

**CONSTRUCTION
D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX NON IGH
A ENERGIE POSITIVE DANS LE CADRE
D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF
ASSORTI D'UN CONTRAT DE LOCATION
AU BENEFICE
DE LA COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX
PENDANT LA DUREE DUDIT BAIL
RUE JEAN FLEURET - BORDEAUX – 33**

**Titulaire du bail emphytéotique : "SOCIETE FLEURET SERVICES",
PARIS (75001), 21 boulevard de la Madeleine**

**AVENANT N°2
au CONTRAT DE BAIL EMPHYTEOTIQUE
ADMINISTRATIF**

**L'AN DEUX MILLE DIX,
LE**

A BORDEAUX (33000) 8, cours de Gourgue, au siège de l'Office Notarial ci-après dénommé, pour l'Emphytéote, le

Et Esplanade Charles de Gaulle, au siège de la Communauté Urbaine de BORDEAUX, pour le Bailleur, le

Maître Christelle GRANDIN, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle dénommée «Daniel CHAMBARIERE, Christelle GRANDIN et Edouard FIGEROU, notaires associés», titulaire d'un Office Notarial à BORDEAUX (33000), 8, cours de Gourgue,
A reçu le présent acte

ENTRE

LE BAILLEUR :

La COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

Dont le siège est à Bordeaux (Gironde) Esplanade Charles de Gaulle créée par la loi n° 66-1069 du Trente et un décembre mille neuf cent soixante six et les décrets du onze septembre et du vingt sept novembre mille neuf cent soixante sept Identifiée sous le numéro SIREN 243 300 316, et non immatriculé au registre du commerce et des sociétés.

Représentée par **Monsieur Vincent FELTESSE**, domicilié pour les besoins des présentes au siège de ladite Communauté Urbaine, agissant en qualité de **Président** de ladite Communauté Urbaine

En vertu de la délibération du 27 octobre 2006 reçu en Préfecture le 14 novembre 2006 et de la délibération n°**2009/0481** du **10 juillet 2009** reçue en Préfecture le 21 juillet 2009, dont une copie est demeurée annexée au bail emphytéotique administratif ci-après relaté.

Ci-après dénommée «**le Bailleur** » et ou «**la Communauté**» d'une part,

ET

L'EMPHYTEOTE :

La Société dénommée "**SOCIETE FLEURET SERVICES**",
Société par Actions Simplifiée, au capital de **37.000** euros, dont le siège
social est à **PARIS (75001), 21 boulevard de la Madeleine**.

Identifiée au SIREN sous le numéro unique **513 954 578** et immatriculée
au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par **Monsieur F. MARTEL**, Directeur Général de ladite
Société, dûment habilité,

Domicilié pour les besoins des présentes au siège de ladite Société,

Ci-après désignée « **l'Emphytéote** » et ou « **la Société** », d'autre part,

Article 1 : Objet de l'avenant

A la suite de la signature du contrat de bail le 4 septembre 2009, la
société Fleuret Services a déposé conformément à ses obligations
contractuelles le permis de construire de l'immeuble objet du BEA.

Le permis a été accordé le 15 février 2010 après imposition, par les
services instructeurs de modifications techniques et architecturales.
Le premier objet de l'avenant est d'acter les modifications techniques et
financières de l'évolution du projet dans le cadre de l'instruction du
permis.

Parallèlement à l'instruction du permis, la DRAC (Direction Régionale
des Affaires Culturelles) a, par arrêté du 14/12/2009, demandé la
réalisation d'un diagnostic préventif archéologique et interrompu la
possibilité de démarrage des travaux à l'issue de la levée des conditions
suspensives du permis. Le diagnostic préventif a conclu à la prescription
de fouilles archéologiques confirmées par l'arrêté du préfet daté du
20/09/2010.

La réalisation de ces fouilles est prise en charge de façon pleine et
entière par le maître d'ouvrage conformément à la loi du 1^{er} août 2003.
Elle s'inscrit par ailleurs dans les causes légitimes de l'article II.5.2 du
contrat de bail. Le bailleur supporte ainsi les surcoûts directs et indirects
liés à ces fouilles.

Le second objet de l'avenant est donc d'acter les modifications
techniques (principalement au niveau des fondations), les modifications
de délais et les modifications financières qui résultent de cette
prescription de fouilles archéologiques.

Article 2 : Consistance des modifications

2.1 Modifications techniques

Les modifications techniques du projet sont reprises en annexe 1 du présent avenant.

Elles intègrent les modifications techniques du projet liées aux prescriptions des services instructeurs du permis de construire, et les modifications techniques liées à la prescription des fouilles archéologiques.

2.2 Modifications de délais

Modification de la date de démarrage des travaux

La date prévisionnelle d'attribution du permis était programmée au 4 janvier 2010. La phase chantier dont la durée était fixée à 22 mois (article II.5 du contrat de bail) démarrait à compter de cette date.

La nouvelle date de démarrage des travaux est programmée au 4 octobre 2010.

Le retard imputable aux causes légitimes dans le démarrage des travaux s'établit donc à + neuf (9) mois.

Modification des délais de construction

Les fouilles archéologiques impactent les délais du chantier de la façon suivante :

- * modifications des principes de fondation de l'immeuble : + deux (2) mois en amont des fouilles archéologiques.
- * durée des fouilles : + trois (3) mois.
- * arrêté d'arrêt des fouilles + autorisation de redémarrage des travaux : + trois (3) mois.
- * remise en ordre des fondations : + trois (3) mois.

Le retard imputable aux causes légitimes dans les délais de construction s'établit donc à + onze (11) mois.

Le délai des travaux est donc porté de vingt deux (22) mois (article II.5 du contrat de bail) à trente trois (33) mois (ce délai est susceptible d'évoluer une nouvelle fois en cas de prolongation de la durée des fouilles archéologiques).

2.3 Modifications du montant total à financer

Le coût du Contrat de Promotion Immobilière (CPI), indiqué à l'annexe 5 du contrat de bail (24 100 000 €HT) est augmenté des sommes suivantes :

- actualisation de l'investissement au regard du retard pris dans la date de démarrage des travaux :

Dernier indice connu BT01 au 09/2010 : 826.1 (indice mai 2010)
indice BT01 à 9 mois : 802.20 (indice août 2009)

Augmentation du coût des investissements : +2.979 %
soit une augmentation de $2.979 \times 24\,100\,000 / 100 = + 717.939$ € HT

- incidence des modifications imposées par les services instructeurs du permis de construire (cette incidence est détaillée en annexe 2 du présent avenant). L'ensemble de ces prescriptions complémentaires impacte le coût des investissements de + 295 000 € HT.
- incidence des travaux de modification des fondations pour la prise en compte des fouilles archéologiques.

Cette incidence est détaillée en annexe 3 du présent avenant. Elle intègre tous les travaux modificatifs à prendre en compte pour permettre la réalisation des fouilles.

Le coût de ces travaux complémentaires s'établit à + 830 100 € HT.

- incidence de la réalisation des fouilles archéologiques
Le coût des fouilles archéologiques est détaillé en annexe 4 du présent avenant. Il impacte le coût des investissements de + 1.095.361 € HT.

- actualisation de l'investissement au regard de rallongement du délai des travaux dû à un arrêt de chantier

L'arrêt total du chantier est estimé à 6 mois entre la date de début effectif des fouilles et la date d'autorisation de reprise du chantier.

Une actualisation du coût des investissements sera appliquée pendant ces 6 mois sur la partie des travaux non réalisés avant les fouilles. L'assiette d'investissement assujettie à cette actualisation s'élève à 18 000 000 € HT.

Sur les 41 derniers mois, l'actualisation des prix s'élève à +0.272% par mois (indice BT01 janvier 2007 : 740.5, indice BT01 mai 2010 : 826.1).

Le surcoût estimé de cette actualisation s'élève à $18\,000\,000 \times 0.272\% \times 6 \text{ mois} = 293\,760$ € HT.

Après négociation, l'emphytéote accepte un forfait d'actualisation de 270 000 € HT pour la prise en compte du préjudice subi par une interruption de 6 mois du chantier en raison des fouilles archéologiques.

Le Contrat de Promotion Immobilière modifié s'élève à :

$$\text{CPI modifié} = 24.100.000 + 717.939 + 295.000 + 830.100 + 1.095.361 + 270.000 = 27.308.400 \text{ € HT}$$

Le loyer dû par le bailleur sera recalculé sur la base de ce coût d'investissement modifié.

2.4 Modifications juridiques

Les articles I.5, II.5, III.2 et l'annexe 5 du contrat de bail sont impactés par le présent avenant.

La durée du bail emphytéotique (article I.5) est portée à 21 ans et 8 mois (20 ans + 20 mois).

Le délai d'exécution des travaux (article II.5) est porté à 33 mois, tranche conditionnelle comprise.

Le montant total des investissements (article III.2) est porté à 28.012.203 € HT (non compris le préfinancement).

Le montant du Contrat de Promotion Immobilière (annexe 5 du contrat de bail) est porté à 27.308.400 HT.

Article 3 : Autres clauses du BEA :

Les autres clauses du BEA restent inchangées.

Article 4 : Pièces constitutives de l'avenant :

Les pièces constitutives de l'avenant sont les suivantes :

- le présent avenant et ses annexes détaillées ci dessous :
 - o annexe 1 : modifications techniques
 - o annexe 2 : détail des modifications financières « PC »
 - o annexe 3 : détail des modifications financières
« adaptations des travaux aux fouilles »
 - o annexe 4 : détail des modifications financières « fouilles »
 - o annexe 5 : planning d'exécution mis à jour

Article 5 : Date d'effet de l'avenant :

Le présent avenant prend effet à compter de la date de sa notification.

Article 6 : Publicité foncière - Pouvoirs - Enregistrement

Pour les besoins de la publicité foncière, il est rappelé ce qui suit :

6.1 - Désignation des biens objet du BEA et du présent avenant – Effet relatif

Le terrain objet du BEA et du présent avenant est situé rue Jean Fleuret – 33000 BORDEAUX et comprend deux parcelles cadastrées Section **KA n° 144** pour une surface de 1.291 m² et section **KA n° 178** pour une surface de 65 m². La surface cadastrale totale de ces parcelles s'établit à 1.356 m².

6.2 - Effet relatif

Pour la parcelle KA n° 144

Acquisition de la SCI MERIABURO suivant acte reçu par Maître DREANO, Notaire à BORDEAUX, le 30 juin 1999, publié au 1^{er} bureau des hypothèques le 20 août 1999 volume 1999P numéro 6853.

Pour la parcelle KA n° 178

Arrêté de déclassement du domaine public du 20 avril 2007 et document d'arpentage du 2 novembre 2009 qui seront publiés préalablement ou concomitamment à la publication de l'acte objet des présentes.

6.3 - Publicité foncière - pouvoirs

Une copie authentique du présent acte sera publiée au bureau des hypothèques compétent.

Tous pouvoirs sont donnés à tous clercs de l'étude du Notaire soussigné, à l'effet d'apporter au présent acte tous compléments, modifications et rectifications qui pourraient s'avérer nécessaires pour assurer la publicité foncière.

Les parties requièrent l'enregistrement de l'acte objet des présentes selon les articles 1048 ter et 680 du Code général des Impôts.

6.4 - Frais

Conformément à l'article VI.5 du BEA, les frais des présentes sont à la charge du Preneur qui s'y oblige expressément.

Etant ici rappelé que lesdits frais seront refacturés à l'euro l'euro au Bailleur.

DONT ACTE rédigé sur

pages,

Comprenant :

Approuvés :

- Renvois :
- Mots rayés nuls :
- Chiffres rayés nuls :
- Lignes rayées nulles :
- Barres tirées dans les blancs :
- Blancs barrés :

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

Pour La Société dénommée "**SOCIETE FLEURET SERVICES**",
Monsieur Frédéric MARTEL, Directeur Général

Pour la **Communauté urbaine de Bordeaux**
P/Le Président,
Par délégation,
Le Directeur Général,