ci-après dénommée "LE PRENEUR"

D'AUTRE PART,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

CHAPITRE V - CONDITIONS PARTICULIERES

Les conditions particulières du présent chapitre prévalent sur les conditions générales dont elles constituent une dérogation.

EDISSIMMO fait bail et donne à loyer à **La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole – Direction de l'Eau et de l'Assainissement** qui accepte les locaux ci-après désignés.

1° - DESIGNATION DES LOCAUX

Dans un ensemble immobilier situé au :

27, boulevard Joseph Vernet – 13008 MARSEILLE

- Surfaces de bureaux situées au rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage, d'une superficie de 2 640 m² environ (dont 76 m² de quote-part parties communes hall d'entrée et accès étages),
- Surfaces de bureaux et archives, au sous-sol, d'une superficie de 625 m² environ,

- 15 emplacements intérieurs de stationnement – lots n° 45 à 59 du Règlement de Copropriété,
- 53 emplacements extérieurs de stationnement - lots n° 88 à 107, 128 à 152, 159 à 163, 171 à 173 du Règlement de Copropriété,
- Mise à disposition de la loge de gardien et de l'emplacement de parkings numéro 90 en contrepartie d'une surveillance pendant les heures de service (8h30 – 16h45, 5 jours sur 7) de l'intégralité de l'immeuble, d'un rapport de surveillance régulier à destination de la société gestionnaire du site, ainsi que la présentation et le remisage des bacs roulants d'ordures ménagères.

2°/ - DATE DE REFERENCE

Date d'effet du présent bail : 1^{er} Avril 2010
Date de fin de bail : 31 mars 2019

3°/ - DESTINATION

Un local à usage exclusif de bureaux et archives.

4°/ - REGIME FISCAL

T.V.A.

5°/ - LOYER ANNUEL DE BASE

Loyer annuel établi d'après la ventilation suivante :

- Surfaces de bureaux : 150 € HT/HC/m²/an ;
- Surface en sous-sol : 55 € HT/HC/m²/an ;
- Parking intérieur : 800 € HT/unité/an ;
- Parking extérieur : 250 € HT/unité/an.

Loyer annuel de base H.T. et H.C. de 455.625 EUROS, soit 545.927,5 EUROS TTC.

Le BAILLEUR consent au PRENEUR une franchise de loyer correspondant à 3 mois de loyer HT et HC, soit un montant de 113.906,25 Euros HT et HC.

6°/ - PROVISION SUR CHARGES

La provision trimestrielle est fixée à 13 876.25 Euros HT, soit 16.595,99 € TTC.

Cette provision concerne notamment les postes suivants et sans que cette liste soit exclusive :

Honoraires de gestion gérance
EDF Eclairage extérieur
EDF éclairage PC
EDF tarif jaune - CT 11764
Consommation eau froide
Entretien des espaces verts
Entretien des réseaux
Contrôle réglementaires (portail + élec)
Entretien toiture
Contrat de maintenance barrière
Téléphone (Tell Pass)
Contrat de maintenance - P2/P3

Travaux divers
Consommables sanitaires
Contrôles réglementaires (ELEC)
Contrat entretien nettoyage
Entretien extincteurs

Le remboursement par le Preneur de l'assurance Propriétaire, de la Taxe foncière et de la Taxe des ordures Ménagères, se fera par un appel de charges exceptionnel.

7°/ DEPOT DE GARANTIE

Soit la somme hors taxes et hors charges de 113 906,25 Euros correspondant à 3 mois de loyer HT et HC.

8°/ INDICE DE REFERENCE

Le dernier indice INSEE connu - publication au J.O. - à la date d'effet du bail, soit l'indice du 1502, l'indice du 3^{ème} trimestre 2009. .

9°/ INTERETS DE RETARD

Cet article déroge à l'article 22 des Conditions Générales.

Le paiement du loyer doit être effectué par virement administratif par application des dispositions de l'article 98 alinéa 2 du Code des Marchés Publics relatif au délai maximum de paiement des collectivités territoriales, soit, à partir de la date d'exigibilité :

- 40 jours à compter du 1^{er} janvier 2009,
- 35 jours à compter du 1^{er} janvier 2010,
- 30 jours à compter du 1^{er} juillet 2010,

Le défaut de paiement dans les délais prévus donne droit au versement d'intérêts moratoires ; Les intérêts seront calculés en application des dispositions de l'article 98 du Code des Marchés Publics.

10°/ CONDITIONS DEROGATOIRES

Article 14 :

Par dérogation à l'article 14 des conditions générales du bail, le Preneur est d'ores et déjà autorisé à sous-louer une partie des locaux situés au 1^{er} étage du Bâtiment C à la « SERAM », Société d'Exploitation du Réseau d'Assainissement de Marseille pour une surface de 178,85 m².

Article 24 :

Il est précisé que la révision triennale légale actuellement prévue par les articles L.145-37 et L.145-38 du nouveau code de commerce (anciennement articles 26 et 27 du décret du 30 Septembre 53) n'est pas applicable.

Article 26 :

Par dérogation à l'article 26 des conditions générales, le preneur ne sera redevable d'aucun frais relativement à la signature du bail.

Article 27 :

Cet article est modifié comme suit :

Pour l'exécution des présentes, il est fait éléction de domicile, pour le Bailleur et pour le Preneur, en leur siège social respectif.

FAIT A
LE
EN 3 EXEMPLAIRES

LE PRENEUR

LE BAILLEUR

**** Faire précéder la signature de la mention manuscrite "Lu et approuvé".***

(a) *Etat des risques naturels et technologiques*

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° IAL - 13050 - 01

du 8 février 2006

mis à jour le

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal

27 boulevard Joseph Vernet - 13008 MARSEILLE

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **prescrit**

oui ☒

non ☐

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **appliqué par anticipation**

oui ☐

non ☐

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn **approuvé**

oui ☒

non ☐

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation ☒

B. Crue
torrentielle

Remontée de nappe ☐

Avalanche ☐

C. Mouvement
de terrain

☒

Sécheresse ☐

Séisme ☐

D. Cyclone

☐

Volcan ☐

Feux de forêt ☒

E. autre

☐

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRt)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **approuvé**

oui ☐

non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt **prescrit ***

oui ☐

non ☒

* Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique ☐

F. Effet de
surpression

☐

Effet toxique ☐

5. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, modifié par le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité

zone Ia ☐

zone Ib ☐

zone II ☐

zone III ☐

Zone 0 ☒

pièces jointes

6. Localisation

extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Arrêté préfectoral du 8 février 2006 - Dossier Communal d'information

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

7. ~~Vendeur~~ - Bailleur Nom prénom

SOCIETE EDISSIMMO

rayez la mention inutile

8. Acquéreur - Locataire Nom prénom

CUMP - Direction de l'eau et de l'assainissement

rayez la mention inutile

9. Date

à

(a)

le

Le présent état des risques naturels et technologiques est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de département.
En cas de non respect, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.
(V de l'article 125-5 du code de l'environnement)

ANNEXE 2

- Adresse des lieux loués : 27, boulevard Joseph Vernet - 13008 MARSEILLE

- Liste des sinistres déclarés dans le cadre d'un arrêté préfectoral de catastrophe naturelle ou technologique.

ANNEE	NATURE DU SINISTRE

- Pas de sinistre déclaré à ce titre, à notre connaissance : **Aucun sinistre à déclarer**

Fait à

le,

Signature