

AVENANT N° 8

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**.
- Par voie d'avenant numéro 6 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 :
 - **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).
- Cet avenant a pris effet le 1er juillet 2010 et il a été consenti sous diverses charges, clauses et conditions et moyennant un loyer annuel de base de **63.089,00 euros hors taxes hors charges**.
- Par voie d'avenant numéro 7 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 :
 - **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
- Cet avenant a pris effet le 1er août 2010 et il a été consenti sous diverses charges, clauses et conditions et moyennant un loyer annuel de base de **88.906,96 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 a finalisé la libération des surfaces du 1^{er} étage de l'atrium 10.7 afin de les mettre à disposition du Preneur.
- En contrepartie le Preneur accepte de libérer par anticipation par voie de résiliation anticipée partielle des surfaces sise au rez-de-chaussée et au sous-sol, sous condition suspensive d'une solution de relogement dans des locaux adaptés du même ensemble immobilier par le Bailleur après accord du Preneur.
- Les parties ont convenues de ce qui suit.

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

A) LOCAUX PRIS A BAIL

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 n° 1322 à 1329 inclus** correspondant à une surface totale (y compris quote part des parties communes) de **1298 m²**, situés au **1^{er} étage** 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 – PRISE D'EFFET DES LOCAUX PRIS A BAIL

Prise à bail des nouveaux locaux :

- mise à disposition des nouveaux locaux : **06/09/2010**
- date de début du paiement des loyers et des charges : **06/09/2010**

ARTICLE 3 – LOYER, CHARGES ET TAXES DES LOCAUX PRIS A BAIL

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 3 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% : **194,12 euros**
- pour **1298 m²** de surfaces nouvellement prise à bail avec l'indice initial 1362 (1T2006) : **233 562,12 euros**
soit avec l'indice actuel **1503** (1T2009) capé à 3% : **251.967,76 euros**.

La répartition des loyers par section en fonction des surfaces est la suivante à partir de la date de mise à disposition des nouveaux locaux et jusqu'à la date de résiliation anticipée partielle **soit du 06 septembre 2010 jusqu'au 31 mars 2011 inclus** :

SECTION	11	12	13	TOTAL
SURFACE BUREAUX (m²)	643	2 070	9 537	12 250
<i>dont présent avenant (m²)</i>			1 298	1 298
SURFACE ARCHIVES (m²)			615	615
<i>dont présent avenant (m²)</i>			0	0
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</i>	1 362	1 362	1 362	
LOYER précédent bureaux € HT&HC/m²/an	188,47	188,47	188,47	
LOYER précédent archives € HT&HC/m²/an	83,79	83,79	83,79	
<i>Indice actuel</i>	1 503	1 503	1 503	
<i>Augmentation capée à</i>	3%	3%	3%	
LOYER actuel bureaux € HT&HC/m²/an	194,12	194,12	194,12	
LOYER actuel archives € HT&HC/m²/an	86,30	86,30	86,30	
Loyer actuel bureaux annuel € HT & HC	124 819,16	401 828,40	1 851 322,44	2 377 970,00
Loyer actuel archives annuel € HT & HC			53 074,50	53 074,50
Loyer actuel total annuel € HT & HC	124 819,16	401 828,40	1 904 396,94	2 431 044,50

ARTICLE 4 – 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.

B) LOCAUX RETROCEDES PAR RESILIATION ANTICIPEE PARTIELLE SOUS CONDITION SUSPENSIVE

ARTICLE 5 – LOCAUX RETROCEDES PAR RESILIATION ANTICIPEE PARTIELLE SOUS CONDITION SUSPENSIVE

LE BAILLEUR et le PRENEUR se sont rapprochés et sont convenus de la résiliation anticipée partielle sous condition suspensive portant sur les locaux ci-après désignés :

- **Lots n° 1312 et 1314** correspondant à une surface totale (y compris quote part des parties communes) de **385 m²**, situés au **rez-de-chaussée** 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 2).
- **Lots n° 5001 et 5007** correspondant à une surface totale (y compris quote part des parties communes) de **615 m²**, situés **au sous-sol** 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 2).

Cette résiliation anticipée partielle des locaux est sous condition suspensive d'une solution de relogement dans des locaux adaptés du même ensemble immobilier par le Bailleur après accord du Preneur.

ARTICLE 6 – RESILIATION ANTICIPEE PARTIELLE SOUS CONDITION SUSPENSIVE

Résiliation anticipée partielle des locaux sis en rez de chaussée et au sous sol sous condition suspensive

- date de sortie des locaux rétrocédés : **31/03/2011**
- date de fin du paiement des loyers et des charges : **31/03/2011 inclus**

ARTICLE 7 – LOYER, CHARGES ET TAXES SOUS CONDITION SUSPENSIVE

Pour les locaux rétrocédés par voie de résiliation partielle anticipée, LE PRENEUR s'engage à s'acquitter de l'ensemble des loyers, charges et taxes jusqu'à la date mentionnée à l'article 3 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 nouveau loyer annuel hors taxes et hors charges est :

Concernant les locaux en rez-de-chaussée

- pour **1 m²** avec l'indice initial 1362 (1T2006) : **179,94** euros
soit avec l'indice actuel **1503** (1T2009) capé à 3% : **194,12** euros
- pour **- 385 m²** de surfaces de rez-de-chaussée résiliées par anticipation avec l'indice initial 1362 (1T2006) : **- 69.276,91** euros
soit avec l'indice actuel **1503** (1T2009) capé à 3% : **- 74.736,20** euros.

Concernant les locaux en sous-sol

- pour **1 m²** avec l'indice initial 1362 (1T2006) : **80,00** euros
soit avec l'indice actuel **1503** (1T2009) capé à 3% : **86,30** euros
- pour **- 615 m²** de surfaces de sous-sol résiliées par anticipation avec l'indice initial 1362 (1T2006) : **- 49.200,00** euros
soit avec l'indice actuel **1503** (1T2009) capé à 3% : **- 53.074,50** euros.

La répartition des loyers par section en fonction des surfaces est la suivante à partir de la date de rétrocession partielle locaux sous condition suspensive **soit à compter du 1^{er} avril 2011** :

SECTION	11	12	13	TOTAL
SURFACE BUREAUX (m²)	643	2 070	9 152	11 865
<i>dont présent avenant (m²)</i>			-385	-385
SURFACE ARCHIVES (m²)			0	0
<i>dont présent avenant (m²)</i>			-615	-615
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</i>	<i>1 362</i>	<i>1 362</i>	<i>1 362</i>	
LOYER précédent bureaux € HT&HC/m ² /an	188,47	188,47	188,47	
LOYER précédent archives € HT&HC/m ² /an	83,79	83,79	83,79	
<i>Indice actuel</i>	<i>1 503</i>	<i>1 503</i>	<i>1 503</i>	
<i>Augmentation capée à</i>	<i>3%</i>	<i>3%</i>	<i>3%</i>	
LOYER actuel bureaux € HT&HC/m ² /an	194,12	194,12	194,12	
LOYER actuel archives € HT&HC/m ² /an	86,30	86,30	86,30	
Loyer actuel bureaux annuel € HT & HC	124 819,16	401 828,40	1 776 586,24	2 303 233,80
Loyer actuel archives annuel € HT & HC			0,00	0,00
Loyer actuel total annuel € HT & HC	124 819,16	401 828,40	1 776 586,24	2 303 233,80

ARTICLE 8 – LIBERATION DES LOCAUX RETROCEDES SOUS CONDITION SUSPENSIVE

Le Preneur devra quitter les locaux rétrocédés au plus tard à la Date de Résiliation, de sorte que les locaux soient rendus dans un état neuf conformément au bail, libres de tout occupant, occupation, droit d'occupation, meubles et objets quelconques y inclus gravats et détritux et que les clés des locaux loués soient remises à la date effective de départ du Preneur et au plus tard à la Date de Résiliation.

ARTICLE 9 – 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.

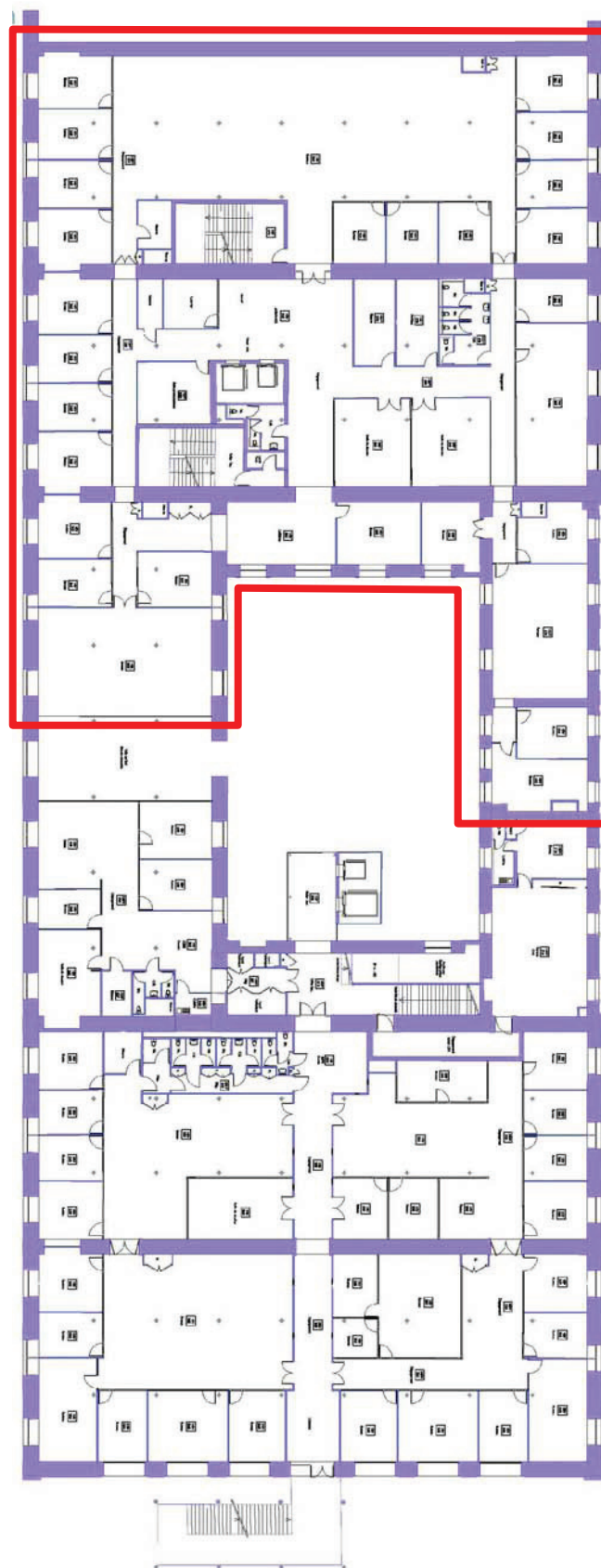
Le présent avenant faisant partie intégrante du bail principal relaté en l'exposé qui précède, il n'est apporté aucune novation aux droits des parties ni aucune dérogation audit bail, dont toutes les dispositions non contraires aux présentes demeurent inchangées.

Fait à Marseille, le

En quatre exemplaires originaux

ANNEXE 1 :

**Plan locatif des lots n°1322 à 1329 inclus
situés au 1er étage de l'atrium 10.7- Section 13**



ANNEXE 2 :

Plan locatif des lots n°1312 et 1314 situés au rdc de l'atrium 10.7- Section 13



ANNEXE 2 :

Plan locatif des lots n° 5001 et 5007 situés au ss sol de l'atrium 10.7- Section 13

