

AVENANT N° 6

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.
- Par voie d'avenant numéro 5 en date du 13 octobre 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 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.
- Cet avenant a pris effet le 1^{er} septembre 2009 et il a été consenti sous diverses charges, clauses et conditions et moyennant un loyer annuel de base de **9 636,02 euros hors taxes hors charges**.
- Le Preneur ayant expressément demandé au Bailleur de faire ses meilleurs efforts afin de libérer des surfaces occupées dans l'immeuble «DOCKS MARSEILLE JOLIETTE – SECTION 13 – ATRIUM 10.7 », le Bailleur est en cours de négociation afin de libérer ces surfaces et les mettre à disposition du Preneur. Les parties souhaitant d'ores et déjà en finaliser la prise à bail, elles ont convenues de ce qui suit.

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

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 1395, 1396 et 1397 au 6^{ème} étage** correspondant à une surface totale (y compris quote part des parties communes) de **458 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 jaune sur le plan locatif en annexe 1).
- **Lots 1398 et 1399 au 6^{ème} étage et le lot 5111 en mezzanine** correspondant à une surface totale (y compris quote part des parties communes) de **325 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 les plans locatifs en annexes 1 et 2).

ARTICLE 2 – CONDITIONS SUSPENSIVES

La prise à bail des locaux, objet des présentes interviendra à réalisation de la triple condition exposée ci dessous:

- que lesdits locaux aient fait l'objet d'avenants de résiliation anticipés où soient libres à l'échéance des baux en cours du fait d'un congé émanant des Preneurs. Etant précisé que la concomitance entre la signature du présent avenant de prise à bail aux conditions ci-dessous énoncées et celles des avenants de résiliation ou des dates pour lesquels les congés auront été délivrés est une condition essentielle sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.
- que lesdits soient effectivement libérés par leur actuel occupant au plus tard le xx/xx/xxx.
- que, les créanciers ayant à la date des présentes pris une inscription de sûreté sur le fonds de commerce des actuels occupants des locaux objets des présentes ne s'opposent pas dans un délai d'un mois à compter de la réception de la notification des avenants de résiliation, à la fin anticipée amiable des baux en Cours.
Au cas où un créancier s'opposerait à ces résiliations amiables, les présentes seraient ipso facto, atteintes de caducité.

ARTICLE 3 – PRISE D'EFFET

Prise à bail des nouveaux locaux :

- mise à disposition des nouveaux locaux : **XX/X/XXXX**
- date de début du paiement des loyers et des charges : **X/XX/XXXX**

Les dates d'état des lieux d'entrée porteront, le cas échéant, dates d'effet.

ARTICLE 4 – 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 **1503** (1T2009) capé à 3% : **189,22** euros
- pour **783 m²** de surfaces nouvellement prise à bail avec l'indice initial 1362 (1T2006) : **140 893,04** euros
soit avec l'indice actuel **1503** (1T2009) capé à 3% : **148 161,92** 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	8 239	10 952
<i>dont présent avenant (m²)</i>			783	783
SURFACE ARCHIVES (m²)			615	615
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>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>Indice du loyer 01/01/2010</i>	<i>1 503</i>	<i>1 503</i>	<i>1 503</i>	
<i>Augmentation indice capé à</i>	<i>3%</i>	<i>3%</i>	<i>3%</i>	
LOYER actuel bureaux € HT&HC/m²/an	189,22	189,22	189,22	
LOYER actuel archives € HT&HC/m²/an	84,13	84,13	84,13	
Loyer actuel bureaux annuel € HT & HC	121 670,64	391 692,43	1 559 011,57	2 072 374,65
Loyer actuel archives annuel € HT & HC			51 738,30	51 738,30
Loyer actuel total annuel € HT & HC	121 670,64	391 692,43	1 610 749,87	2 124 112,95

ARTICLE 5 – PRISE DES LOCAUX

Les locaux seront pris en l'état par le Preneur, un état des lieux sera réalisé 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 – 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.

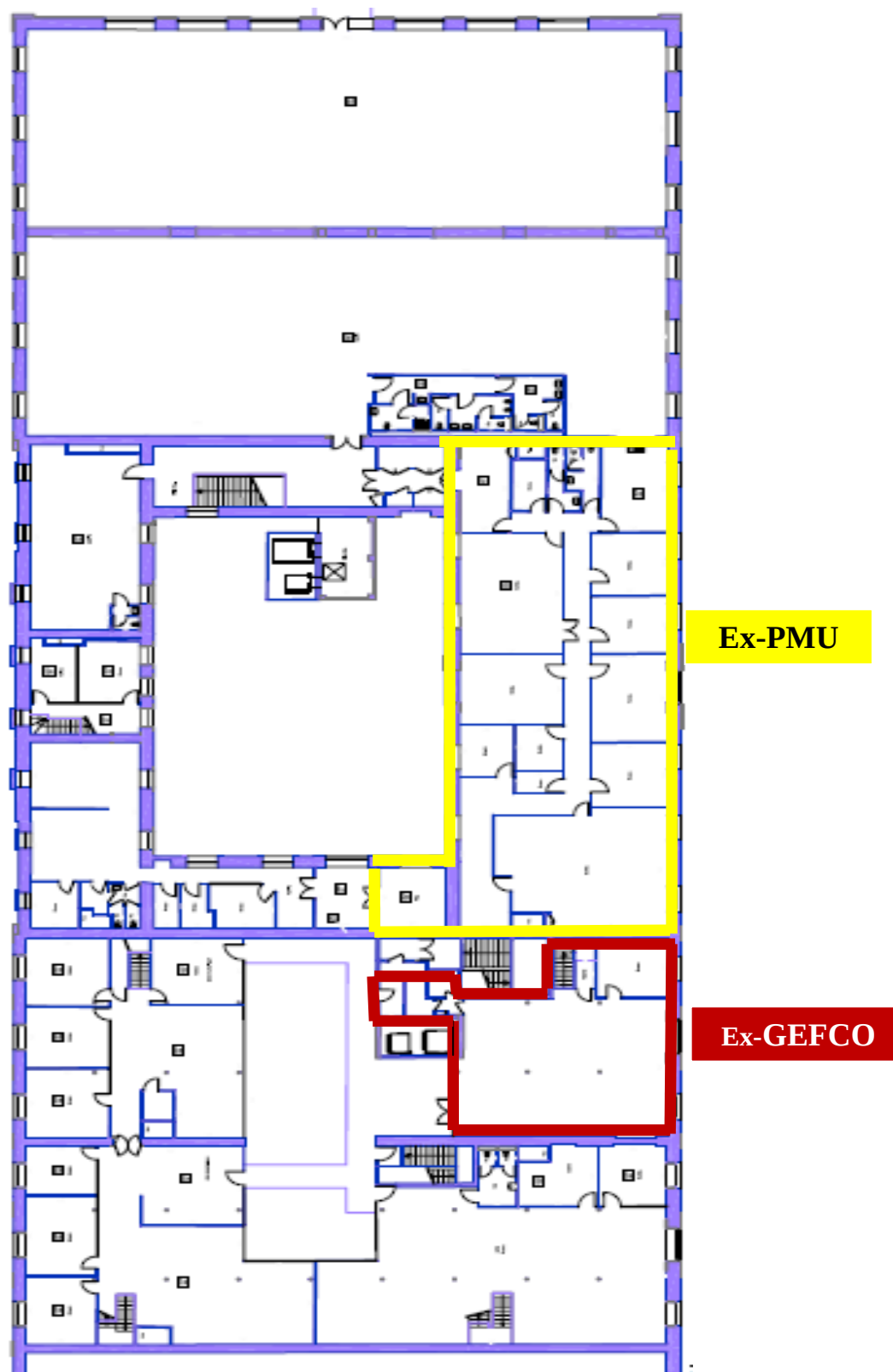
Fait à Marseille, le

En quatre exemplaires originaux

ANNEXE 1 :

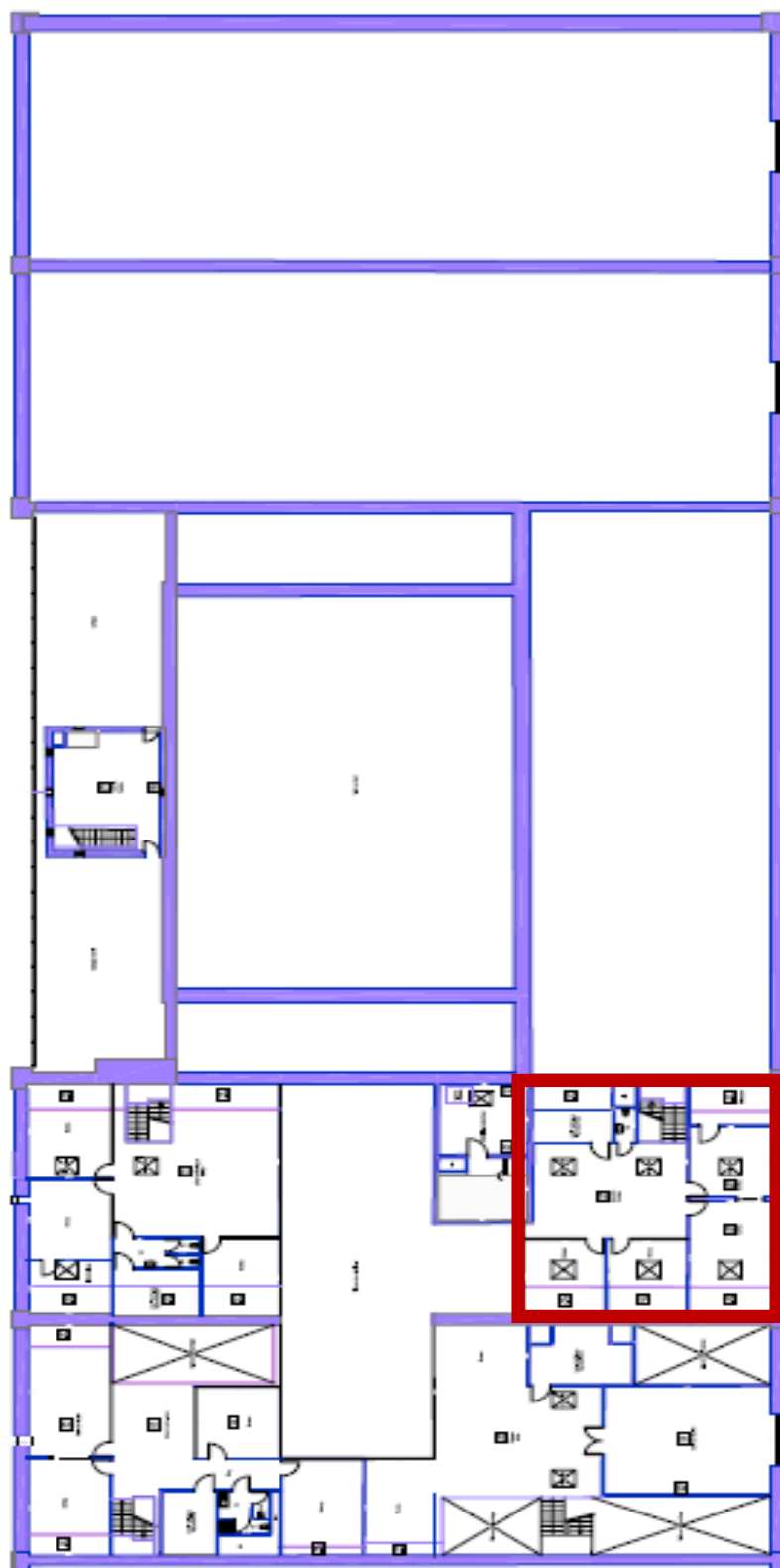
Plan locatif des lots n°1395 à 1399

situés au 6^{ème} étage de l'atrium 10.7- SECTION 13



ANNEXE 2 :

Plan locatif du lot n°5111 situé en mezzanine de l'atrium 10.7- SECTION 13



Ex-GEFCO