

**AVENANT A BAIL A CONSTRUCTION : REDUCTION D'ASSIETTE
CCIMP / CUMPM**

L'AN DEUX MILLE ONZE
Les

Maître Martine AFLALOU-TAKTAK, Notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle 'Hervé SANTELLI, Philippe GIRARD, Mathieu DURAND, Olivier SANTELLI, Dimitri de ROUDNEFF, Martine AFLALOU-TAKTAK' titulaire d'un office notarial dont le siège est à MARSEILLE (13006), 65 Avenue Jules Cantini, Tour Méditerranée,

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : REDUCTION D'ASSIETTE DE BAIL A CONSTRUCTION.

Au cours des présentes certains termes auront une acception spéciale savoir :

- 'LE BAILLEUR' désignera le ou les propriétaires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- 'LE PRENEUR' désignera le ou les locataires qui en cas de pluralité contracteront les obligations mises à leur charge et solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois.

- 'LE BIEN' désignera les biens objets du présent acte.

IDENTIFICATION DES PARTIES

BAILLEUR

La **CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE MARSEILLE PROVENCE**, Etablissement Public Administratif régi par la loi du 9 avril 1898 et les textes subséquents qui l'ont complétée ou modifiée, ayant son siège social à MARSEILLE (Bouches du Rhône), Palais de la Bourse et identifiée au répertoire SIREN sous le n° 181 300 021.

Représentée par :

Monsieur Jacques **BETBEDE**, Directeur Général, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une décision en date du _____ par Monsieur Jacques PFISTER, Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie Marseille Provence, de laquelle une copie demeurera jointe et annexée aux présentes après mention. (**Annexe 1**)

Et ayant lui-même tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération des membres réunis en séance plénière en date du 11 décembre 2009, dont un extrait certifié conforme du procès-verbal de séance est demeuré joint et annexé aux présentes après mention. (**Annexe 2**)

Commentaire [x1] : A confirmer

PRENEUR

La **COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE**, Etablissement Public de Coopération Intercommunale dont le siège est à MARSEILLE (7ème arrondissement, Bouches-du-Rhône), 58 Boulevard Charles Livon, Le Pharo, identifiée sous le numéro SIREN 241 300 391.

Représentée par :

Monsieur André **ESSAYAN**, 5^{ème} Vice président de la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE, en vertu d'un arrêté n°08/113/CC portant délégation de fonctions par Monsieur Eugène CASELLI en date à MARSEILLE du 10 Juin 2008, dont une copie est demeurée jointe et annexée à un acte reçu par Maître SANTELLI le 17 septembre 2008.

Monsieur CASELLI ayant lui même agi en sa qualité de président de la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE, ayant obtenu ses délégation de fonctions par délibération n°004-314/08/CC en date du 31 mai 2008, dont une copie est demeurée jointe et annexée à l'acte ci-dessus visé.

Et en vertu d'une délibération du bureau de la communauté urbaine en date du 26 mars 2007 et dont une copie est demeurée jointe et annexée après mention (**Annexe 3**)

REMISE PREALABLE DE PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent que le Notaire soussigné leur a adressé préalablement à ce jour un projet du présent acte et qu'elles en ont pris connaissance.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements pris aux présentes et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation des paiements ou frappées d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;
- qu'elles ne font pas l'objet d'une procédure de règlement des situations de surendettement ;
- qu'elles ne font et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens.
- qu'elles ne font, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'aucune des mesures de protection légale des incapables majeurs.

LESQUELS, préalablement à la réduction d'assiette du bail à construction faisant l'objet des présentes ont exposé ce qui suit :

EXPOSE

1°/ BAIL INITIAL PAR LA CHAMBRE DE COMMERCE AU SYNDICAT MIXTE D'EQUIPEMENT DE MARSEILLE

Aux termes d'un acte reçu aux minutes de Maître Gilles DURAND, Notaire à MARSEILLE et prédécesseur immédiat du Notaire soussigné, les 26 Avril et 21 Juin 1991 dont une copie authentique a été publiée au Quatrième bureau des hypothèques de Marseille, le 18 Juin 1991, volume 91P, numéro 2376,

La CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE MARSEILLE, dont le siège est à Marseille (1^{er}) Palais de la Bourse, comparant aux présentes,

A donné à bail à construction :

Au SYNDICAT MIXTE D'EQUIPEMENT DE MARSEILLE, établissement public, créé par arrêté ministériel en date du 31 Juillet 1970,

Syndicat mixte constitué entre la commune de Marseille et la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Marseille, dont le siège est à Marseille (1^{er}) Palais de la Bourse, au siège de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Marseille.

Un terrain sis à MARSEILLE (13^{ème}) quartier Château Gombert, traverse de la Rose, actuellement Rue Henri Becquerel, cadastré section I numéro 107 pour une contenance de 58 a 88 ca.

Ce bail a été conclu sous les conditions essentielles suivantes :

1- Sa durée est de cinquante année ayant commencé à courir le 21 Juin 1991.

En aucun cas la durée dudit bail ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction,

2 - Sur ce terrain le preneur s'était engagé à édifier un bâtiment à usage de maison du développement industriel d'une surface hors œuvre nette de 1.750 m² conformément au permis de construire obtenu le 17 mai 1988 sous le numéro 013.055.88.6.0327, et les constructions qui ont été faites avec l'accord du bailleur ont été achevées.

3 - En fin de bail, il a été prévu que les constructions édifiées par le preneur reviendraient au bailleur sans indemnité.

4 - Le bail a été consenti moyennant un loyer annuel fixé à 10.000 Francs soit 1.524,49 Euros payable en une seule fois à chaque date anniversaire du bail.

En outre le bail a été conclu à des conditions générales que les parties aux présentes déclarent parfaitement connaître et dispensent le Notaire soussigné de relater ici plus longuement.

2°/ CESSION DE BAIL PAR LE SYNDICAT MIXTE D'EQUIPEMENT DE MARSEILLE A LA VILLE DE MARSEILLE

Aux termes d'un acte reçu aux minutes de Maître Hervé SANTELLI, notaire à MARSEILLE, le 20 Juillet 2005, dont une copie authentique a été publiée au Quatrième bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 08 Septembre 2005, volume 2005P, numéro 4077 ; suivi d'une attestation rectificative en date du 27 Septembre 2005 publiée audit Bureau des Hypothèques le 06 Octobre 2005, volume 2005 P, numéro 4548,

LE SYNDICAT MIXTE D'EQUIPEMENT DU TECHNOPOLE DE CHATEAU GOMBERT TECHNOPOLE DE MARSEILLE PROVENCE, anciennement dénommé SYNDICAT MIXTE D'EQUIPEMENT DE MARSEILLE, établissement Public créé par arrêté ministériel du 31 Juillet 1970 ayant son siège à MARSEILLE, Hôtel de Ville, constitué entre la commune de Marseille et la chambre du Commerce et de l'Industrie,

A CEDE tous ses droits résultant dudit bail à construction ci-dessus analysé à la VILLE DE MARSEILLE.

Cette cession de droit au bail à construction a eu lieu moyennant le prix de un million cent vingt neuf mille trois cent cinquante et un euros et quarante six centimes (1.129.351,46 €).

Ce prix a été payé par suite de l'intégration de l'actif et du passif du S.M.E dans les compte de la Ville de Marseille et de la reprise des emprunts souscrits par le SME.

3°/ CESSIION DE BAIL PAR LA VILLE DE MARSEILLE A LA COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE

Aux termes d'un acte reçu aux minutes de Maître Hervé SANTELLI, notaire à MARSEILLE, les 13 et 14 Octobre 2010, dont une copie authentique a été publiée au Quatrième bureau des hypothèques de MARSEILLE, le 10 Novembre 2010, volume 2010P, numéro 5338,

LA VILLE DE MARSEILLE A CEDE tous ses droits résultant dudit bail à construction ci-dessus analysé à la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE, COMPARANT aux présentes.

Cette cession de droit au bail à construction a eu lieu moyennant le prix de un million trois cent quatre vingt un mille sept cent quarante euros (1.381.740,00 €).

Ce paiement ayant été effectué par Monsieur le TRESORIER PRINCIPAL de ladite VILLE DE MARSEILLE entre les mains dudit Notaire, en vertu et dans les conditions des articles L 311-2 et R 311-9 du Code des Communes, sur mandat établi au nom du vendeur mais payable en l'acquit de Maître Hervé SANTELLI, notaire susnommé.

4°/ PROJET DE REDUCTION D'ASSIETTE DU BAIL A CONSTRUCTION

Afin de permettre l'aménagement de la Place Haute du Technopole de Château Gombert qui est un équipement public,

La Société dénommée «**MARSEILLE AMENAGEMENT**», société anonyme d'Economie Mixte Locale, au capital de 6.189.546,00 Euros, ayant son siège social à MARSEILLE (13001) Hôtel de Ville, et son siège administratif à MARSEILLE (13001) 49 La Canebière, identifiée sous le numéro SIREN 057 800 369 – RCS MARSEILLE,

A sollicité de la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE MARSEILLE PROVENCE la cession d'une portion de terrain de 1.525 m² comprise dans l'assiette du bail à construction sus-énoncé.

La COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE, PRENEUR à bail a donné son accord à la réalisation de cette opération qui nécessite, pour parvenir à la cession d'une portion de terrain, une réduction préalable de l'assiette du bail à construction existant à ce jour.

CECI EXPOSE, il est passé à la **REDUCTION D'ASSIETTE DU BAIL A CONSTRUCTION** objet des présentes ainsi qu'à la réduction corrélative du loyer dudit bail.

I - REDUCTION D'ASSIETTE DU BAIL A CONSTRUCTION

Les parties conviennent, afin de permettre à la Société MARSEILLE AMENAGEMENT de procéder à l'acquisition de la parcelle de terrain qui lui est nécessaire pour la réalisation de son équipement public, d'exclure de l'assiette du bail à construction cette parcelle cadastrée Section I, N° 183 pour une contenance de 15 ares 25 centiares, ainsi qu'il sera dit ci-après.

Par suite, le bail à construction susvisé aura pour assiette la parcelle située à MARSEILLE (13ème arrondissement, Bouches-du-Rhône) Rue Henri Becquerel figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préf.	Sect.	Numéro	Lieudit	Nature	Contenance		
					ha	a	ca
879	I	182	RUE HENRI BECQUEREL			43	63

L'immeuble sus désigné provient de la division d'une propriété partiellement bâtie qui a fait l'objet d'un document d'arpentage dont :

- l'original demeuré annexé à un extrait de la matrice cadastrale sera déposé au bureau des hypothèques en même temps que l'expédition des présentes et la copie destinée à être publiée ;

- la photocopie est demeurée ci-jointe et annexée.

Les opérations de division sont résumées dans le tableau suivant :

Avant Division			Après Division					
			Parcelle objet des présentes et assiette du bail à construction			Parcelle restant la propriété du BAILLEUR exclue du bail à construction		
Sect.	N°	Contenance	Sect.	N°	Contenance	Sect.	N°	Contenance
879 I	107	58a 88ca	879 I	182	43a 63ca	879 I	183	15a 25ca

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve, et tel qu'il figure sous teinte verte sur le plan certifié exact par les parties demeuré ci-annexé après mention.

II - REDUCTION DE LOYER

Corrélativement à la réduction d'assiette du bail à construction objet des présentes, les parties sont convenues de procéder à une réduction du loyer annuel du bail à construction d'un montant de TROIS CENT QUATRE VINGT QUATORZE EUROS QUATRE VINGT CINQ CENTIMES (394,85 €), le portant ainsi de la somme initiale de MILLE CINQ CENT VINGT QUATRE EUROS CINQUANTE CENTIMES (1.524,50 €) à celle de MILLE CENT VINGT NEUF EUROS SOIXANTE CINQ CENTIMES (1.129,65 €).

Ce nouveau loyer s'appliquera à compter de la prochaine facture émise par le BAILLEUR pour le paiement de l'annuité à acquitter par le PRENEUR pour l'année 2012, sans effectuer de compte prorata temporis depuis ce jour.

Les autres charges et conditions du bail à construction susvisé demeurent inchangées.

Etant ici précisé que la présente réduction d'assiette de bail à construction a lieu sans indemnité de part ni d'autre.

DECLARATIONS POUR LA PUBLICITE FONCIERE

Une copie authentique du présent acte sera publiée au bureau des hypothèques compétent par les soins du notaire soussigné et aux frais de la Société MARSEILLE AMENAGEMENT, sus-dénommée.

Si lors de l'accomplissement de cette formalité il était révélé l'existence d'inscriptions, transcriptions ou mentions grevant l'immeuble présentement loué du chef du BAILLEUR ou du précédent propriétaire, celui-ci s'oblige à rapporter à ses frais, les mainlevées ou certificats de radiation ou de rejet dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en aura été faite au domicile ci-après élu.

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires cadastraux ou d'état civil.

SITUATION HYPOTHECAIRE

LE BAILLEUR déclare que l'immeuble présentement loué est libre de tous privilèges, hypothèques d'aucune sorte ou autres droits réels faisant obstacle à l'exécution du présent contrat.

DECLARATIONS FISCALES

Conformément aux dispositions de l'article 296, Annexe 3 du Code Général des Impôts, les présentes ne donneront lieu à aucune perception au profit du TRESOR.

Pour la perception du salaire de Monsieur le Conservateur des Hypothèques, la présente réduction de bail est évaluée à la somme de QUATRE CENT EUROS (400,00 €).

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût d'une copie exécutoire pour LE BAILLEUR sont supportés et acquittés par la Société MARSEILLE AMENAGEMENT, signataire de l'acte de cession de la parcelle issue de la présente réduction du bail à construction, en suite des présentes.

LOI INFORMATIQUE ET LIBERTES

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978, le notaire soussigné déclare disposer d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment des formalités d'actes. A cette fin, il est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques, en vue de la publicité foncière ainsi qu'à des fins cadastrales, comptables, fiscales, ou statistiques. Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du notaire soussigné ou via le Correspondant « Informatique et Libertés » désigné par ce dernier : cpd-adsn@notaires.fr.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en l'office du notaire soussigné.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

Et notamment en ce qui concerne la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE MARSEILLE PROVENCE au vu de son numéro SIREN.

Et notamment en ce qui concerne la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE au vu de son numéro SIREN.

DONT ACTE sur SEPT pages

FAIT au siège social de la CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE MARSEILLE PROVENCE, en ce qui concerne Monsieur BETBEDE, le

FAIT au siège de la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE, en ce qui concerne Monsieur ESSAYAN, le

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant contenues au présent acte, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé le présent acte le

Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) :
- Blanc(s) barré(s) :
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) :
- Chiffre(s) nul(s) :
- Mot(s) nul(s) :
- Renvoi(s) :

Monsieur Jacques BETBEDE

Monsieur André ESSAYAN

Maître Martine AFLALOU-TAKTAK