AVENANT N°1 AU PROTOCOLE TRANSACTIONNEL DU 4 OCTOBRE 2019

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 – Direction de l'Eau et de l'Assainissement**, dont le siège social est situé LE PHARO, 58 boulevard Charles Livon à MARSEILLE (13007), établissement public de coopération intercommunale immatriculé au répertoire SIRENE sous le numéro 200 054 807,

Représentée par, habilité par délibération du bureau de la métropole n°.....du 31 juillet 2020 »,

ci-après dénommée le **PRENEUR**,

D'autre part,

LESQUELS, PRÉALABLEMENT À L'AVENANT OBJET DES PRÉSENTES EXPOSENT 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 D'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 au Preneur un congé comportant refus de renouvellement du bail à son échéance et offrant le paiement d'une indemnité d'éviction dont le montant restait à déterminer selon les dispositions légales (ci-après le "**Congé**").

Aux termes de l'article 16 du Bail, il est rappelé que le Preneur :

- devra laisser les lieux loués 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 le Preneur 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 Loués de même que le cas échéant les abords extérieurs de manière à laisser les lieux 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, le Preneur 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 au Preneur.

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 Loués à la somme de 316.273,88 euros hors taxes.

Postérieurement à la délivrance de ce congé, le Preneur s'est rapproché du Bailleur afin de lui faire part de sa volonté de se maintenir dans les Locaux Loués jusqu'au 30 septembre 2019, ce que le Bailleur a accepté en contrepartie d'un accord des parties sur les conditions d'occupation des Locaux jusqu'à ce terme et les conditions financières de la résiliation du bail venu à échéance.

C'est dans ces conditions que les Parties se sont rapprochées et ont régularisé, par acte sous seing privé en date du 4 octobre 2019 (ci-après le "**Protocole**") un protocole d'accord transactionnel ayant pour objet :

- pour le Bailleur de renoncer expressément au bénéfice du Congé ainsi qu'à la remise en état des Locaux telle que prévue par le Bail,
- pour le Preneur de renoncer à l'allocation d'une indemnité d'éviction en exécution du Congé et d'accepter la résiliation du Bail à effet du 30 juin 2020.

Postérieurement à la signature du Protocole, le Preneur s'est rapproché du Bailleur afin d'être autorisé à proroger son occupation des Locaux, dans les mêmes conditions, jusqu'au 30 septembre 2020, ce que le Bailleur a accepté.

Les Parties se sont en conséquence rapprochées et sont convenues, d'un commun accord de conclure le présent avenant n°1 au Protocole (l'"**Avenant n°1**").

CECI EXPOSE, LES PARTIES CONVIENNENT CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET DE L'AVENANT N°1 AU PROCOLE

Le présent Avenant n°1 a pour objet d'acter la prorogation des effets du Protocole et de l'occupation des Locaux par le Preneur jusqu'au 30 septembre 2020, ce que chacune des Parties accepte d'ores et déjà.

En conséquence, le présent Avenant n°1 modifie exclusivement l'article 1^{er} du Protocole.

Toutes les autres clauses et conditions du Protocole, non expressément modifiées par les présentes, demeurent pleinement applicables et en vigueur, ce que chacune des Parties reconnaît et accepte.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE L'ARTICLE 1 DU PROTOCOLE

L'article 1 du Protocole du 4 octobre 2019 est ainsi modifié :

« *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 et la résiliation amiable 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 septembre 2020 maximum, les Parties conviennent expressément de résilier amiablement le Bail à effet du 30 septembre 2020 (trente septembre 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 3 – PRISE D'EFFET DU PRESENT AVENANT N°1

D'un commun accord entre les Parties, le présent Avenant n°1 au Protocole prendra effet à compter de sa signature.

Article 4 – ELECTION DE DOMICILE – FRAIS – ATTRIBUTION DE COMPETENCE

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

- le Bailleur : en son siège social,
- le Preneur : en son siège social.

Les Tribunaux dans le ressort desquels sont situés les Locaux seront seuls compétents pour connaître de toute difficulté née à l'occasion de l'exécution de cet acte.

Le présent contrat de transaction, établi en deux (2) originaux, comporte quatre (4) feuillets cotés dactylographiés recto.

Chacune des Parties déclare être possession d'un original.

Fait à PARIS, le ...

En deux (2) exemplaires originaux

Le Bailleur

Le Preneur