

PROCOLE TRANSACTIONNEL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

1) La société EDISSIMMO, Société Civile de Placements Immobiliers à capital variable, dont le siège social est situé 91-93 Boulevard Pasteur à PARIS (75015), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 337 596 530,

Représentée par sa société de gestion, **AMUNDI IMMOBILIER**, société anonyme au capital de 15.666.374 euros, dont le siège social est situé à 91 boulevard Pasteur à PARIS (75015), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 315 429 837, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en application des dispositions de l'article L. 214-67 du Code monétaire et financier par décision en date du 26 juin 2007,

Elle-même représentée par **Madame Sandrine LAFON-CEYRAL**, Directeur de l'Asset Management,

ci-après le **Bailleur**

D'une part,

ET :

2) La METROPOLE D'AIX MARSEILLE PROVENCE – établissement public de coopération intercommunale inscrit au répertoire SIRENE sous le numéro 200 054 807, dont le siège social est situé LE PHARO, 58 boulevard Charles Livon à MARSEILLE (13007),

Représentée par **Monsieur Pascal MONTECOT**, 7^{ème} vice-président du Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'un arrêté numéro 18/270/CM en date du 31 octobre 2018.

ci-après dénommée **la Métropole**,

D'autre part,

LESQUELS, EXPOSENT PRÉALABLEMENT CE QUI SUIT :

Suivant acte sous seing privé en date du 10 mars 2010, la SCPI EDISSIMMO a donné à bail à la COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE (aux droits de laquelle vient désormais la METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE) divers locaux sis dans un immeuble sis 27 boulevard Joseph Vernet à MARSEILLE (13008), savoir :

- Surfaces de bureaux situées au rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème} étage, d'une superficie de 2.640 m² environ (dont 76 m² de quote-part de 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 parking n°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 (ci-après les « **Locaux** »).

Ce bail a été conclu pour une durée de neuf ans, ayant commencé à courir le 1^{er} avril 2010 et venant à expiration le 31 mars 2019.

Par acte extra-judiciaire délivré par voie d'huissier en date du 30 mai 2018, le Bailleur a délivré à la Métropole un congé comportant refus de renouvellement du bail à son échéance et offre de payer une indemnité d'éviction dont le montant serait déterminé selon les dispositions légales (ci-après le « **Congé** »).

Aux termes de l'article 16 du Bail, il est rappelé que la Métropole :

- devra laisser les Locaux et tous aménagements et installations, améliorations, augmentations et embellissements, sans indemnité et en parfait état, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel la Métropole devra remettre les clés au Bailleur,
- devra, en particulier, prendre à sa charge les frais notamment de peinture, de sol, de revêtements de sols, murs et plafonds et de tout équipement de distribution interne aux Locaux de même que le cas échéant les abords extérieurs de manière à laisser les Locaux en parfait état, sans pouvoir exiger ni se prévaloir de l'usure ou de la vétusté, même normale. L'état des lieux dont la date sera déterminée d'un commun accord entre les Parties, comportera s'il y a lieu le relevé des réparations à effectuer,
- que si des travaux ou réparations s'avèrent nécessaires, la Métropole devra dans les quinze jours de la notification des devis établis à la demande du Bailleur, donner son accord sur ceux-ci. A défaut, les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, en réclamant le montant à la Métropole.

En suite d'une visite valant pré-état des lieux de sortie réalisée par les équipes techniques du Bailleur, celui-ci a estimé le montant des travaux de remise en état des Locaux à la somme de 316.273,88 euros hors taxes.

Postérieurement à la délivrance de ce congé, la Métropole s'est rapproché du Bailleur afin de lui faire part de sa demande de se maintenir dans les Locaux jusqu'au 31 décembre 2019 au plus tôt, ce que le Bailleur a accepté en contrepartie d'un accord sur les conditions d'occupation des locaux jusqu'à ce terme et les conditions financières de la résiliation du bail venu à échéance.

Les Parties se sont en conséquence rapprochées et sont convenues, d'un commun accord de conclure le présent protocole transactionnel.

CECI EXPOSE, LES PARTIES CONVIENNENT CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – ACCORD TRANSACTIONNEL

Le Bailleur :

- renonce expressément au bénéfice du Congé ;
- renonce à exiger la remise en état des locaux telle que prévue aux termes de l'article 16 du bail du 10 mars 2010.

La Métropole

- renonce à solliciter l'allocation d'une indemnité d'éviction en exécution du Congé ; et,
- accepte la prorogation du Bail aux conditions prévues ci-après.

En conséquence de la renonciation du Bailleur au bénéfice du Congé et de la demande de la Métropole de se maintenir dans les Locaux jusqu'au 30 juin 2020 maximum, les Parties conviennent de résilier amiablement le Bail à effet du **30 juin 2020** (trente juin deux mille vingt).

En tant que de besoin, il est rappelé que compte tenu de ce que le Bail est résilié amiablement par les Parties les dispositions des articles L. 145-14 et suivants du code de commerce ne sont pas applicables.

ARTICLE 2– OCCUPATION DES LOCAUX

2.1. Droit de sortie anticipée de la Métropole

A compter du 10 décembre 2019, la Métropole pourra à tout moment quitter les Locaux sous réserve qu'il en informe le Bailleur avec un préavis de 21 (vingt et un) jours.

2.2. Conditions d'occupation des Locaux

Les Locaux seront occupés par la Métropole selon les termes et conditions, notamment financières prévues par le Bail.

2.3. Pénalités de retard à défaut de libération des locaux

A la date fixée pour le terme de l'occupation résultant de l'application des articles 1^{er} et 2.1, la Métropole s'engage à libérer les Locaux et à les laisser libres de tout matériel et de toute occupation et à en remettre les clés au Bailleur sous peine de devoir verser à titre de pénalité une indemnité établie forfaitairement, pour chaque jour de retard, à 2% hors taxes du montant de la dernière échéance trimestrielle hors taxes.

ARTICLE 3 – REGLEMENT DES CHARGES ET IMPOTS

Les sommes versées par la Métropole au titre des impôts et charges, pour la période du 1^{er} janvier 2019 jusqu'au terme de l'occupation résultant de l'application des articles 1^{er} et 2.1 feront l'objet d'une régularisation dans un délai maximum de six (6) mois suivant la date de libération effective des locaux.

La balance de régularisation fera l'objet, soit d'un remboursement par le Bailleur à la Métropole, soit d'une imputation sur le montant du dépôt de garantie avant sa restitution à la Métropole, ce que celle-ci reconnaît et accepte d'ores et déjà.

ARTICLE 4 – RESTITUTION DES LOCAUX LOUES

Comme indiqué ci-dessus dans le cadre du présent accord transactionnel, le Bailleur dispense expressément la Métropole de la remise en état des Locaux, lesquels seront en conséquence restitués en état d'usage et libre de toute occupation à savoir notamment vide de tout mobilier.

La Métropole fera son affaire personnelle de l'éviction des occupants de la loge gardien, et ce afin que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

ARTICLE 5 – RESTITUTION DU DÉPÔT DE GARANTIE

Le Bailleur s'engage à restituer à la Métropole, au terme de l'occupation, le montant du dépôt de garantie, sous réserve de l'application le cas échéant des stipulations de l'article 3 ci-dessus.

ARTICLE 6 – RESILIATION DES ABONNEMENTS

La Métropole entreprendra toutes les démarches nécessaires pour procéder à la résiliation de tous les contrats de télécommunication souscrits sur les Locaux.

ARTICLE 7 – IMPOTS ET TAXES

Au plus tard à la date de libération effective des Locaux, la Métropole s'engage à avertir l'administration fiscale de la fin de l'occupation.

ARTICLE 8 – EFFETS DU PRESENT PROTOCOLE

Le présent protocole met fin définitivement à tout litige né ou à naître entre les parties relativement au congé délivré le 30 mai 2018 portant refus de renouvellement du bail du 10 mars 2010 et constate l'accord intervenu entre les Parties s'agissant des conditions de l'occupation et de restitution des locaux par la Métropole jusqu'au 31 décembre 2019.

Le présent protocole a valeur transactionnelle au sens des articles 2044 et suivants du code civil et a autorité de la chose jugée entre les Parties en dernier ressort, aucune autre demande ne pouvant être présentée par l'une quelconque des Parties au titre des conditions fixées aux présentes.

Les Parties reconnaissent également que le présent protocole d'accord transactionnel ne pourra être remis en cause ni pour erreur de droit, ni pour lésion, conformément aux dispositions de l'article 2052 du code civil.

ARTICLE 9 – ENTREE EN VIGUEUR

Le présent protocole entrera en vigueur après sa notification au Bailleur par la Métropole.

ARTICLE 10 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties soussignées élisent domicile respectivement :

- le Bailleur : en son siège social,
- la Métropole : en son siège social.

Fait à PARIS, le ...

En deux (2) exemplaires originaux

Le Bailleur

La Métropole