

Direction des Etudes, de la Programmation et du Patrimoine

Service de la Gestion Immobilière

AVENANT N°2 AU BAIL COMMERCIAL DU 9 AOUT 1989  
CHEMIN DE FONTAINIEU, QUARTIER DE SAINT-JOSEPH  
A MARSEILLE (14 EME)

ENTRE :

Le Département des Bouches-du-Rhône, représenté par Madame Martine VASSAL, Présidente du Conseil Départemental agissant en sa dite qualité au nom et pour le compte du Département des Bouches-du-Rhône en vertu d'une délibération du Conseil Départemental du 16 avril 2015, ou son représentant, Monsieur Jean-Marc PERRIN, Conseiller Départemental, Délégué au Patrimoine, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, et en l'espèce en vertu d'une délibération de la Commission Permanente du

**Ci-après dénommé LE BAILLEUR**

ET

La Société Château Saint Joseph de Fontainieu dont le siège est situé Quartier Saint-Joseph, chemin de Fontainieu, 13014 Marseille, représentée par son gérant en exercice, Monsieur Pascal GERMAIN

**Ci-après dénommée LE PRENEUR**

## **PREAMBULE**

Le Département des Bouches-du-Rhône est propriétaire d'un ensemble immobilier situé Chemin de Fontainieu, Quartier Saint-Joseph à Marseille (13014).

Ce bien composé d'un bâtiment avec annexes de 6 300 m<sup>2</sup> édifié sur un terrain d'environ 17 000 m<sup>2</sup> a été loué à Monsieur Philippe TIAN par bail commercial en date du 9 août 1989 et avenant n°1 du 16 octobre 1990, avec une prise d'effet au 25 février 1992, en vue d'y abriter une maison de retraite.

Comme prévu par ledit bail, la Société Château Saint Joseph de Fontainieu s'est par la suite substituée au preneur initial, Monsieur Philippe TIAN, qui est devenu le gérant de ladite société.

Le bail a été passé pour une durée de 24 ans et a donc pris fin le 24 février 2016.

S'agissant d'un bail commercial, en l'absence de renouvellement de la part du bailleur ou du preneur, comme c'est le cas en l'espèce, il se prolonge tacitement pour une durée indéterminée.

En application des dispositions de l'article 1 « Loyer » du chapitre III « Obligations Financières » du bail du 9 août 1989 et de son avenant n°1 du 16 octobre 1990, le montant du loyer intégrait la participation du preneur aux travaux effectués par le bailleur avant la mise à disposition des lieux loués ainsi que la révision triennale, laquelle a été forfaitisée.

Cet article a également prévu qu'en fin de bail le montant du loyer devait être fixé à la valeur locative des lieux définie selon la législation en vigueur et à l'aide de tous éléments.

Le bail se prolongeant tacitement à compter du 25 février 2016, un expert immobilier a été désigné, le Cabinet GALTIER, pour évaluer le montant du loyer.

Le présent avenant a donc pour but d'établir le nouveau montant du loyer à compter du 25 février 2016 conformément à l'expertise réalisée par le Cabinet GALTIER ainsi que les modalités de son paiement.

Le paiement du loyer devient mensuel, à terme échu, et sa révision est basée sur l'indice des loyers commerciaux (ILC).

Parallèlement, il convient de prendre en compte la superficie du terrain, objet du bail, qui est de 10 000 m<sup>2</sup> environ (parcelle section 895B n°76 : 9 933 m<sup>2</sup>).

Enfin, à compter du 10 décembre 2015, la Société Château Saint Joseph de Fontainieu a fait l'objet d'un rachat de la totalité de ses parts sociales par la société MEDEOS et Monsieur Pascal GERMAIN en est désormais le gérant depuis cette même date.

**AU VU DE CES ELEMENTS, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**

**Article 1**

Il est précisé à l'article 1 « Désignation » du chapitre IV « Conditions particulières et obligations diverses » que le terrain attenant porte sur la parcelle cadastrale section 895B n°76 d'une superficie d'environ 10 000 m<sup>2</sup> (9 933 m<sup>2</sup>) suivant le plan cadastral joint au présent avenant.

**Article 2**

L'article 1 « Loyer » du chapitre III « Obligations financières » est remplacé par les dispositions suivantes :

D'un commun accord entre les parties, le présent bail est consenti et accepté à compter du 25 février 2016 moyennant un loyer annuel de 360 000 € HT/HC (trois cent soixante mille euros hors taxes et hors charges), avant indexation, soit 432 000 € TTC/HC (quatre cent trente-deux mille euros toutes taxes comprises et hors charges) avant indexation.

Il est précisé en outre que le montant annuel du loyer est de 436 320 € TTC (quatre cent trente-six mille trois cent vingt euros toutes taxes comprises), charges comprises, telles que celles-ci sont prévues à l'article 2 « Charges, taxes et prestations », alinéa 4 du présent chapitre III.

Le loyer variera le 1<sup>er</sup> mars de chaque année, en plus ou en moins, de plein droit et sans formalité, en fonction des variations annuelles de l'indice des loyers commerciaux (ILC).

L'indice de référence est celui du 2<sup>ème</sup> trimestre 2017 (110).

**Article 3**

L'article 4 « Modalités de règlement » du chapitre III « Obligations financières » est modifié par les dispositions suivantes :

A compter du 25 février 2016, le preneur s'oblige à payer le loyer annuel et les accessoires qui y seraient rattachés en 12 termes mensuels de paiement égaux et échus. Tous paiements auront lieu au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

**Article 4**

Le bailleur prend acte de la cession de la totalité des parts sociales de la Société Château Saint Joseph de Fontainieu dont Monsieur Philippe TIAN était le gérant à la Société MEDEOS en date du 10 décembre 2015.

Les fonctions de gérant de la Société Château Saint Joseph de Fontainieu sont désormais exercées par Monsieur Pascal GERMAIN qui a été nommé en tant que tel à compter du 10 décembre 2015.

Toutes les clauses et conditions du bail non modifiées par les présentes et en ce qu'elles ne leur sont pas contraires sont inchangées ; le présent avenant n° 2 formant un tout indivisible avec le bail.

Fait à Marseille en triple exemplaire le

LE PRENEUR

LE BAILLEUR

