

|                                                                                   |                                                                                   |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  | <b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS<br/>DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE</b> | <b>Délibération</b> |
|                                                                                   | <b>Séance publique du 27 septembre 2019</b>                                       | <b>N° 2019-536</b>  |

Convocation du 20 septembre 2019

Aujourd'hui vendredi 27 septembre 2019 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Patrick BOBET, Président de Bordeaux Métropole.

**ETAIENT PRESENTS :**

M. Patrick BOBET, M. Alain ANZIANI, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Christophe DUPRAT, Mme Christine BOST, M. Michel LABARDIN, M. Franck RAYNAL, M. Jacques MANGON, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, M. Patrick PUJOL, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Agnès VERSEPUY, M. Michel DUCHENE, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean TOUZEAU, Mme Anne WALRYCK, M. Dominique ALCALA, M. Max COLES, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Véronique FERREIRA, M. Michel HERITIE, Mme Andréa KISS, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Kevin SUBRENAT, M. Jean-Pierre TURON, Mme Josiane ZAMBON, Mme Emmanuelle AJON, Mme Cécile BARRIERE, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphan DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, M. Marik FETOUH, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HURMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Martine JARDINE, Mme Laetitia JARTY-ROY, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Conchita LACUEY, M. Marc LAFOSSE, Mme Anne-Marie LEMAIRE, Mme Zeineb LOUNICI, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Eric MARTIN, M. Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Arielle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Benoît RAUTUREAU, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alain SILVESTRE, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNEPICHE, M. Thierry TRIJOULET, Mme Marie-Hélène VILLANOVE.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION:**

M. Nicolas FLORIAN à M. Christophe DUPRAT  
M. Jean-François EGRON à Mme Michèle FAORO  
Mme Claude MELLIER à M. Max GUICHARD  
M. Alain TURBY à M. Kevin SUBRENAT  
M. Michel VERNEJOUL à Mme Andréa KISS  
M. Erick AOUIZERATE à Mme Zeineb LOUNICI  
Mme Léna BEAULIEU à Mme Odile BLEIN  
M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE à Mme Brigitte TERRAZA  
Mme Anne BREZILLON à Mme Brigitte COLLET  
M. Alain CAZABONNE à M. Guillaume GARRIGUES  
M. Didier CAZABONNE à Mme Chantal CHABBAT  
Mme Anne-Marie CAZALET à M. Nicolas BRUGERE  
Mme Florence FORZY-RAFFARD à Mme Magali FRONZES  
M. Jean-Pierre GUYOMARC'H à Mme Arielle PIAZZA  
M. Bernard LE ROUX à M. Thierry TRIJOULET  
M. Pierre LOTHAIRE à Mme Cécile BARRIERE  
M. Thierry MILLET à Mme Gladys THIEBAULT  
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI  
M. Serge TOURNERIE à Mme Christine BOST  
Mme Elisabeth TOUTON à Mme Solène CHAZAL-COUCAUD

**EXCUSE(S) :**

M. Fabien ROBERT.

**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

Mme Maribel BERNARD à M. Stéphan DELAUX à partir de 12h00  
Mme Emmanuelle CUNY à M. Marc LAFOSSE jusqu'à 11h10  
M. Jean-Louis DAVID à M. Philippe FRAILE-MARTIN à partir de 12h25  
Mme Nathalie DELATTRE à M. Yohan DAVID à partir de 12h00  
M. Stéphan DELAUX à Mme Maribel BERNARD jusqu'à 11h00  
Mme Laurence DESSERTINE à Mme Marie-Hélène VILLANOVE à partir de 10h45  
M. Marik FETOUH à M. Daniel HICKEL à partir de 11h50  
M. Michel HERITIE à M. Jean-Pierre TURON à partir de 12h00  
Mme Christine PEYRE à Mme Karine ROUX-LABAT à partir de 11h25  
M. Alain SILVESTRE à Mme Emmanuelle CUNY à partir de 12h10  
Mme Anne-Marie TOURNEPICHE à M. Gérard DUBOS à partir de 11h15

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

**LA SEANCE EST OUVERTE**

|                                                                                   |                                                                                                          |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  | <b>Conseil du 27 septembre 2019</b>                                                                      | <b>Délibération</b> |
|                                                                                   | Direction générale des Territoires<br><br><b>Direction administrative et financière - Pôle ter Ouest</b> | <b>N° 2019-536</b>  |

---

## Appel à projet Espace de coworking Immeuble Pégase - Attribution - Bail de sous-location et convention de gestion - Autorisation

---

Madame Christine BOST présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Bordeaux métropole s'est engagée dans une politique de soutien pour le développement des tiers-lieux sur son territoire ainsi que dans un plan d'actions en faveur du développement de l'Economie Sociale et Solidaire.

A ce titre, souhaitant poursuivre son action dans l'aide à la création d'espaces de coworking sur son territoire, Bordeaux Métropole a lancé un appel à projet innovant et tourné vers l'économie sociale et solidaire, en vue de désigner un gestionnaire ayant pour missions principales l'aménagement du lieu (travaux, mobiliers, informatique...), l'accompagnement et la gestion des services hébergés par l'espace de coworking ainsi que la prospection et la sélection des coworkers.

L'innovation tient dans le lieu d'implantation, à savoir une réserve d'espaces dans un bâtiment de services publics, au Pôle territorial ouest (PTO) situé au Haillan.

Cette intégration devant être source d'échanges dynamiques entre agents publics et privés, de partages de lieux, et d'enrichissements professionnels et intellectuels mutuels.

Cette intégration devra aussi être un point fort pour les communes du territoire en tissant un lien économique avec elles par une réservation prioritaire de places à des occupants envoyés par les communes. En outre, le gestionnaire informera de la volonté de croissance des coworkers de manière à pouvoir leur offrir de nouveaux lieux d'hébergement sur notre territoire.

Enfin, cette intégration doit aussi permettre d'optimiser financièrement la réserve d'espaces, en l'occupant moyennant loyer, dans l'attente à moyen ou long terme, d'une possibilité d'occupation par Bordeaux Métropole.

Un appel à projet a donc été lancé début juillet 2018 avec une date de remise des projets fixée au 22 août de la même année, pour désigner le gestionnaire de ce futur espace implanté dans l'aile sud (environ 592 m<sup>2</sup>) du bâtiment Pégase du PTO sis 10-12 avenue des Satellites au Haillan (33185). L'appel à projet prévoyait la signature d'un contrat de sous-location d'une durée de 3 ans.

Un candidat a déposé un projet : Startway Partners prévoyant la gestion et l'animation de l'espace de

coworking et les interactions avec le Pôle territorial ouest par l'entreprise d'insertion La Conciergerie Solidaire.

Startway crée et anime des espaces de travail collaboratifs pour les entrepreneurs et grandes entreprises sur tout le territoire national. Créé en 2012, Startway est aujourd'hui un réseau de 20 espaces qui se situent entre tiers-lieu et centres d'affaires. Chaque lieu propose des bureaux privatifs, des salles de réunions, des espaces de vie et représentent 5 000 utilisateurs sur 13 000 m<sup>2</sup> exposés.

Dans le cadre des échanges et suite à plusieurs réunions de négociations, ce candidat a souhaité faire une offre plus large en sous-louant 2 ailes.

En effet, les valeurs que souhaite affirmer Startway pour ce projet sont la création de lien social entre porteurs de projets, entrepreneurs, startups, grandes entreprises et collectivités territoriales / puissance publique, via la surface d'exploitation au sein du bâtiment Pégase, à l'intérieur de laquelle seront créés des bureaux privatifs avec services, des salons / espaces de travail collaboratifs avec poste de travail ergonomiques tout équipés, un lounge créative room afin de créer les conditions d'une mixité sociale et professionnelle, facteurs essentiels et déterminants de l'innovation.

Le concept de Startway est un concept de coworking Open source qui met à disposition de ses clients un environnement de travail performant, efficace, agréable à vivre, ergonomique où règnent bienveillance et métissage, ceci afin que ces mêmes clients puissent, en s'appuyant sur la Conciergerie solidaire et Startway, bénéficier d'un écosystème très large regroupant tous les grands acteurs de l'économie sociale et solidaire nationale, l'économie classique qui souhaite se convertir et la puissance publique.

Le modèle économique et le modèle de gestion construit par Startway depuis 10 ans répondent positivement aux objectifs et aux attentes de ce projet en matière :

- D'innovation sociale et solidaire
- D'animation
- D'aménagement et de gestion de lieu
- De modèle économique pérenne

Suite aux réunions de négociations, et afin d'assurer la pérennité du projet d'espace de coworking au sein du bâtiment Pégase, un bail de sous-location portant sur deux ailes et dont les caractéristiques principales figurent ci-après est envisagé :

#### Désignation des biens objets de la sous-location :

- Le bail de sous-location porte sur les ailes sud et ouest du 1<sup>er</sup> étage, chaque aile étant composée d'un plateau de 592 m<sup>2</sup> (comprenant les parties communes : sanitaires dédiés, locaux VDI, dégagement) vide de tout aménagement.
- La sous-location comprend 22 places de parking aérien par aile, soit 44 places pour les deux ailes sous-louées.
- Chaque aile dispose d'un plateau « open space » : plateau nu avec plancher technique réalisé, éclairage réglementaire réalisé, pas de cloisonnement.

#### Durée de la sous-location :

- Aile Sud R+1 et 22 places de parking aérien : sous-location pour une durée de 6 ans et 6 mois fermes à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2019 pour se terminer le 31 mars 2026.
- Aile Ouest R+1 et 22 places de parking aérien : sous-location pour une durée de 2 ans et 6 mois à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2019 pour se terminer le 31 mars 2022, avec possibilité pour Bordeaux Métropole de renouveler la sous-location de tout ou partie de cette aile deux fois pour une durée de 2 ans.

À l'occasion des renouvellements, et sans que le sous-locataire ne puisse s'y opposer, Bordeaux Métropole pourra décider :

- Pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2022 au 31 mars 2024 : de ne pas renouveler la sous-location de la moitié de l'aile au maximum et des parkings afférents (au prorata)

- Pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2024 au 31 mars 2026 : de ne pas renouveler la sous-location de tout ou partie de l'aile concernée et des parkings afférents (au prorata)

#### Loyer et charges :

- La sous-location est consentie moyennant un loyer annuel de 181 152 € HT pour les deux ailes complètes et de 11 000 € HT pour les 44 places de parking aérien, soit un total annuel de 192 152 € HT HC.
- En raison des travaux d'aménagement nécessaires dans les deux ailes et devant être réalisés par Startway afin de pouvoir exploiter les lieux, le loyer ne sera exigible qu'à compter du 1<sup>er</sup> février 2020. En cas de retard dans la livraison des travaux, l'exigibilité du loyer pourra être reportée sans pouvoir dépasser la date du 1<sup>er</sup> avril 2020.
- Outre le loyer, le sous-locataire devra acquitter ou rembourser à Bordeaux Métropole les charges et prestations de toute nature afférentes aux locaux loués ainsi que sa quote-part des charges et prestations relatives aux parties communes de l'immeuble et/ou de l'ensemble immobilier. Au vu des charges payées par la Métropole en 2018, les charges à la charge du sous-locataire sont estimées à 26 € HT / m<sup>2</sup>.

Afin de mettre en œuvre le caractère innovant de la création de cet espace de coworking, tant en termes d'économie sociale et solidaire que de dynamique public/privé, Startway, la Conciergerie solidaire et Bordeaux Métropole ont souhaité mettre en place une convention ayant pour objet de définir les modalités de gestion et d'animation de l'espace de coworking ainsi que les interactions et échanges à mettre en œuvre entre les parties.

Cette convention prévoit notamment :

- La réservation prioritaire de places au sein de l'espace de coworking au profit de travailleurs envoyés par les communes du pôle territorial ouest,
- La mise en place de rencontres professionnelles thématiques afin de permettre la présentation ou l'approfondissement d'un thème ou d'une problématique intéressant les membres des deux entités,
- L'utilisation conjointe et partagée de certains espaces occupés par Bordeaux Métropole (espace pause-café, espace de restauration, salles de réunions),
- L'organisation de temps informels et d'animations communes et ouvertes à tous les occupants du bâtiment Pégase afin de favoriser les échanges et les interactions entre les agents du pôle territorial ouest et les coworkers,
- La mise à disposition des deux entités des services de la Conciergerie solidaire,
- La possibilité pour les agents de Bordeaux Métropole de bénéficier des services et des structures gérées par Startway à l'occasion de leurs déplacements professionnels hors Bordeaux Métropole.

**Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis adopter les termes de la délibération suivante :**

#### **Le Conseil de Bordeaux Métropole**

**VU** le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment son article L.2221-1

**VU** le bail en état de futur achèvement conclu entre Bordeaux Métropole et la SAS Neximmo 106 en date du 19 avril 2017 ainsi que ses avenants 1 et 2,

**VU** l'appel à projets lancé par Bordeaux Métropole relatif à la création d'un espace de coworking au sein du pôle territorial ouest dans le bâtiment Pégase sis 10-12 rue des Satellites 33185 Le Haillan,



**VU** la délibération du 27 septembre 2019 portant attribution d'une aide à l'investissement en faveur de la SAS Startway,

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT** l'intérêt certain du projet présenté par Startway en partenariat avec la Conciergerie solidaire en vue de la création d'un espace de coworking au sein du pôle territorial ouest de Bordeaux Métropole

## **DECIDE**

### **Article 1 :**

D'attribuer l'appel à projet portant sur la création, l'animation et la gestion du futur espace de coworking dans le bâtiment Pégase au sein du pôle territorial ouest de Bordeaux Métropole, au candidat Startway en partenariat avec la Conciergerie solidaire.

### **Article 2 :**

De consentir un bail de sous-location portant sur les ailes sud et ouest du 1<sup>er</sup> étage du bâtiment Pégase sis 10-12 avenue des Satellites 33185 Le Haillan et sur 44 places de parking aérien aux conditions ci-avant exposées et pour un loyer annuel de 192 152 € euros hors taxes et hors charges.

### **Article 3 :**

De conclure la convention de gestion et d'animation relative à l'espace de coworking et aux interactions avec pôle territorial ouest.

### **Article 4 :**

D'autoriser Monsieur le Président à signer le bail de sous-location et la convention de gestion et d'animation correspondants, ainsi que tout acte afférent.

### **Article 5 :**

D'imputer la recette au budget principal Chapitre 75 – Article 752 – Fonction 020 pour les loyers et Chapitre 70 – Article 70878 – Fonction 020 pour les charges (remboursements de frais par d'autres redevables).

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 27 septembre 2019

|                                                   |                           |
|---------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :<br/>1 OCTOBRE 2019</b> | Pour expédition conforme, |
| <b>PUBLIÉ LE :<br/>1 OCTOBRE 2019</b>             | la Vice-présidente,       |
|                                                   | <br>Madame Christine BOST |

**CONTRAT DE SOUS LOCATION**  
**ESPACE DE COWORKING**  
**IMMEUBLE PÉGASE**  
**10-12 rue des Satellites 33185 Le Haillan**

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

La **SCPI NOTAPIERRE**, société civile de placement collectif immobilier, à capital variable, dont le siège social est à PARIS (75017), 7 et 7bis rue Galvani, identifiée sous le numéro SIREN 347 726 812 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la Ville de PARIS.

Représentée par

la société dénommée **UNOFI-GESTION D'ACTIFS** (anciennement dénommée SECURINOT), société anonyme au capital de 1 000 572 euros, dont le siège social est à PARIS (17ème), 7 et 7 bis, rue Galvani, identifié au SIREN sous le numéro 347 710 824, et inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS

UNOFI-GESTION D'ACTIFS agissant en qualité de société de gestion statutaire de NOTAPIERRE, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes de l'article 17 des statuts et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 18 desdits statuts.

UNOFI-GESTION D'ACTIFS, elle-même représentée par  
Madame Florence DOURDET-FRANZONI, Directrice Générale Déléguée, ou Madame Gwenaëlle LE BARON, Directrice Adjointe, dûment habilitées aux fins des présentes, ensemble ou séparément

(ci-après dénommée « **LE BAILLEUR** »)

**D'une part,**

**BORDEAUX MÉTROPOLE**, Établissement Public de coopération intercommunale à fiscalité propre, relevant de la catégorie des métropoles, par transformation de la Communauté Urbaine de Bordeaux, créée en vertu de la loi N° 2014-58 du 27 janvier 2014 et du décret N° 2014-1599 du 23 décembre 2014, dont le siège est à Bordeaux-Esplanade Charles de Gaulle, identifié sous le numéro SIREN 243300316.

Représenté par le Président de Bordeaux Métropole, Monsieur Patrick BOBET, agissant conformément à la délibération N°2019-..... en date du 27 septembre 2019 reçue en Préfecture de Gironde le .....

(ci-après dénommé « **LE LOCATAIRE PRINCIPAL** »)

**D'autre part,**

**ET**

La société **STARTWAY PARTNERS**, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 817 453 400, dont le siège social est sis 153 boulevard Haussmann à Paris (75008)

Représentée par Eric Martin en qualité de président, dûment habilité à cet effet.

(ci-après dénommée « **LE SOUS LOCATAIRE** »)

(ci-après individuellement la "**Partie**" et ensemble les "**Parties**").

## **PRÉAMBULE**

En date du 19 avril 2017, la SAS NEXIMMO 106 (SIREN 823 421 482) domiciliée 19 rue de Vienne 75801 Paris, a donné à bail à BORDEAUX MÉTROPOLE, un immeuble à usage de bureaux dénommé « Pégase », sis 10-12 rue des Satellites 33185 Le Haillan, et consistant en :

- un bâtiment R+2 d'une surface plancher de 5 572 m<sup>2</sup>
- 216 places de parking dont 63 en sous-sol et 153 en extérieur
- un jardin intérieur d'environ 1 100 m<sup>2</sup>

Ce bail en état de futur achèvement (BEFA) a été consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter de la prise d'effet du bail (date de livraison des locaux loués), à savoir le 13 juin 2018.

Par acte en date du 26 juillet 2017, la SAS NEXIMMO 106 a vendu à la SCPI NOTAPIERRE (SIREN 347 726 812) domiciliée 7 et 7 bis rue Galvani à PARIS 17<sup>ème</sup>, l'immeuble dont dépendent les locaux loués au titre du BEFA.

Par avenant n°1 au BEFA, les surfaces louées par BORDEAUX MÉTROPOLE ont été ajustées comme suit :

- RDC 1 840 m<sup>2</sup> (ailes ouest, nord et est)
- R+1 1 148 m<sup>2</sup> (ailes nord et est)
- R+2 2 584 m<sup>2</sup> (ailes ouest, nord, est, sud)
- Parkings 216 dont 63 en sous-sol et 153 en extérieur

Soit une surface de plancher de 5 572 m<sup>2</sup>

Le loyer annuel de base hors charges a été fixé à la somme de 906 516 € HT HC (Neuf cent six mille cinq cent seize euros hors taxes hors charges) dont 54 000 € (Cinquante-quatre mille euros) pour les parkings.

Par avenant n°2 au BEFA en date du 17 juin 2019, a été actée la location au profit de Bordeaux Métropole des ailes sud et ouest du 1<sup>er</sup> étage du bâtiment, aux mêmes conditions de location.

Le sous-locataire reconnaît avoir connaissance des conditions et charges du bail et de ses avenants dont une copie est annexée à la présente convention. Le sous locataire s'engage à respecter l'intégralité des clauses du bail principal et de ses annexes.

Les parties entendent faire déroger la présente convention au statut des baux commerciaux ainsi qu'aux articles de lois ou règlements le régissant.

Le propriétaire des locaux loués a autorisé Bordeaux Métropole à sous-louer une partie des locaux objets du bail initial dans l'article 4 de l'avenant 2 du 17 juin 2019 et a été appelé à concourir à l'acte par courrier en date du 15 mai 2019.

## **Article 1 - OBJET DE LA CONVENTION DE SOUS-LOCATION**

Le locataire principal sous-loue une partie de l'immeuble PÉGASE sis 10-12 rue des Satellites 33185 Le Haillan au sous-locataire, comprenant :

- le 1<sup>er</sup> étage des ailes Sud et Ouest, chacune composée d'un plateau d'environ 592 m<sup>2</sup> (comprenant les parties communes : sanitaires dédiés, locaux VDI, dégagement) vide de tout aménagement et dont le plan est annexé en pièce jointe.
- 44 places de parking aérien

Chaque aile sous-louée dispose d'un plateau « open space » : plateau nu avec plancher technique réalisé, éclairage réglementaire réalisé, pas de cloisonnement.

Le sous locataire déclare parfaitement connaître l'immeuble et les locaux objets des présentes pour les avoir visités, et les accepter dans l'état où il se trouvent et tels qu'ils s'étendent, se comportent et vouloir faire son affaire éventuelle des mises en conformité desdits locaux et/ou de leur adaptation à son activité. Aucune erreur dans la désignation, dans la consistance ou dans la superficie des lieux loués ne pourra justifier une augmentation ou une diminution de loyer ou une indemnité de part et d'autre.

## **Article 2 - DURÉE DE LA CONVENTION DE SOUS-LOCATION**

La présente convention de sous-location entre en vigueur à compter de sa signature par les parties pour une durée définie selon les modalités décrites ci-après.

La durée totale de la présente convention de sous-location ne pourra, en toute hypothèse, excéder celle du bail principal qui se terminera au 12 juin 2027.

### **2.1 - Aile Sud R+1 et 22 places de parking aérien :**

La sous-location de l'aile sud située au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment ainsi que de 22 places de parking aérien est consentie pour une durée de **six ans et six mois fermes à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2019 pour se terminer le 31 mars 2026.**

### **2.2 - Aile Ouest R+1 et 22 places de parking aérien :**

La sous-location de l'aile ouest située au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment ainsi que de 22 places de parking aérien est consentie pour une durée de **deux ans et six mois à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2019 pour se terminer le 31 mars 2022.**

**La sous-location pourra être renouvelée par Bordeaux Métropole deux fois pour une durée de deux ans** selon les modalités suivantes :

- À l'occasion des renouvellements, et sans que le sous-locataire ne puisse s'y opposer, Bordeaux Métropole pourra décider :
  - o Pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2022 au 31 mars 2024 : de ne pas renouveler la sous-location de la moitié de l'aile au maximum et des parkings afférents (au prorata)
  - o Pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2024 au 31 mars 2026 : de ne pas renouveler la sous-location de tout ou partie de l'aile concernée et des parkings afférents (au prorata)

Au moins neuf mois avant chaque période de renouvellement, les parties conviennent de se rencontrer afin de décider des modalités de renouvellement de la sous-location de l'aile ouest du bâtiment.

Un avenant à la présente convention viendra définir les surfaces renouvelées le cas échéant, ainsi que l'ajustement du loyer et des charges en conséquence.

Dans le cas où Bordeaux Métropole ne renouvellerait pas au 1<sup>er</sup> avril 2022 la sous location de la moitié de l'aile au maximum et des parkings afférents (au prorata), le sous-locataire aura également la faculté de ne pas renouveler le présent contrat de sous-location.

Dans le cas où Bordeaux Métropole ne renouvellerait pas au 1<sup>er</sup> avril 2024 la sous location de tout ou partie de l'aile concernée et des parking afférents (au prorata), le sous-locataire aura également la faculté de ne pas renouveler le présent contrat de sous-location.

## **Article 3 – LOYER ET CHARGES**

### **3.1 – Exigibilité et montant du Loyer**

En raison des travaux d'aménagement dans les deux ailes et réalisés par le sous-locataire afin de pouvoir exploiter les lieux, le loyer ne sera exigible qu'à compter du 1<sup>er</sup> février 2020. En cas de retard dans la livraison des travaux, cette date pourra être prolongée sans pouvoir excéder le 1<sup>er</sup> avril 2020, date à laquelle, les travaux d'aménagement devront avoir été réceptionnés par Startway Partners et en présence de Bordeaux Métropole.

À compter de cette date, la sous-location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel de :

- 181 152 € HT (Cent quatre-vingt-un mille cent cinquante-deux euros hors taxes) correspondant à la location des locaux (2 ailes complètes)
- 11 000 € HT (Onze mille euros hors taxes) correspondant à la location des 44 places de parking aérien

Soit un loyer total annuel de **192 152 € HT (Cent quatre-vingt-douze mille cent cinquante-deux euros hors taxes)**.

Le sous locataire s'oblige à payer par virement au locataire principal le loyer et ses accessoires en quatre termes de paiement égaux, à terme échu, les trente mars, juin, septembre et décembre de chaque année à réception d'un avis de sommes à payer.

### **3.2 - Indexation du loyer**

Le loyer sera soumis à une indexation annuelle à la date anniversaire de la convention sur la base de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE dans les mêmes conditions de mise en œuvre que celles prévues pour le loyer principal. L'indexation annuelle est plafonnée à 4%.

L'application de cette clause ne pourra toutefois en aucun cas avoir pour effet de fixer le loyer à un montant inférieur au loyer du Locataire principal.

### **3.3 - Charges et accessoires du loyer**

Outre le loyer, le Sous-locataire devra acquitter ou rembourser au Locataire Principal ou à son mandataire les charges et prestations de toute nature afférente aux locaux loués ainsi que sa quote-part des charges et prestations relatives aux parties communes de l'immeuble et/ou de l'ensemble immobilier.

Ces charges comprendront notamment sans que cette liste soit limitative :

- Charges de maintenance du bâtiment :

Les charges de maintenance pour les deux ailes ci-avant désignées sont estimées à 26 € HT/m<sup>2</sup>, soit un montant annuel estimatif de :

- **30 784 € HT (Trente mille sept cent quatre-vingt-quatre euros hors taxes)**

Ce montant sera ajusté chaque année lors de la reddition annuelle des charges.

- Autres charges :

Les charges liées à la copropriété, à la consommation effective des fluides pour les parties communes, aux impôts et taxes seront remboursées au locataire principal, sur justificatifs, au prorata de la surface occupée.

Le Sous-locataire acquittera ses contributions personnelles, taxes professionnelles, taxes locatives et autres de toute nature relative à son activité et auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis de sorte que le Locataire Principal ne soit jamais recherché à ce sujet.

Il devra rembourser en outre au Locataire Principal la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, et toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres que le Bailleur aura facturé au Locataire Principal.

A ce titre le Locataire Principal effectuera un appel de provisions trimestrielles au titre de la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères que le Bailleur lui aura facturé.

Plus généralement, il remboursera au Locataire Principal sa quote-part de tous les impôts et taxes relatifs à l'immeuble, présents ou futurs, que le Bailleur aura refacturé au Locataire Principal.

Le sous locataire prendra en charge tous les frais liés à l'accessibilité du site.

De manière générale, le sous-locataire supportera l'intégralité de ses charges.

Les modalités de refacturation des postes de charges listés ci-dessus se feront sur appels de provisions trimestriels et d'une régularisation annuelle au vu de la réédition des comptes présentées par le bailleur.

| <b><u>INVENTAIRE DES CATÉGORIES DE CHARGES, IMPÔTS, TAXES ET REDEVANCES</u></b>                | <b>À charge<br/>du Sous<br/>locataire</b> | <b>À charge<br/>du<br/>Bailleur</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b><u>IMPÔTS, TAXES, REDEVANCES ET CONTRIBUTIONS</u></b>                                       | <b>X</b>                                  |                                     |
| Taxe foncière                                                                                  | <b>X</b>                                  |                                     |
| Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (Demande d'exonération à faire par le Bailleur)        | <b>X</b>                                  |                                     |
| Taxe de balayage                                                                               | <b>X</b>                                  |                                     |
| Taxe locale sur les enseignes et les publicités extérieures                                    | <b>X</b>                                  |                                     |
| Contribution économique territoriale (CFE et CVAE)                                             |                                           | <b>X</b>                            |
| Taxe sur la Valeur Ajoutée sur impôts, taxes, redevances et contributions (article 267 du CGI) | <b>X</b>                                  |                                     |
| <b><u>CHARGES DE PROPRIÉTÉ OU DE COPROPRIÉTÉ</u></b>                                           | <b>X</b>                                  |                                     |
|                                                                                                |                                           |                                     |
| <b><u>CHARGES GÉNÉRALES</u></b>                                                                | <b>X</b>                                  |                                     |
| Assurance Multirisque                                                                          | <b>X</b>                                  |                                     |
| Honoraires de gestion des loyers                                                               |                                           | <b>X</b>                            |
| Honoraires de gestion comptable, administrative et financière                                  | <b>X</b>                                  |                                     |
| Honoraires de gestion technique                                                                | <b>X</b>                                  |                                     |
| Honoraires de syndic                                                                           | <b>X</b>                                  |                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                 |   |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|
| Honoraires Responsable Unique de Sécurité                                                                                                                                                                                                                       | X |   |
| Diagnostics et audit : DPE, ENRMT, Diagnostic Amiante, diagnostic technique                                                                                                                                                                                     |   | X |
| <b>FLUIDES</b>                                                                                                                                                                                                                                                  | X |   |
| <b>Eau :</b>                                                                                                                                                                                                                                                    | X |   |
| Les dépenses de consommation en eau issues des compteurs divisionnaires                                                                                                                                                                                         | X |   |
| Les frais de location, d'entretien et de relevés des compteurs, ainsi que leur remplacement ou leur dépose (réparties entre les occupants de l'immeuble)                                                                                                        | X |   |
| Les frais d'entretien, de réparation et de remplacements des réseaux des parties privatives et communes bénéficiant au sous-locataire.                                                                                                                          | X |   |
| <b>Électricité :</b>                                                                                                                                                                                                                                            | X |   |
| Les dépenses d'électricité des parties privatives et communes (réparties entre les occupants de l'immeuble) de l'Immeuble dédiés spécifiquement au Preneur, et les dépenses d'entretien, de réparations et de remplacements des dites installations électriques | X |   |
| Les dépenses de consommations électriques issues des relevés des sous comptages dédiés au Preneur                                                                                                                                                               | X |   |
| Les dépenses relatives aux contrôles obligatoires des installations électriques                                                                                                                                                                                 | X |   |
| L'entretien et les relevés des compteurs divisionnaires, ainsi que leur remplacement                                                                                                                                                                            | X |   |

| <b>CONTRATS</b>                                                                                                                                | <b>À charge du sous-locataire (SL)</b> | <b>À charge du Bailleur (B)</b> | <b>Souscripteur du contrat</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| <b>CONTRATS ENTRETIEN</b>                                                                                                                      | X                                      |                                 |                                |
| Entretien multi-technique                                                                                                                      | X                                      |                                 | B                              |
| Entretien toiture-terrasse (sauf réparation et travaux de réfection de l'étanchéité de la toiture à la charge du Bailleur)                     | X                                      |                                 | B                              |
| Entretien portail, portes-portails automatiques                                                                                                | X                                      |                                 | B                              |
| Contrat d'entretien extincteur                                                                                                                 | X                                      |                                 | SL                             |
| Contrôle points d'ancrage et ligne de vie                                                                                                      | X                                      |                                 | B                              |
| Contrat d'entretien chauffage, climatisation, ascenseurs, chaudière, sécurité incendie, escalator et tous éléments d'équipements de l'immeuble | X                                      |                                 | B                              |
| <b>CONTRÔLES RÉGLEMENTAIRES</b>                                                                                                                | X                                      |                                 |                                |
| Vérification installations électriques                                                                                                         | X                                      |                                 | B                              |
| Vérification système désenfumage                                                                                                               | X                                      |                                 | B                              |
| Vérification portes automatiques                                                                                                               | X                                      |                                 | B                              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |          |          |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|-----------|
| Vérification sécurité                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>X</b> |          | <b>B</b>  |
| <b><u>TRAVAUX ET ENTRETIEN DIVERS</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>X</b> |          |           |
| Entretien des abords et des espaces verts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>X</b> |          | <b>B</b>  |
| Travaux et entretien : plomberie, serrurerie, menuiserie, surpresseur, télésurveillance, blocs de secours, VMC, interphones, portes automatiques, parkings, etc ...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>X</b> |          | <b>B</b>  |
| Remplacement vitrages, peinture, voie accès pompiers, revêtements de sols,...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>X</b> |          | <b>B</b>  |
| <b><u>CHARGES D'ENTRETIEN ET DE TRAVAUX</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>X</b> |          |           |
| L'entretien, les réparations, les remplacements et la mise en conformité qu'ils soient dans les parties communes et privatives de l'Immeuble et des Locaux, y compris les équipements, ayant un caractère obligatoire ou non, résultant de toute réglementation ou préconisation ou injonction administrative actuelle ou future concernant le droit du travail, l'hygiène, la sécurité, la prévention incendie, l'accessibilité handicapé, la salubrité, le développement durable, l'environnement, la réglementation des ERP, ou encore les travaux, réparations et remplacements, y compris ceux de l'article 605 et à l'exclusion des grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil et sous réserve que ces travaux soient liés à l'activité du Sous-Locataire | <b>X</b> |          | <b>B</b>  |
| Les frais d'exploitation, matériel, entretien, réparations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>X</b> |          | <b>B</b>  |
| Les redevances des contrats d'entretien et les fournitures nécessaires au bon fonctionnement des installations techniques communes bénéficiant au Preneur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>X</b> |          | <b>B</b>  |
| Les grosses réparations de l'article 606 du Code Civil et les honoraires liés                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |          | <b>X</b> | <b>B</b>  |
| <b><u>CHARGES DE NETTOYAGE</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>X</b> |          |           |
| Les frais d'entretien, de réparation, de nacelle et de nettoyage des vitres, vitrages                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>X</b> |          | <b>B</b>  |
| Les frais de nettoyage et d'entretien des parties privatives                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>X</b> |          | <b>SL</b> |
| Les frais de nettoyage et d'entretien des parties communes (si utilisateur unique)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>X</b> |          | <b>SL</b> |
| Les frais de nettoyage et d'entretien des parties communes (si multi-locataires)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>X</b> |          | <b>B</b>  |
| Le ravalement des façades                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |          | <b>X</b> | <b>B</b>  |
| <b><u>CHARGES ASCENSEUR</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>X</b> |          |           |
| Les frais d'entretien, de réparations et de remplacements                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>X</b> |          | <b>B</b>  |
| Contrat d'entretien                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>X</b> |          | <b>B</b>  |
| Contrôle réglementaire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>X</b> |          | <b>B</b>  |
| <b><u>CHARGES CLIMATISATION - CHAUFFAGE</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>X</b> |          |           |
| Les frais de fonctionnement de la climatisation, d'électricité et d'exploitation, ainsi que les frais d'entretien complet (en ce compris les salaires et charges sociales du personnel chargé de l'entretien) et de réparation desdites installations.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>X</b> |          | <b>B</b>  |
| Les dépenses de consommation et d'abonnement suivant relevé des sous comptages implantés dédiés au Preneur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>X</b> |          | <b>B</b>  |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |          |  |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--|----------|
| Les installations de chauffages                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>X</b> |  | <b>B</b> |
| Les dépenses relatives aux contrôles des installations de chauffage et climatisation                                                                                                                                                                                                                      | <b>X</b> |  | <b>B</b> |
| <b><u>CHARGES DE PERSONNELS</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>X</b> |  |          |
| Les frais de main-d'œuvre, salaires et charges sociales et fiscales du personnel chargé de la maintenance, du nettoyage, de la sécurité, du gardiennage et de l'entretien, des réparations des installations bénéficiant au Sous-locataire installé dans les parties privatives ou communes de l'immeuble | <b>X</b> |  | <b>B</b> |

### **3.4 - Consommations privatives de fluides**

Le sous-locataire s'oblige à acquitter toutes les consommations privatives relatives aux fluides et tout abonnement y afférent.

Le bâtiment disposant de sous compteurs, le locataire principal facturera au sous locataire sa consommation en fonction du relevé des sous compteurs.

### **3.5 - Téléphonie, Internet**

Le sous-locataire se chargera de contracter auprès des opérateurs de son choix, les abonnements téléphoniques et réseau Internet dont il assumera la charge. Le sous-locataire assurera la distribution filaire ou wifi de l'accès en respectant les contraintes légales, les bonnes pratiques de sécurité vis-à-vis de ses utilisateurs, ainsi que les contraintes techniques du locataire principal.

### **3.6 – Contrôle d'accès**

Si le sous-locataire souhaite mettre en œuvre une solution informatisée de contrôle d'accès au bâtiment, celle-ci devra être adaptée aux contraintes techniques et organisationnelles de la solution actuellement en place et validée par Bordeaux Métropole.

## **Article 4 - DESTINATION DES LOCAUX**

Le sous-locataire s'engage à n'exercer dans les lieux loués qu'une activité de centre d'affaires et espace de coworking, c'est-à-dire diverses prestations de services pouvant comporter la mise à disposition d'espaces de bureaux et/ou de salles de réunions, la domiciliation d'entreprises, la fourniture de prestations d'accueil, de standard téléphonique et de secrétariat, de matériels bureautique, de télécommunications ou de matériels de conférence et de bureaux divers, et toutes prestations de services d'usage pour cette activité. Les Parties s'entendent sur le fait que le sous-locataire pourra consentir à ses clients des conventions de prestations de services lesquelles ne pourront en aucun cas se confondre avec des conventions de location ou de sous-location de locaux.

Le sous-locataire ne pourra, même momentanément, modifier cette destination ni changer la nature de l'activité exercée dans les locaux ou adjoindre à cette activité des activités annexes ou complémentaires, sans avoir obtenu l'autorisation préalable et écrite du locataire principal et du bailleur.

N'étant pas classés Établissement recevant du public (ERP), les locaux ne pourront pas accueillir du public.

## **Article 5 – ACCÈS AUX LOCAUX**

Le sous locataire accèdera aux locaux loués par une entrée dédiée depuis le hall commun du bâtiment de sorte que tout accès aux locaux du locataire principal demeure interdit, sauf accord exprès du locataire principal.

Le sous-locataire aura accès aux parties sous-louées sans restriction d'heures ou de jours (7 jours sur 7 et 24h sur 24).

L'accès aux locaux nécessite un contrôle d'accès préalable.

La mise en œuvre par le sous-locataire d'un système d'alarme intrusion dédié à l'espace de coworking est autorisée sous réserve de compatibilité avec le système d'alarme mis en place au sein du bâtiment par Bordeaux Métropole. Le sous locataire prendra charge la pose, la maintenance et le renouvellement de cet équipement.

## **Article 6 - ÉTAT DES LIEUX**

Le sous-locataire prendra les lieux, objet de la présente convention, dans l'état où ils se trouvent au 1<sup>er</sup> octobre 2019. Il déclare connaître parfaitement les lieux sous-loués pour les avoir visités et renonce à exiger du locataire principal des aménagements ou réparations de quelque nature que ce soit.

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties à l'entrée et à la sortie du sous locataire et ce avant la réalisation des travaux du sous locataire. À défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux, il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les parties.

L'état des lieux d'entrée demeurera annexé à la présente convention de sous-location.

## **Article 7 – TRAVAUX D'AMÉNAGEMENT**

### **7.1 - Travaux à l'initiative du Bailleur**

Le Sous locataire devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparations, d'entretien ou de restructuration, toutes modifications, surélévations, ou même constructions nouvelles dans les locaux ou dans l'immeuble, ou réparation et remplacement des tubes, conduites, câbles et fils qui desservent l'immeuble qui traversent les locaux, que le Bailleur serait amené à faire exécuter en cours de bail quel qu'en soit la nature et la durée, cette dernière excéderait-elle 21 jours et ce par dérogation expresse de l'article 1724 du code civil et sous réserve que lesdits travaux ne gênent pas le libre accès des lieux loués ni ne nuisent à son activité.

Le Sous locataire devra faire place nette à ses frais à l'occasion de tous travaux, des meubles, tentures agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Il devra de même laisser traverser les locaux par toutes canalisations nécessaires et supporter toute modification d'arrivée de ces branchements, tout remplacement de ces compteurs ou de ces installations intérieures pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, de l'électricité, de téléphone, de gaz et de fluides de chauffage ou de conditionnement d'air.

Le Sous locataire devra souffrir les désagréments occasionnés par les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des locaux. Le sous locataire conservera ses droits de recours éventuels contre l'administration ou les voisins concernés.

### **7.2 - Travaux à l'initiative du Sous-locataire**

Chaque aile sous-louée dispose d'un plateau « open space » : plateau nu avec plancher technique réalisé, éclairage réglementaire réalisé, pas de cloisonnement. Le sous-locataire devra réaliser un aménagement intérieur cohérent avec la gestion du tiers lieu.

Tous les travaux qui auraient pour but d'assurer au sous locataire un usage plus conforme à sa convenance, mais toujours dans le respect de l'affectation prévue à l'article 4 ci-dessus, nécessiteront l'accord préalable écrit du Bailleur et du Locataire principal et devront être également réalisés suivant les règles de l'art.

En aucune manière, ces aménagements ne devront compromettre la solidité de l'immeuble ni sa destination.

Cet aménagement intérieur (cloisonnement principalement) ne pourra porter sur la structure du bâtiment, ni modifier l'aspect extérieur du bâtiment et devra permettre une réversibilité totale en cas de changement

d'usage futur. Le revêtement de sol (moquette) en place ne pourra pas être retiré ou changé par le Sous-locataire.

Un dossier d'aménagement de principe des locaux, fourni par le Sous locataire, et comprenant plans et documents, sera annexé à la présente. Ces aménagements de principe seront susceptibles d'être adaptés en fonction des besoins de l'espace de coworking (commercialisation), sous réserve pour le sous-locataire que ces modifications respectent les restrictions édictées par le présent article 7.2.

Les travaux décrits dans ce dossier seront réalisés selon les règles de l'art par des entreprises qualifiées. À ce titre, le Sous locataire s'engage à communiquer l'extrait K-bis ou l'identité légale et complète de chaque entreprise avec leurs attestations d'assurances biennale, décennales et responsabilités civiles professionnelles. Le Sous locataire devra contracter toutes les assurances nécessaires pour couvrir l'ensemble de ses responsabilités au titre des travaux susvisés.

Il s'engage, s'il y a lieu, à déposer tout document d'urbanisme qui s'avère nécessaire dans le cadre de la réalisation de ses travaux.

Par ailleurs, le Sous locataire ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Il ne pourra faire dans lesdits locaux, aucun percement de murs ni de planchers, ni de dallage, ni de revêtements durs de sols, aucune démolition, aucun changement de distribution, aucune installation de machinerie, quelle qu'en soit la source d'énergie, sans le consentement exprès, préalable et écrit du Bailleur et Locataire Principal.

Si l'autorisation est donnée, les travaux devront être effectués aux frais, risques et périls (notamment retards) exclusifs du Sous-locataire conformément aux normes en vigueur et sous la surveillance d'un Architecte ou d'un Bureau d'Etudes désigné par le Locataire Principal et dont les honoraires seront supportés par le Sous-locataire. Le Sous-locataire ne pourra exiger du Locataire Principal aucune réduction de loyer ou indemnité de ce chef que ce soit à l'entrée dans les Locaux ou en cours de bail.

La puissance électrique des plateaux est dimensionnée pour une activité de bureau. En cas de besoins supplémentaires, le sous-locataire prendra à sa charge l'ensemble des travaux nécessaires à l'augmentation de cette puissance liée à son activité.

Le Sous-locataire s'oblige, avant toute intervention d'entreprises dans les lieux loués, à respecter et à s'assurer du respect par les intervenants de toutes réglementations, notamment en matière d'amiante.

Le Sous-locataire fera son affaire personnelle et exclusive de toutes réclamations susceptibles d'en découler et garantir le Locataire Principal de tous éventuels recours ou réclamations.

Tous travaux effectués par le Sous locataire resteront à sa charge exclusive et sous sa responsabilité, de même que les désordres qui pourraient subvenir dans les parties communes à cette occasion.

De même, le Sous locataire s'engage, lors de la réalisation des travaux à ne pas nuire à la tranquillité des autres occupants du bâtiment.

Il est d'ores et déjà convenu que les travaux d'aménagement réalisés par le sous-locataire devront faire l'objet d'un procès-verbal de remise, établi entre ce dernier et le maître d'œuvre et contresigné par Bordeaux Métropole.

### **7.3 - Travaux à l'initiative du Locataire Principal**

Le Sous Locataire devra souffrir et laisser faire, quelque gêne qu'ils lui causent et, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ni diminution de loyer, tous travaux de réparation urgents tels que définis par l'article 1724 du code civil, en cours de bail dans les lieux loués ou l'immeuble. Cependant, si les travaux durent plus de 40 jours ouvrés, le Sous Locataire pourra prétendre à une diminution de loyer conformément à l'article 1724 du code civil.

Il supportera à ses frais toute modification d'arrivées de branchement, de remplacements de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, du téléphone ou de télédistribution.

De même, il devra souffrir, et ce, par dérogation expresse à l'article 1723 du Code civil, tous travaux de modification de l'immeuble que le Locataire Principal se réserve le droit d'effectuer en cas d'urgence ou suite à des injonctions administratives, ainsi que toutes les modifications des éventuelles parties communes qui seraient effectuées par le Locataire Principal, et renonce à toute indemnité ou diminution de loyer de ce chef. En contrepartie, le Locataire Principal s'engage à en aviser le Sous locataire un mois avant le début des travaux, sauf en cas d'urgence, à convenir avec des modalités d'exécution de celles-ci et d'une manière générale à faire le nécessaire pour permettre au sous-locataire la poursuite de son exploitation. Le Locataire Principal fera également ses meilleurs efforts pour que les travaux soient continus et n'empêchent pas l'accès aux locaux du Sous Locataire.

Enfin, le Sous Locataire devra supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins quelque gêne qu'ils puissent résulter pour l'exploitation de son activité ou pour pénétrer dans les lieux loués sauf recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou contre qui il y a lieu, mais en laissant toujours le Locataire Principal hors de cause. Ce dernier s'engage cependant à assister le Sous Locataire pour que ces troubles cessent dans les meilleurs délais.

Le Sous Locataire devra aviser dès qu'il en a connaissance le Locataire Principal de toute réparation qui pourrait être éventuellement à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

## **Article 8– RÉPARATIONS, ENTRETIEN ET JOUISSANCE DES LIEUX**

### **8.1- Conditions générales**

Le Sous locataire s'engage, notamment, sous peine de réparation à ses frais et de dommages intérêts éventuels à respecter les stipulations contractuelles décrites ci-après.

#### Entretien et réparations locatives

Le sous-locataire s'engage à tenir les lieux loués et ses équipements en parfait état d'entretien, de réparations et de fonctionnement pendant toute la durée de la sous-location et effectuera à ses frais toutes les réparations d'entretien et d'amélioration et de les rendre tels à l'expiration du contrat.

Il est précisé que le parfait état ne s'apparente pas à l'état neuf dans la mesure où le sous-locataire n'est pas dans l'obligation de supporter ce qui est dû à la vétusté normale de la chose louée.

Le sous-locataire assurera toutes les réparations hors celles de l'article 606 du Code civil.

#### Jouissance des lieux

Le Sous locataire devra user des locaux raisonnablement et s'engage à respecter toutes les obligations administratives ou autres réglementant, le cas échéant, l'exercice de ses activités, de façon que le locataire principal ne puisse, en aucune manière, être inquiété ou recherché à ce sujet.

Le Sous locataire s'engage à ne rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les locaux ou l'Immeuble et à avertir immédiatement le Bailleur et le Locataire principal des détériorations ou dégradations qui seraient faites dans les Locaux ou l'Immeuble, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur des faits ci-dessus ou d'être notamment responsables vis-à-vis de lui, du fait de son silence ou de son retard, des défauts de déclaration en temps utile à la compagnie d'assurances.

Le Sous locataire s'engage à supporter les servitudes pouvant résulter tant de la nature et de la situation juridique des locaux que des conséquences de toutes réglementations d'urbanisme.

Le Sous locataire garnira les lieux sous-loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du Bail, de meubles, objets mobiliers et marchandises de qualité et en valeur suffisante pour répondre du

paiement des loyers et de l'exécution des conditions de Bail. Le locataire principal se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement et ce, à tout moment.

Le Sous locataire devra en toute hypothèse maintenir les Locaux en état permanent d'utilisation.

Le Sous locataire devra satisfaire à toutes les charges de la ville, de police, de réglementation sanitaire, de salubrité, d'hygiène, de sécurité, de prévention incendie, d'inspection du travail et de voiries auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur et le Locataire principal ne puissent aucunement être inquiétés ni recherchés à ce sujet. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Sous locataire ne pourra rien réclamer au Bailleur ni au Locataire principal.

Le Sous locataire devra se conformer aux dispositions légales et réglementaires, présentes ou à venir, du Code du travail.

Le Locataire Principal ne garantit pas la température des Locaux desservis par la ou les installations de chauffage et/ou de climatisation pouvant exister dans les Locaux loués. Les locaux étant affectés à un usage de bureaux, le locataire principal s'engage néanmoins à prendre en temps utile toutes les mesures auprès du Bailleur, destinées à chauffer ou rafraîchir les bureaux de telle sorte que le sous locataire soit en conformité avec les prescriptions contenues dans les articles R4213-7 et suivants du Code du travail.

Le Sous locataire ne pourra en aucun cas tenir responsables le Bailleur et le Locataire principal par suite de suppression temporaire ou de réduction de services collectifs tels que gaz, électricité, téléphone, chauffage, ascenseurs, etc... par suite d'entretien, réparation, remplacement, défaut d'approvisionnement ou coupure, panne, grèves ou toutes autres causes et ce quelle qu'en soit la durée. S'ils en ont connaissance, le Bailleur et le locataire principal devront toutefois prévenir le Sous locataire au préalable.

Le Sous locataire fera son affaire personnelle de toutes démarches administratives en vue d'obtenir le branchement des lignes téléphoniques équipant les locaux, ledit Sous locataire s'engage à résilier ses abonnements pour le jour de son départ.

Le Sous locataire devra faire son affaire personnelle de la surveillance des locaux loués et devra s'assurer que les conditions de contrôle d'accès à ces locaux seront respectées de sorte que ni le Bailleur ni le Locataire principal ne pourront être tenus responsables pour tous vols qui pourraient être commis chez lui.

En cas de sinistre, les sommes qui seraient dues au Sous locataire par la ou les Compagnies d'Assurances formeront la garantie du Locataire principal aux lieux et place du matériel et objets mobiliers jusqu'à leur remplacement. À cet effet, les présentes valent transport en garantie du locataire principal de toutes indemnités d'assurance à concurrence de toutes les sommes qui lui seraient dues, tout pouvoir étant donné par les présentes au porteur de l'original du bail pour signification à qui besoin sera.

#### Jouissance du parking aérien

**Le Sous locataire s'engage à n'utiliser que le nombre de parkings sous-loués en vertu des présentes et à veiller à ne pas utiliser les places de stationnement dévolues au Locataire principal** conformément au plan joint en annexe.

Le Sous locataire s'engage à n'utiliser les parkings que pour y garer des véhicules automobiles à l'exclusion de toute autre utilisation (stockage, dépôt de carburant, réparations, lavage, archives). Le Sous locataire s'engage à ne déposer aucune marchandise, ni matière sur les espaces verts et parkings.

#### Interdictions

D'une manière générale, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée, un mois après une sommation restée infructueuse.

Le Sous locataire devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres occupants ou constitutif d'un trouble du voisinage, veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, de son fait, ou de celui de ses préposés et, en assurer le bon ordre, la propreté, l'hygiène, la sécurité ou le service, notamment ne faire aucun travail ni quoi que ce soit qui puisse gêner les autres occupants, voisins ou

tiers et notamment une gêne auditive, olfactive ou visuelle. Il devra tout faire pour empêcher l'introduction de tous animaux ou insectes nuisibles.

Il est expressément convenu que le Sous locataire s'interdit de faire dans les lieux loués toute vente publique de meubles ou objets dans quelque cas que ce soit, même après un décès, un redressement ou une liquidation judiciaire.

Le Sous locataire ne devra utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des lieux loués, aucun appareil électrique ou autre, perturbateur des auditions radiotéléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage.

Le Sous locataire ne pourra faire passer les fournisseurs, livreurs et ouvriers, que par les accès ou ascenseurs éventuellement affectés à cet égard et aux horaires d'usage compte tenu de la situation de l'immeuble et de sa destination.

Le Sous locataire ne pourra installer dans les lieux loués aucun moteur ou machine, autres que de bureau ou de mécanographie, qu'à charge de faire cesser sans délai la cause de trouble si leur fonctionnement motivait des réclamations justifiées des autres locataires.

Le Sous locataire ne devra utiliser aucune partie commune, galerie, trottoirs, couloirs, voie de passage, issue de secours etc... pour faire aucun déballage ou emballage, pour entreposer ou stocker même temporairement, pour placer des comptoirs, machines distributrices, Kiosques ou autres installations. Ces parties devront, en toute circonstance, pouvoir être utilisées pour leur usage normal.

Le Sous-locataire s'interdit d'introduire dans les Locaux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble, d'utiliser le gaz sous quelque forme que ce soit.

## **8.2 - Respect des règlements de l'immeuble**

Le Sous-locataire s'engage d'ores et déjà à respecter les charges et conditions d'un éventuel règlement intérieur et/ou de copropriété, règlement de jouissance, cahier des charges ou de tout document qui régirait l'ensemble immobilier, ainsi que celles qui seraient imposées par un syndicat des copropriétaires ou tout autre organisme créé éventuellement entre propriétaires et/ou occupants de l'immeuble et/ou des immeubles voisins s'il en existe, sous réserve que leurs dispositions ne soient pas contraires aux conditions prévues par le présent contrat de sous-location.

Il se conformera à toutes modifications que le Locataire Principal ou le Bailleur pourra être amené à leur apporter dans le futur, sous réserve qu'elles ne soient pas contraires aux conditions prévues par le présent contrat de sous-location.

Le Sous locataire devra également respecter le règlement de la zone industrielle s'il y a lieu, de sorte que le Bailleur et le Locataire principal ne soient jamais inquiétés à ce sujet.

## **8.3 - Enseignes, antennes et paraboles**

Le Sous-locataire ne pourra poser ni enseigne, plaque, logos, autocollants, antenne ou parabole, stores, volets ou films réfléchissants, signalisation lumineuse et, en général, aucune installation quelconque modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble dans les parties privatives et communes sans l'accord préalable et écrit du Locataire Principal ou de la copropriété.

En cas de non-respect de cette condition par le Sous-locataire, le Locataire Principal sera en droit d'exiger, aux frais du Sous-locataire, la remise en l'état antérieur ou même de faire effectuer ces travaux par une entreprise agréée par lui.

Le Sous-locataire sera en tout état de cause tenu en fin de bail de procéder à la dépose et à la remise en l'état antérieur.

De plus, le Sous-locataire fera son affaire personnelle des autorisations nécessaires exigées, des taxes qui pourraient être dues et des assurances nécessaires de ce fait, de sorte que le Locataire Principal ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Il devra maintenir ces installations en bon état, et il sera seul responsable des accidents que leur existence pourrait causer.

## **Article 9– SÉCURITÉ**

Préalablement à l'entrée dans les lieux, le sous-locataire s'engage à :

- avoir pris connaissance des consignes générales et particulières de sécurité et s'engage à les appliquer et à les faire appliquer par le futur gestionnaire et les coworkers ;
- avoir constaté l'emplacement des dispositifs de contrôle d'accès, des moyens d'extinction des incendies, des défibrillateurs ;
- avoir pris connaissance des itinéraires d'évacuation et issues de secours.

Le Sous locataire aura la charge financière liée aux contrôles réguliers du bon fonctionnement et de la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des locaux loués et notamment des moyens de secours (extincteurs).

## **Article 10 - ASSURANCES**

Le Sous locataire s'assurera contre tous les risques locatifs.

Le Sous-locataire et ses assureurs renoncent à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs dans les conditions de l'article 12 du BEFA joint en annexe des présentes.

Le Sous-locataire et ses assureurs renoncent à tout recours et à toute réclamation contre le Locataire Principal et ses assureurs

- en cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'immeuble ;
- en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les Locaux ou l'immeuble, sur les aires de stationnement, toute partie commune de l'immeuble le Locataire Principal n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- en cas de troubles apportés à la jouissance des Locaux ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Sous-locataire devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Locataire Principal.

De façon réciproque, le Locataire Principal renonce à tout recours contre le Sous Locataire et ses assureurs et s'engage à obtenir la même renonciation de ses assureurs en cas de désordres intégralement indemnisés par les assureurs du sous locataire, sous réserve que les travaux de réparations soient effectués, et hors cas de malveillance.

Le Sous locataire souscrira une police "responsabilité civile" couvrant pour un montant illimité des dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers.

Les copies des polices souscrites par le Sous locataire, devront être remises au Locataire principal, soit par le Sous locataire lui-même, soit par son conseil, et justification devra être faite du paiement des primes annuellement.

Ces polices devront comporter une clause aux termes de laquelle les assureurs s'engagent à aviser immédiatement le Locataire principal de leur suspension pour quelque raison que ce soit.

#### Règlements et exécution des polices :

Le Sous locataire remboursera au Locataire principal le montant de l'ensemble des charges d'assurances payées par ce dernier.

Si l'activité exercée par le Sous locataire entraînait soit pour le Bailleur, soit pour le Locataire principal soit pour tout tiers, des surprimes d'assurances, le Sous locataire sera tout à la fois tenu d'indemniser le Bailleur et le Locataire principal du montant de la surprime payée par lui et, en outre, de le garantir contre toutes réclamations des tiers.

Les polices d'assurances du Sous locataire devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après la notification par lettre recommandée avec accusé de réception par ses assureurs au Sous locataire.

Le Sous locataire sera tenu de laisser l'accès des lieux aux assureurs du Locataire principal et du Bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion, quelle qu'en soit l'origine, d'un sinistre quelconque, les locaux loués venaient à être détruits en totalité, le Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre.

En cas de destruction partielle, le Locataire principal et le Bailleur auront la faculté, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil :

- soit de résilier le Bail sans indemnité de part ni d'autre ;
- soit de ne pas le résilier, le Bail continuant alors à produire ses effets, à la condition que le Sous locataire puisse continuer d'exercer, dans des conditions décentes et sans risque, son activité.

En cas de continuation du Bail, sous réserve des autorisations administratives, le Bailleur s'engage à remettre les locaux loués en état dans un délai minimum de 24 mois à compter de la remise du rapport d'expertise portant sur le sinistre et à affecter à cette fin la totalité de l'indemnité qui lui sera versée par l'assureur, sous réserves des dispositions ci-après.

Excepté dans le cas de la réserve au premier paragraphe ci-dessus, pendant toute la durée de la remise en état des locaux loués partiellement détruits, le Sous locataire acquittera régulièrement le montant du loyer, en principal et en accessoires s'il en existe, et sera en conséquence autorisé à percevoir directement auprès des assureurs les indemnités correspondantes.

Pour le cas où, en raison de causes étrangères au Bailleur, et dans le délai de 24 mois, la remise en état s'avérerait impossible (notamment en raison des coûts de reconstruction) et même dans le cas où la destruction ne serait que partielle, le Bail se trouvera résilié sans indemnité pour le Sous locataire.

#### **Article 11 - CESSION ET SOUS-LOCATION**

Le sous-locataire ne pourra sous-louer, prêter les présents locaux ou céder son droit à la présente sous-location qu'avec accord exprès préalable du locataire principal et du bailleur.

#### **Article 12 - DÉPÔT DE GARANTIE**

Sans objet.

#### **Article 13 – RESTITUTION DES LOCAUX**

##### **13.1 – Dispositions générales**

Un mois avant la fin de la présente convention, le Sous-locataire devra informer le Locataire Principal par courrier recommandé avec avis de réception de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.



Préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers et matériels, le Sous-locataire devra avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires et justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le Sous-locataire devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, restituer les Locaux loués en parfait état d'entretien, de réparations et de fonctionnement. Un état des lieux sera établi.

Si, au vu de l'état des lieux de sortie, des travaux à la charge du Sous-locataire se révélaient nécessaires, ce dernier devra, dans les quinze jours de la notification qui lui sera faite par le Locataire Principal des devis ou des estimations de coûts établis, au choix de ce dernier par ses propres services techniques ou par tous prestataires de son choix, donner son accord ou faire connaître ses observations détaillées et justifiées sur lesdits devis ou estimations de coûts.

En cas de silence ou de contestation non justifiée du Sous-locataire avant l'expiration de ce délai, les devis ou estimations de coûts présentés par le Locataire Principal ne pourront plus être contestés par le Sous-locataire et seront réputés acceptés par lui.

Cette indemnité sera acquise au Locataire Principal sans que celui-ci soit tenu de réaliser les travaux pour quelque raison que ce soit.

### **13.2 – Dispositions spéciales relatives à l'aile ouest**

À l'occasion de la restitution des locaux en cas de renouvellement partiel ou de non-renouvellement de la sous location de l'aile ouest comme prévu à l'article 2.2 des présentes, le locataire principal fera son affaire des aménagements intérieurs en place, sans possibilité de demande de dédommagement ou de remise en l'état au sous-locataire.

Le sous-locataire pourra, s'il le souhaite, choisir de procéder au retrait de tout ou partie des aménagements réalisés.

## **Article 14 – CLAUSES RÉSOLUTOIRES – SANCTIONS**

**14.1.** Le présent bail pourra être résilié par le locataire principal dans le cas où le Bailleur userait de sa faculté de mettre fin au bail principal pour l'expiration de chaque période triennale s'il entend construire, reconstruire l'immeuble, le surélever ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

**14.2.** À défaut de paiement d'un terme de loyer ou de charges à son échéance, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions de la présente convention, et un mois après commandement de payer ou sommation restée infructueuse, la présente convention sera résiliée de plein droit sans indemnité si bon semble au locataire principal.

**14.3.** Bordeaux Métropole pourra en outre résilier les présentes, sans indemnité pour le sous-locataire, en cas de cession partielle ou totale de la société ou de substitution de sous locataire, en cas de condamnation pénale mettant le sous-locataire dans l'impossibilité de poursuivre l'exploitation, ou en cas de cessation de l'exploitation consécutive à une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire.

**14.4** En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du Bail, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au Locataire principal, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du sous locataire ayant ou non provoqué cette résiliation et du fait même de cette résiliation.

**14.5.** L'indemnité d'occupation des lieux en cas de non-délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire, ou expiration ou non renouvellement du bail de sous-location, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de sous-location majorée de 50 % sans

préjudice du droit du Locataire principal à indemnisation complémentaire, sur justification du préjudice effectivement subi.

#### **Article 15 – DIFFÉRENDS**

Dans le cas où un différend surviendrait à l'occasion de l'application du présent contrat de sous-location, les parties conviennent de privilégier la mise en œuvre d'une solution amiable.

En cas d'échec, le tribunal compétent sera celui du ressort dans lequel est situé l'immeuble.

#### **Article 16 - ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- pour le bailleur : à l'adresse figurant en entête des présentes
- pour le locataire principal : à l'adresse figurant en entête des présentes
- pour le sous-locataire : à l'adresse figurant en entête des présentes

Fait en trois exemplaires à ....., le .....

**STARTWAY PARTNERS**

**BORDEAUX MÉTROPOLE**

**SCPI NOTAPIERRE**

#### **ANNEXES :**

1. Bail principal (BEFA) conclu entre NEXIMMO 106 et BORDEAUX MÉTROPOLE
2. Avenant n°1 conclu entre NOTAPIERRE et BORDEAUX MÉTROPOLE
3. Avenant n°2 conclu entre NOTAPIERRE et BORDEAUX MÉTROPOLE
4. Plans du 1<sup>er</sup> étage ailes Sud et Ouest du bâtiment
5. Plan du parking aérien
6. Plans de principe d'aménagement des locaux par le sous-locataire

|                                        |
|----------------------------------------|
| <b>BAIL EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT</b> |
|----------------------------------------|

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

**NEXIMMO 106**, société par actions simplifiée au capital de 37 000,00 euros, dont le siège social est à PARIS (75008), 19 rue de Vienne, inscrite au RCS de PARIS sous le n° 823 421 482

Représentée par Monsieur Christian HUET, Directeur Général Adjoint en charge des régions dûment habilité à signer les présentes par pouvoir (**Annexe 1**)

Ci-après dénommée "LE BAILLEUR"

*D'une part*

**ET :**

**BORDEAUX METROPOLE**, Etablissement Public de coopération intercommunale à fiscalité propre, relevant de la catégorie des métropoles, par transformation de la Communauté Urbaine de Bordeaux, créée en vertu de la loi N° 2014-58 du 27 janvier 2014 et du décret N° 2014-1599 du 23 décembre 2014, dont le siège est à Bordeaux-Esplanade Charles de Gaulle, identifié sous le numéro SIREN 243300316

Représentée par le Président de Bordeaux Métropole, Monsieur Alain JUPPE, agissant conformément à la délibération N°2016/517 du 23 septembre 2016 reçue en Préfecture de Gironde le 4 octobre 2016 lui-même représenté par Monsieur Christophe PIETTE agissant en sa qualité de Directeur de la Direction de l'Immobilier conformément à un arrêté de délégation de signature n°2017/0560 en date du 6 avril 2017 (**Annexe 2**)

Ci-après dénommée "LE PRENEUR"

*D'autre part*

*lm*

*GP*

## **SOMMAIRE**

### **CHAPITRE I - DESCRIPTION**

|           |                                |
|-----------|--------------------------------|
| Article 1 | OBJET                          |
| Article 2 | DESIGNATION                    |
| Article 3 | ACHEVEMENT - DATE DE LIVRAISON |
| Article 4 | DUREE                          |
| Article 5 | ETAT DES LIEUX                 |
| Article 6 | DESTINATION                    |

### **CHAPITRE II - CHARGES ET CONDITIONS**

|            |                                      |
|------------|--------------------------------------|
| Article 7  | CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE   |
| Article 8  | TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS |
| Article 9  | ENTRETIEN - REPARATIONS - TRAVAUX    |
| Article 10 | VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX    |
| Article 11 | IMPOTS ET TAXES                      |
| Article 12 | ASSURANCES                           |
| Article 13 | GARANTIES DECENNALE ET BIENNALE      |
| Article 14 | DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES         |
| Article 15 | SOUS-LOCATION                        |
| Article 16 | RESTITUTION DES LIEUX                |
| Article 17 | DIAGNOSTICS                          |

### **CHAPITRE III - OBLIGATIONS FINANCIERES**

|            |                                                                    |
|------------|--------------------------------------------------------------------|
| Article 18 | LOYER                                                              |
| Article 19 | TAXES ET DROITS                                                    |
| Article 20 | INVENTAIRE DES CATEGORIES DES CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES |
| Article 21 | MODALITES DE REGLEMENT                                             |
| Article 22 | INDEXATION DU LOYER                                                |
| Article 23 | DEPOT DE GARANTIE                                                  |
| Article 24 | INDEMNITE D'IMMOBILISATION                                         |

### **CHAPITRE IV - AUTRES OBLIGATIONS**

|            |                                |
|------------|--------------------------------|
| Article 25 | CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS |
| Article 26 | FRAIS ET ENREGISTREMENT        |
| Article 27 | FACULTE DE SUBSTITUTION        |
| Article 28 | ELECTION DE DOMICILE           |

### **CHAPITRE V - CONDITIONS PARTICULIERES**

### **CHAPITRE VI - CONDITIONS SUSPENSIVES**

### **ANNEXES**

|           |                                                                  |
|-----------|------------------------------------------------------------------|
| Annexe 1  | Pouvoir signature NEXIMMO 106                                    |
| Annexe 2  | Pouvoir signature BORDEAUX METROPOLE                             |
| Annexe 3  | Arrêté du PC 033200 15V0050 du 21 mars 2016                      |
| Annexe 4  | Certificat de non recours et non retrait du 23 juin 2016         |
| Annexe 5  | Jugement du Tribunal de commerce de Paris du 23 décembre 2016    |
| Annexe 6  | Attestation notariée d'acquisition du terrain assiette du projet |
| Annexe 7  | Etat des Risques Naturels Miniers et Technologiques              |
| Annexe 8  | Charte environnementale                                          |
| Annexe 9  | Descriptif technique                                             |
| Annexe 10 | Plans (phase 1 et phase 2)                                       |
| Annexe 11 | Plan de zone ERP                                                 |

## IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV

### EXPOSE PREALABLE

1) La société ALTHIUM INDUSTRY a projeté de réaliser un immeuble à usage exclusif de bureaux d'une surface de plancher de 6780 m<sup>2</sup> environ en R+2 situé sur un terrain sur la commune de LE HAILLAN (33185), 12-14 Avenue des Satellites portant sur les parcelles cadastrées section AV 135

BORDEAUX METROPOLE, souhaitant prendre à bail en état futur d'achèvement une partie de cet immeuble dans un premier temps, s'est rapprochée de la société ALTHIUM INDUSTRY

2) Par acte sous-seing privé en date du 2 octobre 2015 à MERIGNAC, la société ALTHIUM INDUSTRY a consenti un bail en état futur d'achèvement à BORDEAUX METROPOLE portant sur un immeuble de bureaux en R+2 d'une surface de plancher de 4.037 m<sup>2</sup> quote-part des parties communes incluse et 161 places de parking moyennant un loyer annuel hors taxes en principal de 657 911 € HT (SIX CENT CINQUANTE SEPT MILLE NEUF CENT ONZE EUROS HORS TAXES)

Ledit bail a été consenti et accepté sous diverses conditions suspensives cumulatives suivantes

- a Acquisition par le Bailleur du terrain, assiette du Projet
- b Obtention par le Bailleur d'un ou plusieurs permis de construire purgés de tous recours et droit de retrait permettant la réalisation d'un immeuble de bureaux d'une surface de plancher de 6 780 m<sup>2</sup> environ ainsi que 271 emplacements de parkings extérieurs

3) Le permis de construire a été délivré à la société SNC COMETE, filiale de la société ALTHIUM INDUSTRY, le 21 mars 2016 par la Mairie de LE HAILLAN sous le numéro PC 033200 15V0050 autorisant la construction d'un immeuble de bureaux de 6 672 m<sup>2</sup> de surface de plancher classé ERP 3ème catégorie pour le rez-de-chaussée et 257 places de parking dont 63 en sous-sol (Annexe 3)

Le permis n'a fait l'objet d'aucun recours ni retrait dans les délais légaux ainsi qu'il résulte d'un courrier émanant de Monsieur le Maire de la commune de LE HAILLAN en date du 23 juin 2016 (Annexe 4)

4) L'acquisition du terrain n'ayant pu être réalisée dans le délai initial, les Parties ont convenu dans le cadre d'un avenant n°1 en date du 3 août 2016 de

- proroger l'ensemble des conditions suspensives au 15 octobre 2016 au plus tard,
- proroger la date de prise d'effet du Bail au 15 novembre 2017,
- acter la substitution de la société SNC COMETE dans les droits et obligations jusqu'alors détenus par la société ALTHIUM INDUSTRY au titre du Bail, conformément à la faculté de substitution prévue à l'article 28 du Bail,
- régulariser la prise à bail par BORDEAUX METROPOLE de surfaces de bureaux et parkings supplémentaires à la livraison (une surface de 4.990 m<sup>2</sup> environ (R-1 22 m<sup>2</sup>, rdc 2066 m<sup>2</sup>, R+1 1768 m<sup>2</sup>, R+2 1134 m<sup>2</sup>) et 193 places de parkings dont 63 en sous-sol et 130 en extérieur),
- augmenter le loyer et l'indemnité d'immobilisation en conséquence,
- réajuster le droit d'option consenti au PRENEUR en fonction de la nouvelle surface prise à bail

5) Par jugements séparés en date du 15 novembre 2016, le Tribunal a ouvert, à l'égard des sociétés du groupe THALIUM dont les sociétés SARL ALTHIUM INDUSTRY et SNC COMETE une procédure de liquidation judiciaire sur déclaration de cessation des paiements, avec poursuite d'activité jusqu'au 15 janvier 2017

6) Par jugement en date du 23 décembre 2016 (Annexe 5), le Tribunal de commerce de Paris a arrêté le plan de cession concernant notamment les sociétés précitées du groupe THALIUM en faveur de NEXITY, société au capital de 270 119.920 € dont le siège est situé 19 rue de Vienne, 75008 Paris (RCS 444 346 795 PARIS) et autorisé la faculté de substitution de cessionnaire au profit de toute société du groupe NEXITY déjà existantes ou d'une société à constituer dont le capital social sera détenu à 100 % par une ou plusieurs sociétés du groupe NEXITY

Ce plan comprend notamment la cession des éléments corporels et incorporels du projet porté par la société SNC COMETE et la reprise de tous les contrats en cours nécessaires à la poursuite du projet.

7) L'acquisition du terrain, assiette du projet, par la société NEXIMMO 106 a été réalisée le 7 avril 2017, date de signature de l'acte authentique (Annexe 6)

Le bail initial et son avenant en dates respectives du 2 octobre 2015 et du 3 août 2016 étant caducs à la date de reprise mais BORDEAUX-METROPOLE ayant manifesté son souhait de poursuivre avec la société NEXITY ou toute société du groupe NEXITY, les Parties ont envisagé le présent bail en état futur d'achèvement aux mêmes charges et conditions que le bail initial et son avenant.

Il a été établi ainsi qu'il suit les conditions du bail (ci-après le « Bail »), objet des présentes

Les Parties ont convenu et arrêté le Bail, conformément aux dispositions des articles du Code civil, du Code de la Construction et de l'Habitation et aux clauses et conditions qui suivent expressément convenues entre les parties

Sous réserve de la réalisation des conditions suspensives ci-après désignées sous le CHAPITRE VI - CONDITIONS SUSPENSIVES, le présent contrat aura force de loi pleine et entière entre les parties

## **CHAPITRE I - DESCRIPTION**

### **Article 1 - OBJET**

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui l'accepte, les locaux ci-après désignés sous le CHAPITRE V - CONDITIONS PARTICULIERES

### **Article 2 - DESIGNATION**

Le présent bail porte sur des locaux dont la surface est indiquée aux Conditions Particulières sous la mention désignation ainsi que tels que décrits dans le descriptif technique (**Annexe 9**) sans aucune exception ni réserve et dans l'état où ils se trouveront le jour de la livraison, et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation.

Le Preneur déclare les considérer comme parfaitement conformes à l'activité contractuellement autorisée

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces, purement indicatives, mentionnées au Bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent, sauf si la surface réelle est inférieure de plus de 5 % à la surface contractuelle

*De convention expresse, le local donné à bail forme un tout indivisible*

### **Article 3 - ACHEVEMENT - DATE DE LIVRAISON**

Il est convenu que l'achèvement s'entend tel qu'il est défini par l'article 1er du décret N °67-7766 du 22 décembre 1967 reproduit par l'article R-261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, à savoir « lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisé impropres à leur utilisation »

L'achèvement s'entend par rapport aux prestations effectivement dues par le Bailleur et définies dans le descriptif annexé au présent bail, y compris les parkings et voies d'accès le cas échéant.

Il est également précisé que le Bailleur s'engage à livrer au Preneur des locaux conformes aux normes et réglementations en vigueur à la date de délivrance du permis de construire.

#### **3.1 - Constatation de l'achèvement**

L'achèvement résultera d'un certificat établi par le maître d'œuvre assurant le suivi du chantier attestant cet achèvement.

Il revient au Bailleur de supporter le coût de cette constatation d'achèvement

La prise de possession et la livraison interviendront à partir de cet événement.

Le Bailleur notifiera au Preneur la délivrance dudit certificat par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, par la même lettre, il invitera le Preneur à constater la réalité de l'achèvement, aux jour et heure fixés

La convocation devra être adressée au Preneur au moins quinze jours à l'avance

#### **3.2 - Procès-verbal de livraison et de prise de possession**

Au jour fixé par la lettre précitée, il sera procédé contradictoirement entre les parties à la constatation de l'achèvement de la façon sus indiquée des locaux, et il sera dressé un procès-verbal dans lequel le Preneur aura la faculté d'insérer toutes réserves qu'il croira devoir faire quant aux malfaçons et défauts de conformité qu'il constaterait.

Les réserves qui seraient formulées par le Preneur seront soit acceptées par le Bailleur, soit contredites par lui, étant ici rappelé que le Bailleur, en sa qualité de maître d'ouvrage, a la charge d'exercer tous recours contre le maître d'œuvre et les entreprises intervenantes à l'acte de construire afin que ces derniers remédient aux éventuelles malfaçons et défauts de conformité

Le procès-verbal constatera l'achèvement ou non au sens défini ci-dessus des locaux, consignera toutes réserves établies ou contredites et mentionnera éventuellement la prise de possession et la livraison et le paiement de toutes sommes alors exigibles ou, au contraire, le défaut de paiement et le refus du Bailleur de livrer, ou le refus du Preneur de prendre possession et livraison en cas d'inachèvement.

Si la prise de possession et la livraison sont acceptées et constatées, comme conséquence de l'achèvement, les réserves devront être levées dans le délai d'un mois

Pour le surplus, il est fait référence au droit commun de la réception tel que prévu par le Code Civil.

### **3.3 - Visite préliminaire à la livraison**

Pour faciliter le processus de livraison, il est expressément convenu qu'un mois avant la date prévisionnelle d'achèvement, les parties procéderont à une visite contradictoire des ouvrages pour déterminer les éventuelles réserves pouvant faire obstacle à la livraison

Le Bailleur prendra l'initiative de convoquer le Preneur à cette visite préliminaire

### **3.4 - Conséquences de la prise de possession et de la livraison**

Il est rappelé que la prise de possession est l'acte par lequel le Preneur déclare accepter les travaux, alors que la livraison entraîne le transfert de la garde et des risques de l'immeuble sur la tête du Preneur

### **3.5 - Assistance au PRENEUR**

Il est d'ores et déjà prévu entre les parties que le Preneur pourra se faire assister lors des opérations de prise de possession et de livraison des lieux loués par un expert notoirement connu

Cet expert sera réputé avoir les pouvoirs les plus larges pour accepter ou refuser la prise de possession et la livraison, selon le processus prévu aux présentes

Le coût de la mission de cet expert sera supporté par le Preneur

Il est convenu qu'en cas de désaccord sur la levée des réserves que les parties se soumettront à la procédure d'expertise

Les parties feront leurs meilleurs efforts pour essayer de régler à l'amiable tout différend qui pourrait survenir entre elles, notamment en cas de désaccord sur la levée des réserves qui auraient pu être insérées dans le procès-verbal de livraison

### **3.6 - Délais d'achèvement**

Le Bailleur devra achever les ouvrages au sens et de la manière ci-dessus définie, et conformément aux documents techniques ci-annexés, sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension du délai d'achèvement.

Pour l'application de ces dispositions seront considérées comme causes légitimes de suspension ou de prorogation du délai d'achèvement

- les intempéries ci-après définies,



- les jours de grève générale de la Profession ou des corps d'état ou secteurs d'activités dont les travaux de l'entrepreneur dépendent, au lieu d'exécution des travaux, à l'exclusion des jours de grève propres à l'entrepreneur ou à l'un de ses sous-traitants en particulier,
- les injonctions administratives, judiciaires, ou d'un expert commis, de suspendre ou d'arrêter tout ou partie des travaux, à moins que lesdites injonctions ne proviennent d'une faute ou négligence imputable au Bailleur,
- les troubles résultant d'hostilités, révolutions, émeutes, cataclysmes ou catastrophes naturelles,
- les retards dans la mise en service des fluides (eau, gaz, électricité) dus au défaut de livraison ou d'approvisionnement des services concessionnaires

Sont considérées comme journées d'intempéries celles où le travail est arrêté, conformément aux dispositions des articles L 731-1 à 13 du Code du Travail

S'il survenait un cas de force majeure ou une cause légitime de suspension du délai d'achèvement, l'époque prévue pour l'achèvement des travaux et la délivrance des lieux loués serait différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

*Les causes de suspension ne seront invocables qu'à condition que le Maître d'ouvrage n'ait pas tardé dans la mise en œuvre des diligences nécessaires à la reprise du chantier et qu'il n'ait pas commis de fautes ou de négligences*

Pour l'appréciation des événements ci-dessus prévus, les parties conviennent, dès à présent, de s'en rapporter aux comptes-rendus du maître d'œuvre. Le cas échéant, le Bailleur communiquera les comptes rendus du maître d'œuvre au Preneur

Le Preneur s'interdit de faire effectuer, après sa prise de possession, tous travaux pouvant mettre obstacle à la délivrance de ce certificat de conformité

### **3.7 - Absence du PRENEUR**

Si le Preneur ne se présente pas à la date prévue au rendez-vous de mise à disposition, sans motif légitime, ou s'il ne s'est pas fait représenter, le Bailleur le convoquera une seconde fois, dans les mêmes formes que celles prévues pour la première convocation, dans un délai de 15 jours à compter du 1er rendez-vous. En cas d'absence et à défaut de s'être fait représenter à ce second rendez-vous, le Preneur sera réputé avoir pris possession des lieux et ce sans réserve et le bail prendra effet immédiatement.

### **3.8 - Pénalités de retard**

En cas de retard dans la Livraison des Locaux Loués fixé au CHAPITRE V - CONDITIONS PARTICULIERES - DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL ou en cas de défaut de conformité ou malfaçons ayant un caractère substantiel rendant l'ouvrage impropre à sa destination ou des éléments d'équipement impropres à leur utilisation le jour de la Livraison, des pénalités de retard seront dues par le Bailleur au Preneur, selon les modalités suivantes

- MILLE EUROS (1.000) €uros hors taxes par Jour Ouvré de retard

Cas particuliers n'entraînant pas de pénalités de retard

- cas de force majeure et/ou cause légitime de suspension ou prorogation du délai d'achèvement,
- exécution de travaux supplémentaires ou modificatifs demandés par le Preneur par rapport au descriptif technique annexé au Bail,
- prorogation du délai de réalisation des Conditions suspensives visées au CHAPITRE VI

#### **Article 4 - DUREE**

Le Bail est consenti et accepté pour une durée ferme de neuf (9) années entières et consécutives commençant à courir à compter de la date de prise d'effet du bail c'est-à-dire à la date de livraison des locaux loués telle que définie au CHAPITRE V - CONDITIONS PARTICULIÈRES

Le Preneur renonce irrévocablement par les présentes à la faculté de donner congé durant cette période

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle le Bailleur ne l'aurait pas consenti

Le Bailleur aura la faculté de mettre fin au Bail pour l'expiration de chaque période triennale s'il entend construire, reconstruire l'immeuble, le surélever ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière

A l'issue de cette période de neuf (9) années fermes, le bail sera renouvelé aux mêmes conditions et charges étant précisé que le PRENEUR pourra donner congé à l'expiration de chaque période triennale

Par dérogation à l'article 1737 du code civil, ce congé devra être délivré par écrit au moins six (6) mois à l'avance

Si le Preneur ne restitue pas les lieux à la date de fin de bail, chaque jour d'occupation au-delà de cette date donnera lieu au versement par le Preneur au Bailleur d'une indemnité d'occupation égale au double du dernier loyer TTC annuel en vigueur divisé par 365, et au paiement des charges correspondantes, sans préjudice pour le Bailleur du droit de poursuivre et d'exécuter l'expulsion forcée du Preneur

#### **Article 5 - ETAT DES LIEUX**

Lors de la prise de possession des locaux par le Preneur et lors de la restitution des locaux, un état des lieux sera établi amiablement entre les parties ou contradictoirement entre les parties par huissier choisi par le Bailleur dont les frais seront supportés par le Bailleur

#### **Article 6 - DESTINATION**

Le Preneur devra utiliser les Locaux, objet des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé ci-après au CHAPITRE V - CONDITIONS PARTICULIERES, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil

L'activité du Preneur dans les Locaux n'est susceptible d'aucune exclusivité ni d'aucune garantie de non-concurrence de la part du Bailleur en ce qui concerne les autres locataires, ce dernier ayant toute latitude pour louer librement les autres locaux de l'Immeuble pour des activités de même nature

Le Preneur ne pourra modifier, même momentanément, cette destination ni changer la nature de l'activité exercée dans les Locaux ou adjoindre à cette activité des activités annexes ou complémentaires, sans s'être conformé à la procédure prévue par les textes en vigueur et avoir obtenu l'autorisation préalable et écrite du Bailleur

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant nécessaires à l'exercice de son activité dans les Locaux, découlant des dispositions législatives, réglementaires et administratives y compris tous agréments et autres, tant à l'entrée dans les Locaux, qu'au cours du Bail et de ses renouvellements éventuels.

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer ses activités n'implique, de la part du Bailleur, aucune garantie, ni diligence pour l'obtention des autorisations qui pourraient lui être nécessaires Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité à ce titre

✓

Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du Bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes autres modifications les concernant, le tout de manière que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

## **CHAPITRE II - CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent, que le Preneur s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir réclamer ni résiliation ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts, sauf si la surface réelle est inférieure de plus de 5 % à la surface contractuelle

Toute modification des charges et conditions du présent Bail ne pourra résulter que d'un commun accord écrit et circonstancié des parties. En conséquence, toutes tolérances ou attitudes passives du Bailleur ne devront jamais être considérées comme un droit même avec le temps, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin

### **Article 7 - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE**

Le Preneur prendra les lieux, objet du présent Bail, dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du Bailleur aucune réduction de loyer, ni aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future, sauf si la surface réelle est inférieure de plus de 5 % à la surface contractuelle

Le Preneur devra user des Locaux raisonnablement, y exercer son activité et respecter toutes les obligations administratives ou autres, réglementant, le cas échéant, l'exercice de ses activités, de façon que le Bailleur ne puisse, en aucune manière, être inquiété ou recherché à ce sujet

Le Preneur s'engage, notamment, sous peine de réparation à ses frais et de dommages intérêts éventuels à respecter les stipulations contractuelles qui suivent.

Le Preneur s'engage à ne rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux ou l'Immeuble et à avertir immédiatement le Bailleur des détériorations ou dégradations qui seraient faites dans les Locaux ou l'Immeuble, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Bailleur des faits ci-dessus ou d'être notamment responsables vis-à-vis de lui, du fait de son silence ou de son retard, des défauts de déclaration en temps utile à la compagnie d'assurances

Il devra entretenir les Locaux constamment en cours de location et les rendre en fin de bail en parfait état d'entretiens, de réparations, de fonctionnement des équipements

Le Preneur aura à sa charge toutes les réparations hors celles de l'article 606 du code civil

Le Preneur aura également la charge de l'entretien des espaces verts situés dans la partie intérieure du bâtiment ainsi que ceux situés aux abords des places de stationnement (taille des haies, arbustes, tonte. )

Le Preneur garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du Bail, de meubles, objets mobiliers et marchandises de qualité et en valeur suffisante pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions de Bail. Le Bailleur se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement et ce, à tout moment

Le Preneur devra en toute hypothèse maintenir les Locaux en état permanent d'utilisation.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de la ville, de police, de réglementation sanitaire, de salubrité, d'hygiène, de sécurité, de prévention incendie, d'inspection du travail et de voiries auxquelles les locataires sont ordinairement tenus le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur

Le Preneur devra, en sa qualité de chef d'établissement, se conformer aux dispositions légales et réglementaires, présentes ou à venir, du Code du travail

h

Le Preneur devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres occupants ou constitutif d'un trouble du voisinage, veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, de son fait, ou de celui de ses préposés et, en assurer le bon ordre, la propreté, l'hygiène, la sécurité ou le service, notamment ne faire aucun travail ni quoi que ce soit qui puisse gêner les autres occupants, voisins ou tiers et notamment une gêne auditive, olfactive ou visuelle. Il devra tout faire pour empêcher l'introduction de tous animaux ou insectes nuisibles.

Il est expressément convenu que le Preneur s'interdit de faire dans les lieux loués toute vente publique de meubles ou objets dans quelque cas que ce soit, même après un décès, un redressement ou une liquidation judiciaire

Le Preneur ne devra utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des lieux loués, aucun appareil électrique ou autre, perturbateur des auditions radiotéléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage.

Le Preneur ne pourra faire passer les fournisseurs, livreurs et ouvriers, que par les accès ou ascenseurs éventuellement affectés à cet égard et aux horaires d'usage compte tenu de la situation de l'immeuble et de sa destination

Le Preneur ne pourra installer dans les lieux loués aucun moteur ou machine, autres que de bureau ou de mécanographie, qu'à charge de faire cesser sans délai la cause de trouble si leur fonctionnement motivait des réclamations justifiées des autres locataires

D'une manière générale, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée, un mois après une sommation restée infructueuse

S'il existe ou venait à exister un règlement de copropriété pour l'immeuble, le Preneur devra se conformer aux prescriptions dudit règlement et à toute décision prise par l'Assemblée des Copropriétaires qui seront remis au Preneur. Exceptionnellement, le Bailleur accepte de prendre en compte lors de la rédaction de ce règlement de copropriété quelques requêtes du Preneur à la condition qu'elles soient d'usage, peu nombreuses et ne contreviennent pas à la destination et à l'occupation paisible de l'immeuble

Le Preneur devra également respecter le cahier des charges, le règlement intérieur ou le règlement de la zone industrielle s'il y a lieu, de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet. Le Preneur déclare expressément avoir reçu, dès avant ce jour, les documents indiqués

Le Preneur ne devra utiliser aucune partie commune, galerie, trottoirs, couloirs, voie de passage, issue de secours etc pour faire aucun déballage ou emballage, pour entreposer ou stocker même temporairement, pour placer des comptoirs, machines distributrices, Kiosques ou autres installations. Ces parties devront, en toute circonstance, pouvoir être utilisées pour leur usage normal

Le Preneur s'engage à n'utiliser les parkings que pour y garer des véhicules automobiles à l'exclusion de toute autre utilisation (stockage, dépôt de carburant, réparations, lavage, archives) Le Preneur s'engage à ne déposer aucune marchandise, ni matière sur les espaces verts et parkings

Le Preneur s'engage à supporter les servitudes pouvant résulter tant de la nature et de la situation juridique des locaux que des conséquences de toutes réglementations d'urbanisme.

Le Preneur ne pourra en aucun cas tenir responsable le Bailleur par suite de suppression temporaire ou de réduction de services tels que gardiens, gaz, électricité, téléphone, chauffage, ascenseurs, etc. S'il en a connaissance, le Bailleur devra toutefois prévenir le Preneur au préalable

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes démarches administratives en vue d'obtenir le branchement des lignes téléphoniques équipant les Locaux. Ledit Preneur s'engage à résilier ses abonnements pour le jour de son départ.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des lieux qui lui sont loués et ne pourra tenir le Bailleur responsable pour tous vols qui pourraient être commis chez lui

Il ne pourra notamment rechercher la responsabilité du Bailleur dans le cas où un poste de gardien existant serait supprimé

En cas de sinistre, les sommes qui seraient dues au Preneur par la ou les Compagnies d'Assurances formeront la garantie du Bailleur aux lieux et place du matériel et objets mobiliers jusqu'à leur remplacement. A cet effet, les présentes valent transport en garantie du Bailleur de toutes indemnités d'assurance à concurrence de toutes les sommes qui lui seraient dues, tout pouvoir étant donné par les présentes au porteur de l'original du bail pour signification à qui besoin sera

## **Article 8 – TRAVAUX, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS**

### **8.1 – Travaux du Bailleur**

Le Preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparations, d'entretien ou de restructuration, toutes modifications, surélévations, ou même constructions nouvelles dans les Locaux ou dans l'immeuble, ou réparation et remplacement des tubes, conduites, câbles et fils qui desservent l'Immeuble et qui traversent les Locaux, que le Bailleur serait amené à faire exécuter en cours de bail, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excéderait-elle vingt et un jours, et ce, par dérogation expresse à l'article 1724 du Code Civil et sous réserve que lesdits travaux ne gênent pas le libre accès des lieux loués, ni ne nuisent à son activité

Le Preneur devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de tous travaux, des meubles, tentures agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Il devra de même laisser traverser les Locaux par toutes canalisations nécessaires et supporter, toute modification d'arrivée de ses branchements, tout remplacement de ses compteurs ou de ses installations intérieures pouvant être exigés par les compagnies distributrices des eaux, de l'électricité, de téléphone, de gaz et des fluides de chauffage ou de conditionnement d'air

Le Preneur devra souffrir les désagréments occasionnés par les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux. Le Preneur conservera ses droits de recours éventuels contre l'administration ou les voisins concernés

### **8.2 – Travaux, installations et aménagements du Preneur**

Le Preneur s'engage à ne faire aucune modification, aucun changement de distribution, aucune démolition quelconque, aucune construction de quelque nature que ce soit, sans le consentement préalable et écrit du Bailleur

Dans l'hypothèse où le Bailleur autoriserait par écrit les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percements des murs, des poutres ou des planchers, d'installations de machinerie qu'elles qu'en soit la source d'énergie, ceux-ci devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur, conformément aux normes en vigueur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur

Ainsi, le Preneur ne pourra modifier le cloisonnement existant des Locaux, ni installer de nouvelles cloisons même démontables, sans avoir obtenu préalablement l'accord écrit du Bailleur sur le plan de distribution projetée

Pour tous les travaux qu'il souhaitera entreprendre, le Preneur devra, avant le début des travaux, sous peine de perte de l'autorisation, communiquer l'extrait K-bis ou l'identité légale et complète de chaque entreprise avec leurs attestations d'assurance biennale, décennale et responsabilité civile professionnelle selon le lot qui leur sera attribué.

Si les Locaux sont, en totalité ou partie, chauffés par un réseau intégré dans les sols ou plafonds, le Preneur a l'interdiction absolue d'effectuer tout percement susceptible de détériorer cette trame chauffante, qu'elle soit constituée de câbles chauffants, de canalisations ou autres systèmes

Le Preneur ne pourra effectuer dans les Locaux des travaux qui puissent en changer la destination ou nuire à la solidité de l'immeuble, et de même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents

Le Preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store ou volet ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble sans l'accord préalable et écrit du Bailleur. Le Preneur sollicitera en tant que de besoin, les autorisations prévues par les dispositions régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les Locaux, objet des présentes et notamment du syndicat de la copropriété et de l'architecte de l'immeuble, étant toutefois précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, dont il devra justifier au Bailleur avant toute installation, le tout de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Lors du départ du Preneur, à quelque moment et pour quelque cause que ce soit, tous les aménagements faits par celui-ci à la prise de possession ou en cours de bail, et travaux d'embellissements, améliorations, installations de cloisonnements ou constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, deviendront la propriété du Bailleur, sans préjudice du droit qui lui est réservé d'exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du Preneur sans indemnité pour ce dernier, même pour les travaux expressément autorisés par le Bailleur.

Il est toutefois précisé en tant que de besoin que les équipements matériels et installations non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge pour lui de remettre les Locaux, en parfait état après cet enlèvement.

En fin de bail ou en cas de résiliation pour quelque cause que ce soit, le Preneur aura l'obligation de démonter, à ses frais, toutes les installations signalétiques ou enseignes lui appartenant.

Le Preneur se conformera à l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et à toutes les prescriptions des autorités administratives, en vigueur ou à venir, concernant, sans que cette liste ne soit limitative, l'hygiène, la sécurité, l'environnement, le développement durable, la performance environnementale, la réglementation du travail, la réglementation relative aux Établissements Recevant du Public (ERP), l'accessibilité handicapé ou la salubrité et exécutera, à ses frais, et sans aucun recours contre le Bailleur, tous travaux qui pourraient être exigés à cet égard. Le Preneur fera son affaire personnelle, pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements successifs, de la mise en conformité des Locaux et de leur maintien permanent en conformité à toutes les réglementations administratives ou de polices existantes et à venir qui seraient applicables tant aux Locaux qu'à l'activité qui y sera exercée.

Au cas où l'administration ou une autorité publique viendrait à exiger par voie d'injonction ou non, une modification des Locaux ou la réalisation de travaux, soit du fait de l'activité du Preneur, soit du fait des Locaux, tous les frais et conséquences de ces modifications, travaux, aménagements, équipements et adaptations seront intégralement supportés par le Preneur qui s'y oblige.

Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité avec les réglementations visées ci-dessus les Locaux ou l'immeuble dans lequel il se trouve, ne seront pas imputées au Preneur dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil.

Le Preneur s'engage à garantir le Bailleur de toute responsabilité pour toute blessure, perte ou dommage à toute personne ou chose provoqué directement ou indirectement par ces travaux.

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera dans les locaux, le Preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des locaux loués.

Si les matériaux venaient à être interdits par une nouvelle disposition, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherche, diagnostic, suppression ou autres, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre-temps accessions au Bailleur le tout sans recours contre le Bailleur.

## Article 9 - ENTRETIEN - REPARATIONS - TRAVAUX

Le Preneur s'engage à tenir les lieux loués et ses équipements en parfait état d'entretien, de réparations et de fonctionnement, et effectuera pendant toute la durée du bail et à ses frais toutes les réparations d'entretien et d'amélioration prévues par l'article 605 du Code Civil et de les rendre tels à l'expiration du Bail, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces derniers travaux.

Le Preneur s'engage à supporter le coût des réfections prévues par l'article 605 du Code Civil ayant un caractère obligatoire, pour des raisons d'hygiène, de salubrité, de respect de la réglementation du droit du travail, de l'environnement, de l'accessibilité handicapé ou de sécurité, ou à la suite d'une injonction d'une autorité administrative, hors les grosses réparations de l'article 606 du code civil et sous réserve que ces réfections soient liées à l'activité du Preneur

Le Preneur s'engage par conséquent à prendre à sa charge, pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements les travaux de réparations, d'entretien et de nettoyage des Locaux, les travaux de changement de tout élément d'équipement faisant partie des Locaux, les travaux de mise en accessibilité des locaux aux personnes handicapées conformément à la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, les travaux qui pourraient être rendus obligatoires en vertu de la réglementation environnementale et notamment des décrets d'application de la loi N° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

Le Preneur devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel (installations électriques, climatisation, ventilation, l'équipement et l'ascenseur, le monte charge, l'escalator, le chauffage, la chaudière, le groupe de climatisation, le groupe de refroidissement, etc ) ainsi que les Locaux (en ce compris les peintures, les robinetteries, fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, moquettes, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries ), le tout conformément à la réglementation applicable pendant toute la durée du bail et jusqu'à complète libération des Locaux

A ces effets, le Bailleur se charge de souscrire tous les abonnements et contrats nécessaires qui seront refacturés au Preneur selon le tableau de répartition des charges de l'article 20 ci-après

Cependant, les Parties peuvent convenir que le Preneur souscrive directement les contrats d'entretien. Dans ce cas, le Preneur demeurera seul responsable à cet égard et devra communiquer dès signature au Bailleur, la copie des contrats. Le Preneur devra remettre copie des rapports de sécurité concernant les installations situées dans les Locaux ainsi que des rapports d'entretien relatifs aux équipements dont il assume l'entretien et la maintenance personnellement.

Le Preneur devra faire le nécessaire pour lever dans les plus brefs délais les éventuelles remarques émises par les bureaux de contrôle

L'obligation du Preneur inclut, selon une périodicité régulière l'entretien des parties extérieures (espaces verts et parkings).

Le Preneur ne devra faire appel qu'à des intervenants dûment qualifiés et expérimentés pour remplir les tâches qui leur seront confiées. En outre, le Preneur sera seul responsable de veiller à ce qu'en toute circonstance tout intervenant respecte scrupuleusement les recommandations des fabricants ou fournisseurs des équipements et installations pour la maintenance, l'entretien, la conservation et la réparation et n'utilise que des outils et pièces autorisés par lesdits fabricants ou fournisseurs

Il sera seul responsable des accidents causés par ces objets

Il prendra toutes précautions contre le gel

Il fera procéder, conformément à la réglementation, au ramonage des conduits de fumées, mis éventuellement à sa disposition

*C*

A défaut d'exécution de ces travaux, huit jours après une mise en demeure restée infructueuse, le Bailleur pourra se substituer au Preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause

Le Preneur ne devra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations ou sinistres qui viendraient à se produire dans les Locaux et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur

#### **Article 10 - VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX**

Pendant toute la durée du Bail et même après sa résiliation, le Preneur devra laisser le Bailleur ou toute personne autorisée par lui à visiter à tout moment les Locaux pour s'assurer de leur état ou réaliser tous travaux, et accepter l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur indiquant que les Locaux sont à vendre ou à louer

Le Preneur devra fournir à la première demande du Bailleur toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution du bail

Ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables après préavis de 24 heures de la part du Bailleur

#### **Article 11 - IMPOTS ET TAXES**

Le Preneur devra payer ses propres contributions personnelles, impôts, taxes et redevances et devra rembourser au Bailleur ceux visés à l'article 20 - INVENTAIRE DES CATEGORIES DES CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

*Le Preneur pourra éventuellement bénéficier des exonérations prévues à l'article 1521 du CGI en matière de TEOM*

#### **Article 12 - ASSURANCES**

Le Bailleur, directement, fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire

Il assurera la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de construction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, grèves, émeutes et mouvements populaires, attentats, catastrophes naturelles, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail

Le Preneur fera assurer auprès des compagnies notoirement solvables dont la notation minimale S&P devra être au minimum « A », pour des sommes suffisantes, les agencements et embellissements, même immeubles par destination, son matériel et ses marchandises contre les risques d'incendie, explosion, foudre, tempête, ouragan, attentats, catastrophes naturelles et extensions, y compris émeutes et dégâts des eaux, vol et bris de glace, y compris les détériorations à la suite d'un vol ainsi que le recours des voisins et des tiers. Il souscrira également une assurance pour être assuré qu'en cas de sinistre, d'une part, il puisse verser au Bailleur une somme équivalente au montant du loyer TTC dû jusqu'au terme de la période ferme du bail, et d'autre part, pouvoir continuer d'exploiter son activité

De manière générale, le Preneur s'assurera contre tous les risques locatifs

Le Preneur déclare renoncer à tout recours, en cas de sinistre, contre le Bailleur et ses assureurs ainsi que contre les mandataires du Bailleur et leur personnel. Il s'engage à obtenir de ses assurances la même renonciation

Le Bailleur s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le Preneur et ses assureurs sous réserve de réciprocité

Vr



Le Preneur souscrira une police "responsabilité civile" couvrant pour un montant illimité des dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers

Les copies des polices souscrites par le Preneur, devront être remises au Bailleur, soit par le Preneur lui-même, soit par son conseil, et justification devra être faite du paiement des primes annuellement.

Ces polices devront comporter une clause aux termes de laquelle les assureurs s'engagent à aviser immédiatement le Bailleur de leur suspension pour quelque raison que ce soit.

### **Règlements et exécution des polices**

Le Preneur remboursera au Bailleur (ou à son mandataire) le montant de l'ensemble des charges d'assurances payées par ce dernier

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait soit pour le Bailleur, soit pour tout tiers, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tout à la fois tenu d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée par lui et, en outre, de le garantir contre toutes réclamations des tiers

Les polices d'assurances du Preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après la notification par lettre recommandée avec accusé de réception par ses assureurs au Bailleur

Le Preneur sera tenu de laisser l'accès des lieux aux assureurs du Bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir

Le Preneur s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des Locaux et notamment des moyens de secours (extincteurs)

Ce contrôle sera effectué aux frais du Preneur par un organisme agréé par l'Assemblée Plénière des sociétés d'assurances contre l'incendie (C.E.P., VERITAS)

Le Preneur devra justifier de ses contrats à la demande du Bailleur, respecter les suggestions contenues dans le rapport du bureau de contrôle et effectuer sous un mois les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires

### **Article 13 - GARANTIES DECENNALE ET BIENNALE**

Les locaux loués seront couverts par les garanties légales de l'article 1792 et suivant du Code civil du fait des travaux précisés au Bail, aussi le Preneur s'oblige à aviser immédiatement le Bailleur des désordres constatés

Le Bailleur fera son affaire personnelle de la réparation des vices et désordres relevant des garanties légales susvisées et des recours y afférents et s'oblige à mettre en œuvre tout ce qui est raisonnable pour tenter d'obtenir de ses cocontractants qu'ils limitent le plus possible la gêne occasionnée au Preneur par ces travaux ainsi que leur durée

Afin de permettre au Bailleur d'exercer ses droits au titre des articles 1792 et suivants du Code civil, le Preneur s'oblige, à compter de la date de la prise d'effet du bail, à lui notifier dans les plus brefs délais, par lettre recommandée avec avis de réception ou remise contre récépissé

- tous les désordres qui viendraient à se révéler pendant un délai de 1 an à compter de la date de réception de l'immeuble
- tous les désordres qui compromettraient la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipements, le rendraient impropre à sa destination pendant un délai de 10 ans à compter de la date de réception de l'immeuble telle que mentionnée à l'article 1792 du Code civil



- tous les désordres qui affecteraient la solidité des équipements d'un ouvrage, faisant indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert (article 1792-2 du Code civil) pendant un délai de 10 ans à compter de la date de réception de l'Immeuble

Dans ce cas, la réparation des désordres finalement pris en charge par les constructeurs ne sera pas répercutée sur le Preneur, sauf dans les hypothèses suivantes

- mauvaise utilisation ou négligence de la part du Preneur,
- réalisation d'aménagements ou travaux par le Preneur et/ou ses entreprises de travaux non autorisés préalablement par écrit par le Bailleur ou ne respectant pas les prescriptions du Bailleur ou de son maître d'œuvre ni les dispositions du présent Bail

#### **Article 14 - DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES**

Dans le cas où à la suite d'un incendie, d'une explosion, quelle qu'en soit l'origine, d'un sinistre quelconque, les locaux loués venaient à être détruits en totalité, le Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de part ni d'autre.

En cas de destruction partielle, le Bailleur aura la faculté, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil

- soit de résilier le Bail sans indemnité de part ni d'autre,
- soit de ne pas le résilier, le Bail continuant alors à produire ses effets, à la condition que le Preneur puisse continuer d'exercer, dans des conditions décentes et sans risque, son activité

En cas de continuation du Bail, sous réserve des autorisations administratives, le Bailleur s'engage à remettre les locaux loués en état dans un délai minimum de 24 mois à compter de la remise du rapport d'expertise portant sur le sinistre et à affecter à cette fin la totalité de l'indemnité qui lui sera versée par l'assureur, sous réserves des dispositions ci-après

Excepté dans le cas de la réserve au premier paragraphe ci-dessus, pendant toute la durée de la remise en état des locaux loués partiellement détruits, le Preneur acquittera régulièrement le montant du loyer, en principal et en accessoires s'il en existe, et sera en conséquence autorisé à percevoir directement auprès des assureurs les indemnités correspondantes

Pour le cas où, en raison de causes étrangères au Bailleur, et dans le délai de 24 mois, la remise en état s'avérerait impossible (notamment en raison des coûts de reconstruction) et même dans le cas où la destruction ne serait que partielle, le Bail se trouvera résilié sans indemnité pour le Preneur

#### **Article 15 - SOUS-LOCATION**

Toute sous-location, mise à disposition, prêt, domiciliation, à titre onéreux ou à titre gratuit, de tout ou partie des biens objet des présentes est expressément interdite, le Bail formant un tout indivisible dans la commune intention des parties Toutefois le Bailleur accepte que le Preneur

sous-loue les lieux loués à une entité dépendante de BORDEAUX-METROPOLE sous respect des conditions visées ci-dessous,

sollicite du Bailleur une autorisation de sous-location partielle qui, en toute hypothèse, n'emportera pas dérogation à l'indivisibilité du Bail conventionnellement stipulée ci-dessus au bénéfice exclusif du Bailleur

Les Biens formant un tout indivisible en fait et dans la commune intention des parties, la ou les sous-locations autorisées ne seront pas opposables au Bailleur Il est ici précisé que toute résiliation pour quelque cause que ce soit du présent Bail emportera résiliation de la ou des sous-locations

Ur

La ou les sous-locations ne pourront être consenties que dans le strict respect de la destination contractuelle et le Preneur devra respecter l'ensemble des conditions énoncées ci-dessous

- en cas de sous-location autorisée, le Bailleur est appelé à concourir à l'acte,
- lorsque le loyer de la sous-location est supérieur au prix de la location principale, le propriétaire a la faculté d'exiger une augmentation correspondante du loyer de la location principale,
- le Preneur doit faire connaître au Bailleur son intention de sous-louer par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Dans les quinze (15) jours de la réception de cet avis, le Bailleur doit faire connaître s'il entend concourir à l'acte.

Le Preneur restera seul obligé envers le Bailleur de l'exécution de l'ensemble des obligations, charges et conditions du présent Bail. Il s'engage à remettre une copie du sous-bail au Bailleur, dans le mois de sa conclusion.

Le Preneur s'obligera à assumer, le paiement de toutes indemnités éventuelles dues au Bailleur, de quelque nature que ce soit, en cours de Bail ou au titre de la libération des locaux, du fait de ses sous-locataires.

En cas de sous-location autorisée, le Preneur s'engage à obtenir la renonciation à tous recours envers le Bailleur et ses assureurs dans les contrats d'assurances des sous-locataires dans les conditions de l'Article 12 du présent bail.

Le Preneur s'engage à ce que le loyer de la sous-location au mètre carré non pondéré ne puisse en aucun cas et à aucun moment être inférieur au loyer au mètre carré non pondéré dû en vertu du présent Bail. De même, il s'engage à ce que le loyer de sous-location ne puisse avoir une durée supérieure à la durée restant à courir du présent Bail.

Le présent article devra être reproduit dans tous les contrats de sous-location.

## **Article 16 - RESTITUTION DES LIEUX**

Avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier et des marchandises, justifier par présentation des acquits du paiement des impôts, taxes, redevances et contributions à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous arriérés de loyers et accessoires. Il devra communiquer au Bailleur sa future adresse.

Il devra également rendre en parfait état d'entretien, de réparations et de fonctionnements les lieux loués et les éléments d'équipements en ce compris les travaux du Preneur bénéficiant au Bailleur par voie d'accession.

A cet effet, dans les quatre (4) mois précédant l'expiration du Bail ou le départ prévu du Preneur, s'il est antérieur, il sera procédé contradictoirement au constat de l'état des Locaux et de leurs équipements, état qui comportera le relevé des remises en états, réparations, travaux et remplacements ou réparations d'équipements (ci-après les « Travaux ») à la charge du Preneur.

Au plus tard, le jour de l'établissement de l'état des Locaux, le Bailleur remettra ou notifiera au Preneur un cahier des charges qui servira de référence et devra être transmis aux prestataires qui établiront les devis et cela afin de garantir la nature et la qualité des matériaux et des produits exigés pour réaliser les Travaux.

A défaut d'établissement dudit état des Locaux du fait du Preneur, ledit constat pourra être établi par l'huissier mandaté à cet effet par le Bailleur et aux frais du Preneur, ledit état étant alors réputé contradictoire et opposable à ce dernier.

Dans le mois qui suit l'état des Locaux, le Bailleur et le Preneur devront faire réaliser des devis basés sur le cahier des charges et l'état des Locaux pour la réalisation des Travaux. Dans le même délai, les parties devront se communiquer par tous moyens les devis des différents prestataires relatifs aux Travaux avec leurs attestations d'assurance. A défaut de communication dans le délai imparti, ce seront les devis du Bailleur qui seront retenus.

L

Une fois les devis échangés, les devis les moins disant économiquement seront retenus

Dans l'hypothèse où ce sont les devis du Preneur qui sont les moins disant, ce dernier devra

- d'une part, avant le début des Travaux, communiquer au Bailleur les attestations d'assurances des entreprises et prestataires qui interviendront ,
- d'autre part, faire réaliser les Travaux sous sa seule et entière responsabilité vis-à-vis du Bailleur et sous le contrôle de l'architecte ou de tous mandataires désignés par le Bailleur, et ce aux frais du Preneur

Si les Travaux sont réalisés avant le terme du Bail, un état des lieux de sortie contradictoire dans les conditions prévues au Bail ou par la réglementation sera alors dressé afin de confirmer la réalisation des Travaux.

Si les Travaux, d'une part, ne sont pas finis à la date de fin de Bail, ou d'autre part, sont réalisés, après la fin du Bail, alors le Preneur sera redevable, d'une indemnité pour perte de jouissance dont le montant sera égale à une fois et demi le montant du dernier loyer TTC augmenté des charges, impôts et taxes jusqu'à l'achèvement des Travaux constatés par l'établissement d'un état des lieux contradictoire réalisé par un huissier aux frais du Preneur

Dans l'hypothèse où les devis du Bailleur sont les moins disant, ou si le Preneur préfère ne pas faire réaliser les Travaux, ou si le Preneur ne fait pas réaliser les Travaux ou ne les achève pas, ou si le Bail est résilié pour quelque motif que ce soit, ou que le Preneur quitte les locaux sans avoir fait réaliser les Travaux, alors, sans mise en demeure préalable, le Bailleur pourra faire réaliser les Travaux nécessaires aux frais avancés du Preneur dès lors que les Locaux seront libérés

A compter de la libération des Locaux jusqu'au complet achèvement des Travaux, le Preneur sera redevable au profit du Bailleur, pendant une période maximum de six mois, d'une indemnité pour perte de jouissance dont le montant sera égal à une fois et demi le montant du dernier loyer TTC augmenté des charges, impôts et taxes

Pour obtenir le recouvrement des sommes avancées et de l'indemnité pour perte de jouissance, il suffira au Bailleur de saisir le Président du Tribunal de Grande Instance compétent statuant en matière de référés

En toute hypothèse, l'état des lieux de sortie sera établi contradictoirement par huissier entre les parties aux frais du Preneur, au plus tard au jour du départ du Preneur des Locaux

## **Article 17 - DIAGNOSTICS**

### **17.1 - ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES**

Un état des risques naturels, miniers et technologiques est annexé au présent Bail (**Annexe 7**) au cas où les lieux loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou dans une zone de sismicité, en application de l'Article L125-5 du Code de l'Environnement.

Le Bailleur annexe par ailleurs, à la date de signature des présentes, s'il y a lieu, la liste de tout sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'Article L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des Assurances survenu, pendant la période où il est propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé

Le Bailleur s'engage à respecter la réglementation en vigueur en matière d'amiante et notamment le décret N° 96-1133 du 24 décembre 1996 relatif à l'interdiction de l'utilisation de produit amianté S'agissant d'une construction neuve, les locaux loués ne comprendront pas d'amiante

### **17.2 - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Le Preneur est parfaitement informé qu'aux termes de l'article L134-1 du code de la construction, un diagnostic de performance énergétique doit être annexé au contrat de bail

Le Bailleur fera établir un diagnostic de performance énergétique sur la base de la consommation énergétique des locaux loués.

### **17.3 - MESURES RESULTANT DU GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT 2**

L'Article 8 de la Loi N° 2010-788 du 12 juillet 2010 dite Grenelle II dispose que les baux conclus ou renouvelés portant sur des locaux de plus de 2.000 mètres carrés à usage de bureaux ou de commerces doivent comporter une annexe environnementale, dont le contenu est défini par le décret N° 2011-2058 du 30 décembre 2011 (**Annexe 8**).

En tout état de cause, les Parties s'engagent à collaborer activement afin d'améliorer les caractéristiques de l'Immeuble en matière environnementale et de développement durable, en ce qui concerne ses conditions d'exploitation et d'utilisation et notamment dans les domaines suivants maîtrise des énergies, de la consommation d'eau et de la gestion des déchets

En outre, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur toutes informations utiles aux consommations énergétiques des Locaux, d'autre part il devra souffrir et laisser faire, sans prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer tous travaux d'amélioration de la performance énergétique et environnementale quelle qu'en soit la durée, cette dernière excèderait-elle vingt-et-un jours, et ce, par dérogation à l'article 1724 du code civil et sous réserve que lesdits travaux ne gênent pas le libre accès des lieux loués, ni ne nuisent à son activité

En outre, les Parties conviennent expressément de se soumettre aux conditions générales du Bail et notamment aux articles 8 « Travaux, installation, aménagements » et 9 « Entretien » pour tous les travaux relatifs à l'amélioration de la performance énergétique et environnementale.

## **CHAPITRE III - OBLIGATIONS FINANCIERES**

### **Article 18 - LOYER**

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de base dont le montant est précisé au CHAPITRE V - CONDITIONS PARTICULIERES, et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités stipulées à l'Article 22

Le loyer sera dû à compter de la date de livraison des locaux loués

A titre de condition essentielle et déterminante du Bail, il est stipulé qu'à chaque renouvellement du présent bail, le loyer de base sera fixé à la plus forte des deux valeurs suivantes

- la valeur locative du marché ,
- ou le montant du loyer de base indexé dans les conditions visées au Bail

Dès lors qu'il aura été fixé, le loyer de base comme déterminé ci-dessus sera alors immédiatement applicable à compter de la date du renouvellement.

### **Article 19 - TAXES ET DROITS**

Le loyer et ses accessoires ci-dessus mentionnés s'entendent hors taxes Le Preneur s'engage à acquitter entre les mains du Bailleur le montant de la taxe à la valeur ajoutée ou toute autre taxe nouvelle ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement conformément à l'article 267 du Code Général des Impôts

Dans l'hypothèse où les biens immobiliers seraient soumis à la contribution annuelle sur les revenus tirés de la location (ex taxe additionnelle au droit de bail), le Preneur sera tenu de la rembourser au Bailleur, suivant la loi actuelle ou future, au prorata de son loyer



## **Article 20 - INVENTAIRE DES CATEGORIES DES CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES**

Un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur sont précisés

Le Preneur remboursera au Bailleur, en sus du loyer, à compter de la Date de livraison sa quote-part des charges afférentes à l'Immeuble ou aux Locaux de telle sorte que le loyer soit net de toutes charges

Si l'immeuble est en copropriété, les charges de copropriété facturées au Bailleur, afférentes aux Locaux et à la quote-part des parties communes les concernant, seront répercutées au tantième sur le Preneur

Le Preneur supportera et remboursera au Bailleur toutes les catégories de charges de quelque nature qu'elles soient, qui seraient ou pourraient devenir exigibles sur les Locaux ou l'Immeuble et notamment (1) les charges de conservation, d'entretien, de réparations et d'administration des Locaux et de l'immeuble et de leurs équipements, (2) les charges relatives aux services collectifs et aux équipements communs des Locaux et de l'immeuble, (3) les charges d'entretien, de réparations et de remplacements des éléments d'équipements dont les ascenseurs, le chauffage, les installations de climatisation (4) les charges de personnels (5) les assurances, les diagnostics, les audits, (6) les impôts, taxes, redevances ainsi que (7) les honoraires de gestion administrative, comptable, financière et technique de l'immeuble, de syndic et d'association syndicale, le tout de manière que le loyer ci-après fixé soit perçu par le Bailleur, net de charges à l'exception des grosses réparations résultant de l'article 606 du Code Civil et les honoraires y afférents

Est reproduit ci-après un inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances connus au jour de la signature des présentes, celui-ci étant susceptible d'évoluer au cours de la vie du Bail, il est expressément convenu entre les parties que le Preneur devra les rembourser au Bailleur

| <b><u>INVENTAIRE DES CATEGORIES DE CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES</u></b>                                                                          | <b>A charge du Preneur</b> | <b>A charge du Bailleur</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| <b>IMPOTS, TAXES, REDEVANCES ET CONTRIBUTIONS</b>                                                                                                        | <b>X</b>                   |                             |
| Taxe foncière                                                                                                                                            | <b>X</b>                   |                             |
| Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (Demande d'exonération à faire par le Bailleur)                                                                  | <b>X</b>                   |                             |
| Taxe de balayage                                                                                                                                         | <b>X</b>                   |                             |
| Taxe locale sur les enseignes et les publicités extérieures                                                                                              | <b>X</b>                   |                             |
| Contribution économique territoriale (CFE et CVAE)                                                                                                       |                            | <b>X</b>                    |
| Taxe sur la Valeur Ajoutée sur impôts, taxes, redevances et contributions (article 267 du CGI)                                                           | <b>X</b>                   |                             |
|                                                                                                                                                          |                            |                             |
| <b>CHARGES DE PROPRIETE OU DE COPROPRIETE</b>                                                                                                            | <b>X</b>                   |                             |
|                                                                                                                                                          |                            |                             |
| <b>CHARGES GENERALES</b>                                                                                                                                 | <b>X</b>                   |                             |
| Assurance Multirisque                                                                                                                                    | <b>X</b>                   |                             |
| Honoraires de gestion des loyers                                                                                                                         |                            | <b>X</b>                    |
| Honoraires de gestion comptable, administrative et financière                                                                                            | <b>X</b>                   |                             |
| Honoraires de gestion technique                                                                                                                          | <b>X</b>                   |                             |
| Honoraires de syndic                                                                                                                                     | <b>X</b>                   |                             |
| Honoraires Responsable Unique de Sécurité                                                                                                                | <b>X</b>                   |                             |
| Diagnostics et audit DPE, ENRMT, Diagnostic Amiante diagnostic technique                                                                                 |                            | <b>X</b>                    |
|                                                                                                                                                          |                            |                             |
| <b>FLUIDES</b>                                                                                                                                           | <b>X</b>                   |                             |
| <b><u>Eau :</u></b>                                                                                                                                      | <b>X</b>                   |                             |
| Les dépenses de consommation en eau issues des compteurs divisionnaires                                                                                  | <b>X</b>                   |                             |
| Les frais de location, d'entretien et de relevés des compteurs, ainsi que leur remplacement ou leur dépose (réparties entre les occupants de l'immeuble) | <b>X</b>                   |                             |
| Les frais d'entretien, de réparation et de remplacements des réseaux des parties privatives et communes bénéficiant aux PRENEUR.                         | <b>X</b>                   |                             |

|                                                                                                                                                                                                                                                                |   |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--|
| <b>Electricité :</b>                                                                                                                                                                                                                                           | X |  |
| Les dépenses d'électricité des parties privatives et communes (réparties entre les occupants de l'immeuble) de l'immeuble dédiés spécifiquement au Preneur, et les dépenses d'entretien de réparations et de remplacements des dites installations électriques | X |  |
| Les dépenses de consommations électriques issues des relevés des sous comptages dédiés au Preneur                                                                                                                                                              | X |  |
| Les dépenses relatives aux contrôles obligatoires des installations électriques                                                                                                                                                                                | X |  |
| L'entretien et les relevés des compteurs divisionnaires ainsi que leur remplacement                                                                                                                                                                            | X |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                |   |  |

|                                                                                                                                                               |   |  |                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--|--------------------------------|
| <b>CONTRATS ENTRETIEN</b>                                                                                                                                     | X |  | <b>Souscripteur du contrat</b> |
| Entretien multitechnique                                                                                                                                      | X |  | B                              |
| Entretien toiture-terrasse (sauf réparation et travaux de réfection de l'étanchéité de la toiture à la charge du Bailleur)                                    | X |  | B                              |
| Entretien portail, portes-portails automatiques                                                                                                               | X |  | B                              |
| Contrat d'entretien extincteur                                                                                                                                | X |  | P                              |
| Contrôle points d'ancrage et ligne de vie                                                                                                                     | X |  | B                              |
| Contrat d'entretien chauffage, climatisation, ascenseurs, chaudière, sécurité incendie, escalator et tous éléments d'équipements de l'immeuble                | X |  | B                              |
|                                                                                                                                                               |   |  |                                |
| <b>CONTROLES REGLEMENTAIRES</b>                                                                                                                               | X |  | <b>Souscripteur du contrat</b> |
| Vérification installations électriques                                                                                                                        | X |  | B                              |
| Vérification système désenfumage                                                                                                                              | X |  | B                              |
| Vérification portes automatiques                                                                                                                              | X |  | B                              |
| Vérification sécurité                                                                                                                                         | X |  | B                              |
|                                                                                                                                                               |   |  |                                |
| <b>TRAVAUX ET ENTRETIEN DIVERS</b>                                                                                                                            | X |  | <b>Souscripteur du contrat</b> |
| Entretien des abords et des espaces verts                                                                                                                     | X |  | B                              |
| Travaux et entretien plomberie, serrurerie, menuiserie, surpresseur, télésurveillance, blocs de secours, VMC, interphones, portes automatiques, parkings, etc | X |  | B                              |
| Remplacement vitrages, peinture, voie accès pompiers, revêtements de sols,                                                                                    | X |  | B                              |
|                                                                                                                                                               |   |  |                                |

V



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |          |          |                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|--------------------------------|
| <b>CHARGES D'ENTRETIEN ET DE TRAVAUX</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>X</b> |          | <b>Souscripteur du contrat</b> |
| L'entretien, les réparations, les remplacements et la mise en conformité qu'ils soient dans les parties communes et privatives de l'Immeuble et des Locaux, y compris les équipements, ayant un caractère obligatoire ou non, résultant de toute réglementation ou préconisation ou injonction administrative actuelle ou future concernant le droit du travail, l'hygiène, la sécurité, la prévention incendie, l'accessibilité handicapé, la salubrité, le développement durable, l'environnement, la réglementation des ERP, ou encore les travaux, réparations et remplacements, y compris ceux de l'article 605 et à l'exclusion des grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil et sous réserve que ces travaux soient liés à l'activité du Preneur | <b>X</b> |          | <b>B</b>                       |
| Les frais d'exploitation, matériel, entretien, réparations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>X</b> |          | <b>B</b>                       |
| Les redevances des contrats d'entretien et les fournitures nécessaires au bon fonctionnement des installations techniques communes bénéficiant au Preneur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>X</b> |          | <b>B</b>                       |
| Les grosses réparations de l'article 606 du Code Civil et les honoraires liés                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |          | <b>X</b> | <b>B</b>                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |          |          |                                |
| <b>CHARGES DE NETTOYAGE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>X</b> |          | <b>Souscripteur du contrat</b> |
| Les frais d'entretien, de réparation, de nacelle et de nettoyage des vitres, vitrages                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>X</b> |          | <b>B</b>                       |
| Les frais de nettoyage et d'entretien des parties privatives                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>X</b> |          | <b>P</b>                       |
| Les frais de nettoyage et d'entretien des parties communes (si utilisateur unique)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>X</b> |          | <b>P</b>                       |
| Les frais de nettoyage et d'entretien des parties communes (si multi-locataires)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>X</b> |          | <b>B</b>                       |
| Le ravalement des façades                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |          | <b>X</b> | <b>B</b>                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |          |          |                                |
| <b>CHARGES ASCENSEUR</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>X</b> |          | <b>Souscripteur du contrat</b> |
| Les frais d'entretien, de réparations et de remplacements                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>X</b> |          | <b>B</b>                       |
| Contrat d'entretien                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>X</b> |          | <b>B</b>                       |
| Contrôle réglementaire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>X</b> |          | <b>B</b>                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |          |          |                                |
| <b>CHARGES CLIMATISATION - CHAUFFAGE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>X</b> |          | <b>Souscripteur du contrat</b> |
| Les frais de fonctionnement de la climatisation, d'électricité et d'exploitation, ainsi que les frais d'entretien complet (en ce compris les salaires et charges sociales du personnel chargé de l'entretien) et de réparation desdites installations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>X</b> |          | <b>B</b>                       |
| Les dépenses de consommation et d'abonnement suivant relevé des sous-comptages implantés dédiés au Preneur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>X</b> |          | <b>B</b>                       |
| Les installations de chauffages                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>X</b> |          | <b>B</b>                       |
| Les dépenses relatives aux contrôles des installations de chauffage et climatisation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>X</b> |          | <b>B</b>                       |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |          |  |                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--|--------------------------------|
| <b>CHARGES DE PERSONNELS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>X</b> |  | <b>Souscripteur du contrat</b> |
| Les frais de main-d'œuvre, salaires et charges sociales et fiscales du personnel chargé de la maintenance, du nettoyage, de la sécurité, du gardiennage et de l'entretien, des réparations des installations bénéficiant au Preneur installés dans les parties privatives ou communes de l'immeuble | <b>X</b> |  | <b>B</b>                       |

Ce remboursement s'effectuera par appel d'une provision trimestrielle versée par le Preneur avec chaque terme de loyer, tel que prévu au CHAPITRE V - CONDITIONS PARTICULIERES Lesdites provisions pourront être révisées chaque année suite à la régularisation des comptes

Le Preneur supportera, en conséquence, à compter de la mise à disposition des Locaux, la quote-part afférente aux Locaux tant dans les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement de l'ensemble immobilier, que dans celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes de l'ensemble immobilier, et de la zone d'activité dont dépend ledit immeuble

Il est ici précisé que si le Preneur aggrave les dépenses susvisées par son fait ou son activité, il devra en supporter seul les frais ainsi occasionnés

Cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le Bailleur au Preneur incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges, qui sera communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel

#### **Article 21 - MODALITES DE REGLEMENT**

Le Preneur s'oblige à payer par virement au Bailleur le loyer et ses accessoires en quatre termes de paiement égaux et d'avance les premier janvier, avril, juillet et octobre de chaque année Le premier et le dernier loyer seront payables au prorata temporis, le cas échéant.

Les loyers et sommes dus sont réputés "portables" au domicile du Bailleur ou de son mandataire Le Preneur devra faire en sorte que les règlements parviennent bien au Bailleur aux échéances contractuelles

En cas de non-paiement, même partiel, à l'échéance du loyer et suite à une sommation d'huissier restée infructueuse, les sommes dues seront majorées de 10 % (dix pour cent) du loyer hors taxes, les taxes en sus à la charge du Preneur

#### **Article 22 - INDEXATION DU LOYER**

Le loyer sera soumis à une indexation annuelle

Le loyer sera réajusté chaque année à la date anniversaire du Bail, de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité quelle qu'elle soit, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE s'il est positif

Cette indexation du loyer annuel interviendra chaque année à la date anniversaire de la date de prise d'effet du Bail dans les conditions suivantes Il sera procédé à l'indexation positive du loyer annuel en appliquant au loyer de base de l'année écoulée, la variation obtenue en prenant

- pour indice de référence, l'indice ayant servi d'indice de comparaison lors de la précédente indexation,
- pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre que celui de l'indice de référence, applicable l'année suivante

Cependant, les Parties conviennent de plafonner l'indexation à 4 %

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué

En cas de suppression pure et simple de l'indice retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un expert choisi par les parties. Si les parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance saisi par la partie la plus diligente.

#### **Article 23 - DEPOT DE GARANTIE**

Sans objet.

#### **Article 24 - INDEMNITE D'IMMOBILISATION**

A titre d'indemnité d'immobilisation, le Preneur déposera au moyen d'un virement bancaire entre les mains du Bailleur à la signature du présent bail une somme de **202.930 € (DEUX CENT DEUX MILLE NEUF CENT TRENTE EUROS)** correspondant à 3 mois de loyer HT, HC, et ce sous peine de caducité si bon semble au Bailleur si le virement n'a pas été réceptionné dans un délai maximum de deux (2) jours de la signature du présent bail.

Cette indemnité ne sera pas productive d'intérêts et sera remboursable ou sera imputable sur le premier appel de loyer et provision sur charges à la livraison de l'immeuble.

Si la propriété de l'immeuble devait être transférée, le montant de l'indemnité d'immobilisation en la possession du Bailleur sera transféré au nouveau propriétaire sur simple notification au Preneur du transfert de propriété. Le Preneur le reconnaît expressément et l'accepte, de telle sorte qu'il ne pourra pas formuler une demande de remboursement de dépôt de garantie à l'encontre du Bailleur, sa créance éventuelle au titre de l'indemnité d'immobilisation étant alors détenue contre le nouveau propriétaire.

En cas de non réalisation des conditions suspensives ci-après désignées sous le CHAPITRE VI - CONDITIONS SUSPENSIVES, l'indemnité d'immobilisation serait entièrement remboursée au Preneur.

#### **CHAPITRE IV - AUTRES OBLIGATIONS**

##### **Article 25 - CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS**

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance, du paiement de tous arriérés dus par suite d'indexations, de révisions ou de renouvellements, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du Bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation restée infructueuse, le Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration des délais ci-dessus. Compétence est en tant que de besoin attribuée au Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, quinze jours après une simple lettre recommandée demeurée sans suite, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux. Cette majoration reste indépendante des frais de commandement et de recette à la charge du Preneur ainsi que d'un intérêt de retard conventionnellement stipulé sur la base du taux EURIBOR 3 MOIS publié au jour de l'exigibilité de chaque impayé, majoré de quatre points.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du Bail, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au Bailleur, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du Preneur ayant ou non provoqué cette résiliation et du fait même de cette résiliation.

*h*

*L'indemnité d'occupation des lieux à la charge du Preneur, en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire, ou expiration du Bail, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 % (cinquante) sans préjudice du droit du Bailleur à indemnisation complémentaire, sur justification du préjudice effectivement subi, en raison notamment soit de l'importance du loyer de relocation, soit de la durée nécessaire à cette relocation*

Par dérogation expresse aux articles 1253, 1254 et 1256 du Code Civil, l'imputation des paiements effectués par le Preneur sera faite, par le Bailleur, dans l'ordre suivant

- frais de recouvrement et procédure,
- dommages et intérêts,
- intérêts de retard,
- créances de loyers, charges, impôts, redevances, contributions, taxes, indemnités d'occupation il est prévu, en ce qui concerne ce poste, que l'imputation des échéances sera faite dans l'ordre choisi par le Bailleur

#### **Article 26 - FRAIS ET ENREGISTREMENT**

Le Preneur paiera tous les frais droits et honoraires des présentes ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

Le Preneur ou ses ayants droit, devra rembourser au Bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par ses infractions aux clauses et conditions des présentes

Dans le cas où le Bailleur décide de recourir à l'enregistrement du Bail, les droits de timbre et d'enregistrement seront à la charge du Preneur

Tous droits et taxes afférents à toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur dans le cadre des présentes et de leurs suites seront à la charge du Preneur

#### **Article 27 - FACULTE DE SUBSTITUTION**

Le Bailleur aura la faculté de substituer toute personne physique ou morale qui se porterait acquéreur de l'immeuble ou qui deviendrait bénéficiaire de la qualité de Bailleur sans que cela entraîne une quelconque modification des charges et conditions du présent bail, lequel continuera à s'appliquer entre les parties

Toutes les garanties présentes et à venir relatives à la signature ou à l'exécution du bail, notamment le dépôt de garantie, seront transférées automatiquement à l'acquéreur de l'immeuble.

#### **Article 28 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, le Bailleur fait élection de domicile à son Siège Social et le Preneur en l'hôtel communautaire

✓

## **CHAPITRE V - CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans ce chapitre, seuls sont repris les Articles de Conditions Générales qui sont complétés ou modifiés en vue de leur application au présent contrat.

**ADRESSE DE L'IMMEUBLE** 12-14, avenue des Satellites - 33185 LE HAILLAN

**ADRESSE DE FACTURATION** Bordeaux Métropole, services financiers, demande de paiement, TSA 60014, 33688 Mérignac cedex

**DESIGNATION** Locaux de bureaux en R+2 d'une surface de plancher de 4.990 m<sup>2</sup> environ quote-part de parties communes incluse répartie comme suit

R-1 22 m<sup>2</sup>

RdC 2.066 m<sup>2</sup>

R+1 1 768 m<sup>2</sup>

R+2 1 134 m<sup>2</sup>

et 193 places de parkings dont 63 en sous-sol et 130 en extérieur

**DESTINATION** Bureaux

**DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL** le 30 Avril 2018 ou le jour de la date de livraison des locaux tel que stipulé ci-dessous

Il est précisé qu'à défaut de livraison à la date ci-dessus convenue, la prise d'effet du Bail sera différée jusqu'au jour de la constatation de la livraison effective des lieux. Dans une telle hypothèse la durée du Bail sera de 9 années fermes à compter de cette date.

**LOYER ANNUEL DE BASE** 811.720 € H.T. (HUIT CENT ONZE MILLE SEPT CENT VINGT EUROS HORS TAXES).

**INDEMNITE D'IMMOBILISATION** : 202.930 € (DEUX CENT DEUX MILLE NEUF CENT TRENTE EUROS) dont :

- 164.478 € (CENT SOIXANTE QUATRE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE DIX-HUIT EUROS) ont été versés par virement à la signature du bail le 6 novembre 2015,

- le complément d'un montant de 38 452 € (TRENTE-HUIT MILLE QUATRE CENT CINQUANTE-DEUX EUROS) suite à la demande de prise à bail de surfaces supplémentaires est à verser par virement bancaire dans les 30 jours à réception de la facture

Etant précisé que cette indemnité d'un montant total de 202 930 € (DEUX CENT DEUX MILLE NEUF CENT TRENTE EUROS) sera restituée au Preneur par le Bailleur à la prise d'effet du bail

**INDEXATION** Annuelle en fonction de la variation de l'ILAT publié par l'INSEE et conformément aux dispositions de l'Article 22 ci-dessus La première indexation du loyer interviendra un (1) an après la date de prise d'effet du bail (correspondant à la date d'état des lieux d'entrée) et l'indice de base à prendre en compte sera l'ILAT trimestriel publié à la date de prise d'effet du bail

**EFFECTIFS ADMISSIBLES DANS LES BUREAUX LOUES AU TITRE DE LA SECURITE INCENDIE** : 215 personnes

**CLASSEMENT DE L'IMMEUBLE** Code du travail / Etablissement Recevant du Public (ERP) 3<sup>ème</sup> catégorie selon la zone définie au plan annexé au Bail (**Annexe 11**)

**DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE** : Certification NF Bâtiments Tertiaires - Démarche HQE.

**DROIT D'OPTION** : Le Bailleur consent par le présent bail au Preneur qui accepte une option exclusive portant sur la prise à bail d'une surface de plancher de 1 682 m<sup>2</sup> environ et 64 places de parking extérieures (phase 2), tels qu'identifiés au plan annexé (**Annexe 10**)

h

La durée de l'option est de douze (12) mois à compter de la prise d'effet du présent bail.

La levée de l'option interviendra par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse du Bailleur figurant en page 1 du bail ou à toute autre adresse que le Bailleur communiquerait au Preneur et pourra intervenir à tout moment et au plus tard trois (3) mois avant son échéance

Cependant, le Preneur fera ses meilleurs efforts afin que la levée d'option se réalise le plus tôt possible ou qu'il renonce à son droit d'option à tout moment s'il n'a pas besoin de cette surface supplémentaire

En cas de levée d'option, les Parties s'engagent à signer un avenant au présent Bail portant sur la nouvelle surface et le nouveau loyer global, étant précisé que le loyer sera identique à celui du présent bail

W

## CHAPITRE VI -CONDITION SUSPENSIVE

Le présent bail est consenti et accepté sous la condition suspensive expresse que le permis de construire ayant fait l'objet d'un arrêté N° 033200 15V0050 délivré par la Mairie de le HAILLAN le 23 novembre 2015 à la société SNC COMETE soit transféré au bénéfice de la société NEXIMMO 106 au plus tard le 28 avril 2017

Cette condition suspensive susvisée devra être réalisée au plus tard le 28 avril 2017

Dans les huit jours précédant le 28 avril 2017, le BAILLEUR notifiera au PRENEUR par lettre recommandée avec avis de réception s'il entend proroger le délai de réalisation de la condition suspensive. A défaut d'un tel courrier, le BAILLEUR sera réputé avoir renoncé à la prorogation

Au plus tard dans les huit jours suivant la date du 28 avril 2017, ou l'expiration du délai de prorogation, le BAILLEUR notifiera au PRENEUR par lettre recommandée avec avis de réception la réalisation ou la non réalisation de la condition suspensive susvisée

A défaut de réalisation de la condition suspensive susvisée dans le délai prévu au présent article, éventuellement prorogé, le présent contrat deviendrait caduc, sans indemnité de part ni d'autre, BAILLEUR et PRENEUR étant déliés de tout engagement, sauf pour le BAILLEUR et lui seul à renoncer à ladite condition suspensive.

Cependant, à titre exceptionnel, afin de respecter la date de livraison fixée au 30 avril 2018, le BAILLEUR s'engage à commencer les travaux de réalisation de l'immeuble de bureaux dès l'obtention de l'arrêté de transfert du permis de construire au bénéfice de la société NEXIMMO 106 au plus tard le 28 avril 2017 sans attendre la fin du délai de purge du recours des tiers et du retrait administratif

Fait à MERIGNAC, le 19/04/2017  
(En DEUX exemplaires originaux)

Lu et approuvé



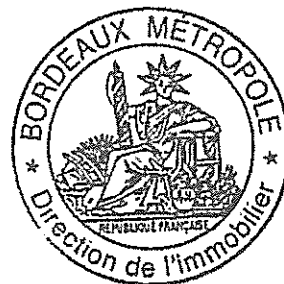
LE BAILLEUR <sup>(1)</sup>

**NEXIMMO 106**

SASU au capital de 37 000.00 Euros  
Siège social 19 rue de Vienne  
TSA 50029 - 75801 PARIS CEDEX 08  
SIREN 823 421 482 RCS PARIS



LE PRENEUR <sup>(1)</sup>



<sup>(1)</sup> Faire précéder la signature de la mention manuscrite "LU ET APPROUVE"

## **ANNEXE 1**

---

**POUVOIR SIGNATURE NEXIMMO 106**



Opération : Neximmo 106  
PEGASE

### POUVOIR

Le soussigné, **Julien CARMONA**,

Agissant en qualité de Président de la société dénommée **SIG 30 PARTICIPATIONS**, société par actions simplifiée au capital de 40.000 Euros, dont le siège social est à PARIS, 19 Rue de Vienne - TSA 50029, immatriculée sous le numéro SIREN 422 328 542 - RCS PARIS,

Ladite société agissant en qualité de Président de la société dénommée **NEXIMMO 106**, Société par Actions Simplifiée, au capital de 37 000 Euros, dont le siège social est 19 Rue de Vienne - TSA 50029, immatriculée sous le numéro SIREN 823 421 482- RCS PARIS, (ci-après « la Société »),

Donne pouvoir à :

**Monsieur Christian HUET**

A l'effet, au nom et pour le compte de la société :

Dans le cadre de l'opération PEGASE à LE HAILLAN (33185), portant sur la construction d'un immeuble à usage exclusif de bureaux :

- ❖ De signer, avec BORDEAUX METROPOLE, Etablissement Public de coopération intercommunale à fiscalité propre, relevant de la catégorie des métropoles, par transformation de Communauté Urbaine de Bordeaux, créée en vertu de la loi N° 2014-58 du 27 janvier 2014 et du décret N° 2014-1599 du 23 décembre 2014, dont le siège est à Bordeaux, Esplanade Charles de Gaulle, Identifié sous le numéro SIREN 243300316, un bail commercial en état futur d'achèvement portant sur un immeuble de bureaux en R+2 d'une surface plancher de 4.990 m<sup>2</sup> situé sur un terrain sur la commune de LE HAILLAN (33185), 12-14 Avenue des Satellites portant sur les parcelles cadastrées section AV135. Le loyer annuel de base s'élève à 811 720 € HT.

Aux conditions, charges et sous des modalités que le mandataire jugera convenables.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes et tous documents, élire domicile et généralement faire le nécessaire.

Fait à Paris, le 10 avril 2017

En deux exemplaires



**Julien CARMONA**

« Bon pour pouvoir »

L

WP

## **ANNEXE 2**

---

**POUVOIR SIGNATURE BORDEAUX METROPOLE**



Le Maire, contrôlé de la régularité des  
actes administratifs de la Préfecture de  
la Gironde a déclaré avoir reçu ce  
document le

06 AVR. 2017

Secrétariat général  
Service de coordination et d'appui

Code ACTE 5 5 1

ARRETE n° 2017 / 0560

du 06 AVR 2017

Délégation de signature au directeur responsable de la  
Direction de l'immobilier

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L5211-9, L2131-1 L 5217-4 et L5211-41 ,

VU la délibération n° 2014 / 184 désignant M. Alain JUPPÉ en qualité de Président de la Communauté urbaine de Bordeaux suite au vote des membres du Conseil de Communauté ,

VU la délibération du Conseil de Métropole n° 2017/149 du 17 mars 2017 portant sur les délégations du Conseil au Président de Bordeaux Métropole ,

VU l'arrêté de délégation de signature n° 2017 / 0138 du 17 janvier 2017

**CONSIDERANT** que pour le bon fonctionnement des services, il est nécessaire de procéder à des délégations de signature ,

**Le Président de Bordeaux Métropole**  
**ARRÊTE**

**ARTICLE 1 :** Délégation de signature est donnée à Monsieur Christophe PIETTE, responsable de la Direction de l'immobilier à l'effet de signer sous la surveillance et la responsabilité du Président, les documents suivants, *relatifs aux pouvoirs propres et exécutifs du Président* et gérés par les services placés sous son autorité

**1 – En matière d'exécution budgétaire :**

1.1 – Les certificats administratifs produits à l'appui d'une dépense ou d'une recette, quel que soit le montant ,

1.2 – Les propositions de titres de recettes quel que soit leur montant ,

1.3 – Les certificats administratifs, quel que soit le montant, relatifs aux mouvements, opérations et écritures d'ordre réalisés par les services placés sous son autorité

1.4 – Les courriers retournant aux fournisseurs des factures non conformes

## **2 – En matière de gestion de personnels :**

2.1 – Les documents relatifs à la gestion courante des personnels (congrés annuels, ordres de mission ),

## **3 – En matière de relations avec les tiers, en dehors du domaine de la commande publique :**

3.1 – Les correspondances ne matérialisant pas une prise de décision (lettres de demande, lettres de convocation, lettres d'information, lettres de transmission ou de notification ),

3.2 – Les documents suivants, relatifs aux activités spécifiques de la direction

- les courriers de saisine de France Domaine en matière de prise à bail ,
- les conventions de mise à disposition anticipée des biens dont la direction de l'immobilier à la charge ,
- les procès-verbaux de bornage nécessaires à l'exercice de la compétence en matière immobilière.

3.3 – Les accusés de réception des articles L112-3 et R112-5 du code des relations entre le public et l'administration, et les lettres de demande de production de pièces manquantes.

3.4 – L'attestation prévue à l'article L232-3 du code des relations entre le public et l'administration, en cas de décision implicite d'acceptation d'une demande.

## **4 – En matière de délivrance de certifications, expéditions et ampliations d'actes :**

4.1 – La certification du caractère exécutoire des actes suivants

- Les actes à caractère individuel ou réglementaire pris par Bordeaux Métropole ,
- Les conventions ou arrêtés relatifs à l'octroi des aides métropolitaines.

4.2 – Les expéditions, copies conformes et ampliations de tous actes et décisions intervenus dans les affaires relevant de son domaine de compétence, ainsi que le visa de toutes pièces à annexer aux dits actes et décisions.

## **5 – En matière de formalités internes :**

5.1 – Les formalités attachées aux moyens nécessaires au fonctionnement des services dès lors que ces moyens sont satisfaits par la mobilisation des services métropolitains ou de la régie des restaurants.

**ARTICLE 2 :** Délégation de signature est donnée à Monsieur Christophe PIETTE, responsable de la Direction de l'immobilier, à l'effet de signer, sous la surveillance et la responsabilité du Président, les documents suivants, *gérés par les services placés sous son autorité et relatifs au domaine de la commande publique*

### **1 – Pour la passation des marchés et accords-cadres d'un montant inférieur à 25 000 € HT**

- Les arrêtés portant décision de conclure les marchés ou accords cadres ,
- Les arrêtés d'attribution des marchés ou accords cadres pour publication ,
- Les pièces contractuelles les annexes aux marchés ,
- Les lettres de notification des marchés aux titulaires.

### **2 – Pour l'exécution des marchés et accords-cadres d'un montant inférieur à 25 000 € HT**

- Les exemplaires uniques ou les certificats de cessibilité ,
- Les conventions de délégation de paiement ,
- Les lettres de notification des exemplaires uniques ou des certificats de cessibilité ,

- Les décisions de reconduire ou non les marchés ,
- Les lettres de notification aux titulaires des décisions de reconduire ou non les marchés ,
- Les avenants avec ou sans incidence financière ,
- Les lettres de notification aux titulaires des avenants ,
- Les lettres de réponse aux réclamations des entreprises ,
- Les lettres d'envoi aux prestataires des projets de transactions supérieures à 10 000 € ,
- Les lettres de notification aux prestataires des transactions supérieures à 10 000 € ,
- Les transactions supérieures à 10 000 € autorisées par une délibération ,
- Les décisions de résilier les marchés ,
- Les lettres informant les titulaires des décisions de résilier les marchés.

### **3 – Pour la passation des marchés et accords-cadres d'un montant inférieur à 209 000 € HT**

- Les registres des dépôts de candidatures et d'offres ,
- Les procès verbaux d'ouverture des plis ,
- Les arrêtés portant décision de déclarer la procédure « sans suite » pour motif d'intérêt général ,
- Les lettres informant les candidats de l'interruption de la procédure par déclaration "sans suite" pour motif d'intérêt général
- Tous les documents dont la signature n'a pas été expressément déléguée aux membres du Bureau aux Directeurs généraux, aux Directeurs généraux adjoints ou aux autres Directeurs de la Métropole

### **4 – Pour l'exécution des marchés et accords-cadres d'un montant inférieur à 209 000 € HT**

- Les actes spéciaux de sous-traitance ,
- Les lettres de notification aux titulaires des actes spéciaux de sous-traitance ,
- Les lettres de transmission aux sous-traitants des notifications d'actes spéciaux ,
- Les lettres de demande de documents complémentaires aux titulaires pour les sous-traitants ,
- Les certificats administratifs ,
- Les lettres d'envoi aux titulaires des projets d'avenants ,
- Les admissions, ajournements, admissions avec réfaction, réfections et rejets d'admission ,
- Les procès-verbaux d'Opérations Préalables à la Réception, proposition et décision de réception avec, sous ou sans réserves, rejets de réception, procès-verbaux de levée de réserves ,
- Les décomptes généraux ,
- Les mainlevées de caution.
- Tous les documents dont la signature n'a pas été expressément déléguée aux membres du Bureau, aux Directeurs généraux, aux Directeurs généraux adjoints ou aux autres Directeurs de la Métropole

### **5 – Pour l'exécution des marchés et accords-cadres d'un montant supérieur ou égal à 209 000 € HT**

- Les certificats administratifs ,
- Les admissions, ajournements, admissions avec réfaction, réfections et rejets d'admission ,
- Les procès-verbaux d'Opérations Préalables à la Réception, les propositions et décisions de réception avec, sous ou sans réserves, rejets de réception, procès-verbaux de levée de réserves ,
- Les décomptes généraux ,
- Les mainlevées de caution ;
- Tous les documents dont la signature n'a pas été expressément déléguée aux membres du Bureau, aux Directeurs généraux, aux Directeurs généraux adjoints ou aux autres Directeurs de la Métropole

68

**ARTICLE 3 :** Délégation de signature est donnée à Monsieur Christophe PIETTE, responsable de la Direction de l'immobilier, à l'effet de signer, sous la surveillance et la responsabilité du Président, les documents de préparation ou d'exécution s'y rapportant, *relatifs aux domaines délégués par le Conseil*

**1 – En matière de gestion du domaine public affecté aux services publics gérés la Direction de l'immobilier**

**1.1** – Les décisions visant à procéder, au titre du transfert de propriété accepté à cette fin, au classement dans le domaine public métropolitain des propriétés privées appartenant à des tiers y compris des voies et réseaux privés relevant des attributions de Bordeaux Métropole, mettre en œuvre les procédures préalables nécessaires à de telles décisions.

**1.2** – Les décisions portant sur le déclassement des biens du domaine public de Bordeaux Métropole et la mise en œuvre des procédures préalables nécessaires à de telles décisions, y compris le cas échéant en prenant la décision prévue à l'article L141-4 du code de la voirie routière lorsque les réserves émises par le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête ne peuvent être levées.

**2 – En matière de gestion du domaine privé et dans le domaine de compétence de la direction de l'immobilier :**

**2.1** – Après en avoir défini les modalités, les baux, après consultation de la Direction de l'Immobilier de l'État pour ceux dont le montant est supérieur ou égal à 24 000 euros, sur les dépendances du domaine privé métropolitain, les conventions et les contrats de prêts à usage ainsi que les conventions d'occupation précaire sur les dépendances du domaine privé métropolitain à l'exclusion de ceux constitutifs de droits réels.

**2.2** – Après en avoir négocié les conditions, les conventions par lesquelles Bordeaux Métropole prend les immeubles à bail en y appliquant un loyer inférieur ou égal à celui déterminé par la Direction de l'Immobilier de l'État et plafonné à 24 000 euros

**2.1** – Les conventions d'occupation temporaire de propriétés privées non métropolitaines, pour l'exécution de travaux métropolitains ou pour le stockage de matériels ou de matériaux.

**ARTICLE 4 :** En l'absence ou en cas d'empêchement de Monsieur Christophe PIETTE, délégation de signature est donnée, à l'effet de signer les documents mentionnés à l'article 1, *aux points 3, 4 et 5 de l'article 2 et à l'article 3*, à

- Monsieur Philippe VIELLE, responsable du Service pilotage et gestion ,
- Madame Katty REAUT responsable du Service gestion immobilière et locative ,
- Madame Dorothee LISSAGUE, responsable du Service schéma directeur Immobilier et services à l'occupant ,
- Monsieur Frédéric GRANDILLON, responsable du Service maîtrise d'ouvrage ,
- Monsieur Jean-Paul SARAFINOF, responsable du Service sécurité et sureté

**ARTICLE 5 :** En l'absence ou en cas d'empêchement de Monsieur Christophe PIETTE, délégation de signature est donnée, à l'effet de signer les documents mentionnés *aux points 1 et 2 de l'article 2*, à

- Madame Nathalie JOBERT GUALDE, Adjointe au Directeur général, en charge des moyens technique et de l'immobilier
- Monsieur Patrice RABAUD, Directeur général en charge des ressources humaines et de l'administration générale.

**ARTICLE 6 :** Le présent arrêté sera notifié à l'intéressé.

**ARTICLE 7** En application des articles L2131-1 et L5211-47 du code général des collectivités territoriales, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de Bordeaux Métropole et sera publié au recueil des actes administratifs de Bordeaux Métropole

**ARTICLE 8 :** Cette décision pourra faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois courant à compter de son affichage

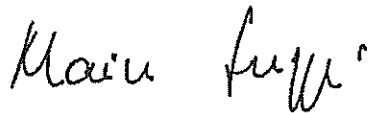
**ARTICLE 9 :** Les dispositions de l'arrêté de délégation de signature n° 2017 / 0138 du 17 janvier 2017 sont abrogées.

**ARTICLE 10 :** Monsieur le Directeur général des services de Bordeaux Métropole est chargé de l'exécution du présent arrêté dont une ampliation sera transmise à Monsieur l'Administrateur des finances publiques à la Recette des finances de la Métropole

Fait à Bordeaux, au siège de Bordeaux Métropole.

Le Président,

Alain JUPPE



## **ANNEXE 3**

---

**ARRÊTE PC N° 03320015V0050 DU 21 MARS 2016**



MAIRIE  
LE HAILLAN

PERMIS DE CONSTRUIRE avec prescriptions  
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

| DESCRIPTION DE LA DEMANDE     |                                                  |
|-------------------------------|--------------------------------------------------|
| Demande déposée le 23/11/2015 |                                                  |
| Complétée le                  |                                                  |
| Par :                         | SNC COMETE                                       |
| Demeurant à :                 | 18 Avenue Pythagore Immeuble A<br>33700 MERIGNAC |
| Représenté par :              | DUCLOS Christian                                 |
| Pour :                        | Nouvelle construction                            |
| Sur un terrain sis à :        | 12/14 avenue des Satellites<br>AV 0135           |

| référence dossier    |
|----------------------|
| N° PC 033200 15V0050 |
| N° AT 033200 15V0021 |

Surface plancher : 6672.00 M<sup>2</sup>  
ERP 3<sup>ème</sup> catégorie  
Type principal : W  
Types secondaires : L, N, PS

Destinations : BUREAUX

Le Maire de la Ville du Haillan,

Vu la demande de permis de construire susvisée,  
Vu la demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un Etablissement Recevant du Public susvisée,  
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants,  
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21/07/2006, modifié le 14/02/2014,  
Vu la Charte Architecturale, d'Urbanisme et Paysagère de la ville du Haillan approuvée le 16/12/2015,  
Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L 111.8 et R 111.19.13 relatifs aux autorisations d'aménager ou de modifier un Etablissement Recevant du Public,  
Vu le Décret 2007-1327 du 11/09/2007 relatif à la sécurité et à l'accessibilité des Etablissements Recevant du Public et des Immeubles de Grande Hauteur, modifiant le Code de la Construction et de l'Habitation et portant diverses dispositions relatives au Code de l'Urbanisme,  
Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles R 123 1 à R 123.55 relatifs à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles recevant du public,  
Vu l'article R 111 19 1 du Code de la Construction et de l'Habitation, relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des Etablissements Recevant du Public,  
Vu que le projet est compris dans le périmètre de prise en considération « Opération d'Intérêt Métropolitain OIM » Bordeaux Aéroport – Périmètre de prise en considération – Article L111-10 du Code de l'Urbanisme créé par délibération en date du 25/09/2015  
Vu l'avis de Bordeaux Métropole, Direction Territoriale Ouest du 23/12/15  
Vu l'avis du SCHS de la ville du Haillan du 30/11/15  
Vu l'avis d'ERDF du 04/01/16  
Vu l'avis de la Direction Générale de l'Aviation Civile du 02/12/15  
Vu l'avis du service Environnement de la ville du Haillan du 11/01/16  
Vu l'avis de la sous-commission d'Accessibilité des personnes Handicapées aux Etablissements Recevant du Public, de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du 16/02/16,  
Vu l'avis de la sous-commission d'Etablissement Recevant du Public du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Gironde du 16/03/16 et annexé au présent arrêté,  
Vu les servitudes d'utilité publique qui grèvent la parcelle :

- TS (Dégagement aéroports civils et militaires)
- PM1 (Plan d'exposition aux risques naturels)
- CS rn : Zone de préservation des ressources naturelles Bussac 2, Demanes, Ruet, Thil-Gamarde
- PT2 Servitude radioélectrique contre les obstacles de l'aérodrome de Bordeaux-Mérignac
- Zone de Bruit B du Plan d'Exposition aux bruits de l'aérodrome de Bordeaux-Mérignac

Considérant que le projet est situé en zone 1AU4/UE4 du PLU de la Bordeaux Métropole,

ARRETE

6

68

ARTICLE 1 : Le permis de construire est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée avec les surfaces figurant ci-dessus.

#### ARTICLE 2 : STATIONNEMENT

Conformément à l'article 12 du PLU, pour les constructions à destination de bureaux, 50 % minimum des places de stationnement requises réglementairement réalisées sur le terrain d'assiette ou sur un terrain à proximité immédiate, doivent être incluses dans l'emprise d'un ou plusieurs bâtiments. Les places supplémentaires doivent être obligatoirement incluses dans l'emprise d'un ou plusieurs bâtiments.

Par conséquent, une place supplémentaire de stationnement VL devra être couverte  $(84 + (257-167) = 174$  places couvertes.

#### ARTICLE 3 : VOIRIE

Le projet est desservi par l'avenue des Satellites (voie privée).

Dans le cadre d'une future rétrocession de la voie, l'accès sera traité en dépression charretière revêtue conforme aux normes Bordeaux Métropole dont la largeur sera de 5.50 m.

#### ARTICLE 4 : ASSAINISSEMENT

Eaux pluviales : Desservi par le réseau privé avenue des Satellites

Toitures du bâtiment

Les eaux de toiture seront autorégulées.

Eaux pluviales

La solution compensatoire proposée, destinée à ne pas aggraver les écoulements existants reçoit un accord de Bordeaux Métropole en terme de rejet quantitatif. Le volume utile de stockage ressort à 278 m<sup>3</sup> avec un débit de fuite moyen de 1.7 l/s. Mise en place d'une structure réservoir d'une surface de 2317 m<sup>2</sup> assortie d'un ouvrage de régulation.

Eaux usées : Desservi par le réseau privé avenue des Satellites

En application de l'article L1331.7 du code de la santé publique, la délibération du Conseil de Communauté n° 2012/547 du 13 juillet 2012 et N° 2013/381 du 31/05/2013 fixent les modalités d'application et le montant de la Participation Financière de l'Assainissement Collectif (PFAC).

Le projet sera soumis à cette participation à compter de la date du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées.

Eau potable : Desservi par le réseau public avenue des Satellites

#### ARTICLE 5 : RESEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION ELECTRIQUE

L'installation respectera l'arrêté du 17/03/2003 relatif aux prescriptions techniques de conception et de fonctionnement pour le raccordement au réseau public de distribution d'une installation de consommation électrique.

La puissance de raccordement pour laquelle le dossier a été instruit est de 250 KVA triphasé.

Pour information : La parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain. Les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à ERDF pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

#### ARTICLE 6 : SERVITUDES AERONAUTIQUES

Le projet d'une hauteur de 15m est couvert par les servitudes aéronautiques de dégagement et par les servitudes radioélectriques contre les obstacles de l'aérodrome de Bordeaux-Mérignac.

La hauteur libre (27m) entre le site des travaux et la cote des servitudes ne permet ni les engins de levage fixes, ni la plantation d'arbres de hautes tiges dont le développement à long terme serait susceptible de percer la servitude.

Toutefois, dans le cas où l'utilisation d'une grue d'une hauteur supérieure à 31m serait nécessaire à la réalisation des travaux, l'entreprise devra soumettre, au moins 1 semaine avant tout démarrage des travaux, un dossier d'implantation de grues (coordonnées WGS84 DMS, hauteur hors sol et diamètre de l'engin de levage prévu ainsi que la durée du chantier) à l'adresse suivante : SNIA – Pôle de Bordeaux – Unité Domaine et Servitudes – Aéroport Bloc Technique – BP 60284 - 33697 MERIGNAC Cedex ou par mail : [snia-ds-bordeaux-bf@aviation-civile.gouv.fr](mailto:snia-ds-bordeaux-bf@aviation-civile.gouv.fr)

Le projet se situe dans la zone B du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'Aéroport de Bordeaux-Mérignac approuvé le 22/12/2004

La construction autorisée par l'article L 147-5 du Code de l'Urbanisme devra respecter les normes d'isolation acoustique prévues par l'article L 147-6 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 7 : COMMISSION DE SECURITE DANS LES E.R.P.**

| <u>Classement</u> | Type      | principal   | W        |
|-------------------|-----------|-------------|----------|
|                   |           | Secondaires | L, N, PS |
|                   | Catégorie |             | 3ème     |

Ces prescriptions viennent en complément, précisent ou modifient les pièces comprise dans le dossier présenté :

#### **1. Dispositions constructives**

##### **1.1 Façades**

- 1.1.1 Les revêtements de façade devront être réalisés en matériaux M2 (article CO 20S2)
- 1.1.2 Le C + D devra être conforme aux dispositions de l'article CO 21S3 notamment aux parties de façades situées au droit des planchers hauts des locaux à risques importants tels que définis à l'article W4.
- 1.1.3 Les façades devront respecter les dispositions de l'IT N° 249 (arrêté du 24/05/2010) NOR IOCE1014119A, JO du 29/12/2004)

##### **1.2 Distribution Intérieure**

- 1.2.1 La distribution intérieure devra être conforme à l'article CO 24S1 Les blocs portes d'accès aux locaux devront être PF ½ h (cloisonnement traditionnel)
- 1.2.2 Les locaux à risque important, tel que définis à l'article W4 devront être isolés conformément à l'article CO 28S1 et ne devront pas être en communication directe avec les locaux et dégagements accessibles au public.
- 1.2.3 Les locaux à risque moyen tel que définis à l'article W4 devront être isolés conformément à l'article CO 28S2.
- 1.2.4 Les appareils de cuisson et de remise en température devront être conformes aux dispositions des articles GC 19 à 22.

##### **1.3 Dégagements**

- 1.3.1 Les portes des sorties, notamment de la cafétéria, devront s'ouvrir dans le sens de la sortie (article CO45S1).
- 1.3.2 Les portes des locaux doivent être disposées de manière à ne former aucune saillie dans les dégagements (article CO 45)
- 1.3.3 Les escaliers et les ascenseurs devront être encloués conformément à l'article CO 53.
- 1.3.4 Les circulations de la cafétéria devront être conformes à l'article N7.
- 1.3.5 Les escaliers du parc de stationnement devront être conformes à l'article PS13.

##### **1.4 Personnes en situation de handicap**

- 1.4.1 L'évacuation est la règle pour les personnes pouvant se déplacer jusqu'à l'extérieur du bâtiment pour tenir compte de l'incapacité d'une partie du public à évacuer rapidement, et satisfaire aux dispositions de l'article R 123-4 du Code de la Construction et de l'Habitation et de l'article GN8. L'exploitant devra établir une procédure permettant au personnel d'apporter une aide humaine à l'évacuation Cette procédure devra être annexée au registre de sécurité et portée à connaissance du personnel qui devra être formé.
- 1.4.2 Un moyen permettant à une personne de signaler sa présence doit être prévu conformément à l'article CO57.
- 1.4.3 L'exploitant devra être en mesure de présenter à la commission, le registre de sécurité prévu à l'article R 125-51 du Code de la Construction et de l'Habitation. Ce registre contiendra notamment :
  - Les consignes d'évacuation prenant en compte les différents types de handicap
  - La trace de la (ou des) solution(s) retenue(s) par le maître d'ouvrage

#### **2 Aménagement**

W

GP

- 2.1 Les aménagements intérieurs devront être conformes aux dispositions du chapitre 3 de l'arrêté du 25/06/1980
- 2.2 Les cloisons mobiles devront être réalisées en matériaux M3 (article AM14)
- 3 Désenfumage et ventilations
- 3.1 Le désenfumage devra être conforme à l'instruction technique N° 246 (arrêté du 22/03/2004 modifié par arrêté du 22/11/2004, JO du 01/04/2004)
- 3.2 Les mécanismes de déclenchement devront répondre aux dispositions de l'instruction technique N° 247 (circulaire du 03/03/1982, JO du 04/05/1982)
- 4 Chauffage
- 4.1 Le système de chauffage et de ventilation devra répondre aux dispositions du chapitre V
- 5 Installations électriques et d'éclairage
- 5.1 Les installations électriques devront être conformes aux normes les concernant et aux dispositions du chapitre VII de l'arrêté du 25/06/1980.
- 6 Eclairage normal et de sécurité
- 6.1 Eclairage « normal-remplacement » / Il devra être conforme aux dispositions de l'article EC6.
- 6.2 Eclairage de sécurité Il devra être conforme aux dispositions des articles EC7 à EC15.
- 7 Moyens de secours
- 7.1 Défense incendie extérieure
- 7.1.1 La défense incendie extérieure devra être assurée au moyen d'un hydrant ayant une capacité hydraulique de 60m<sup>3</sup>/h, sous une pression dynamique de 1 bar soit 1 poteau ou 1 bouche d'incendie implanté à moins de 60 mètres de l'orifice de chaque colonne sèche
- 7.1.2 Il appartiendra au maître d'ouvrage de se rapprocher du gestionnaire du réseau d'eau afin de s'assurer de l'existence ou possibilité d'implantation de ces moyens et de leur capacité hydraulique.
- 7.1.3 Les caractéristiques et l'emplacement exact des moyens devront être étudiés en accord avec le service prévision du centre de secours des sapeurs-pompiers de St Médard en Jalles ou le service coordination opérationnelle du Groupement Centre du SDIS.
- 7.2 Défense incendie intérieure
- 7.2.1 Le personnel devra être instruit au maniement des moyens de secours (article MS51)
- 7.2.2 Les colonnes sèches devront être conformes à la norme NFS61-759 (06/2007) et aux articles MS 19 à 21
- 7.3 Alarme
- 7.3.1 Le tableau de signalisation de l'équipement d'alarme devra être installé et surveillé conformément aux dispositions de l'article MS66
- 7.3.2 L'alarme générale devra être donnée pour l'ensemble de l'établissement et être audible de tous points pendant le temps nécessaire à l'évacuation du public, avec un minimum de 5 minutes (ITN° 248 S 1.2.4)
- 7.4 Service de sécurité
- 7.4.1 Le service de sécurité devra être composé conformément aux dispositions de l'article MS46 par des employés spécialement désignés, entraînés à la manœuvre des moyens de secours et à l'évacuation du public, ainsi qu'à l'exploitation du SSI
- 7.5 Consignes
- 7.5.1 Les consignes de sécurité devront être affichées (article MS47)
- 7.5.2 Le personnel recevra les consignes relatives aux dispositions immédiates d'évacuation du public à prendre en cas de sinistre, notamment vis-à-vis des personnes en situation de handicap (articles R123-3 du CCH, GC8 modifiés par l'arrêté du 24/09/2009).
- 7.6 Plans
- 7.6.1 Un plan schématique, sous forme de pancarte inaltérable, devra être apposé à chaque entrée de bâtiment de l'établissement pour faciliter l'intervention des sapeurs-pompiers (article MS41)
- Le plan devra avoir les caractéristiques des plans d'intervention définies à la norme NF X 08-070 DU 15/06/2013 relative aux plans (évacuation et intervention), consignes et instructions de sécurité, documents et plans techniques de sécurité.
- Il devra représenter l'intégralité des niveaux du bâtiment. Dans le cas de niveaux identiques, la représentation d'un étage courant à la place des niveaux similaires sera acceptée
- Devront figurer s'ils existent
- les cloisonnements principaux et dégagements avec indication des différentes ouvertures (baies accessibles, fenêtres, portes . )
  - l'emplacement des locaux techniques et des zones ou locaux à risques particuliers

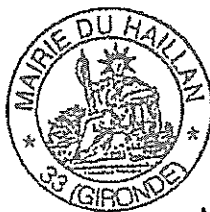
- l'emplacement des dispositifs et commandes de sécurité
  - l'emplacement des organes de coupure, des fluides et des sources d'énergie
  - l'emplacement des moyens d'extinction fixes et d'alarme
  - l'emplacement des zones de mise en sécurité (zones de transfert horizontal, espaces d'attente sécurisés ) avec leurs portes de recoupement et si possible la mise en valeur du mur de recoupement de façade à façade
  - les cheminements des canalisations et conduits dangereux dont le risque pour les intervenants ne peut être supprimé par la mise en œuvre des organes de coupures précitées (câbles d'installations photovoltaïques, canalisations de gaz. .)
  - et tout autre équipement ou information nécessaire à l'intervention des services de secours
- 8 **Dispositions particulières**
- 8.1 L'établissement devra disposer d'un registre de sécurité renseigné et mis à jour conformément aux dispositions de l'article R123-51 du CCH, précisant notamment les diverses consignes, générales et particulières en cas d'incendie, y compris les consignes d'évacuation prenant en compte les différents types de handicap.
- 9 **Contrôles**
- 9.1 Un organisme agréé devra établir conformément aux dispositions de l'article GE7, le rapport de vérifications réglementaires après travaux (RVRAT) prévu par l'article GE8 et dont le contenu et la forme devront être conformes aux dispositions de l'article GE9 et appendice. Ce RVRAT devra être transmis à la commission de sécurité compétente, quelques jours avant la visite de l'établissement.
- 9.2 La sous-commission préconise la souscription par l'exploitant de contrats d'entretien des installations techniques (portes coupe-feu, système de désenfumage, système de chauffage et de climatisation )
- 9.3 Un avis relatif au contrôle de la sécurité devra être affiché d'une façon apparente près de l'entrée principale (article GE5)
- 10 **Exécution des travaux**
- 10.1 L'exploitant ne peut faire effectuer, en présence du public, des travaux qui feraient courir un danger quelconque à ce dernier ou qui apporteraient une gêne à l'évacuation (article GN13)
- 10.2 Les travaux devront être réalisés conformément aux plans et pièces écrites joints au dossier pour ce qui n'est pas contraire aux observations faites ci-dessus.
- 11 **Réception des travaux avant ouverture**
- 11.1 Demander la saisine par le Maire de la Commission de sécurité compétente un mois avant la date d'ouverture au public prévue (article 43 du décret du 08/03/1995)
- 11.2 Transmettre à la commission de sécurité compétente quelques jours avant la visite de réception les documents suivants
- Le rapport des vérifications techniques effectuées à la construction par l'organisme agréé (article GE9) Ce rapport doit préciser dans l'ordre des articles du règlement la conformité ou la non-conformité des installations ou des équipements aux dispositions applicables au moment de la réalisation des travaux.
  - Les justificatifs (procès-verbaux d'essai) des classements de comportement au feu des matériaux et éléments de construction.
  - Les procès verbaux devront faire l'objet d'une attestation de pose sur l'honneur établie par l'installateur et joint au rapport de vérification

Il est rappelé au pétitionnaire l'article R 123-43 du CCH qui stipule « Les constructeurs, installateurs et exploitants sont tenus, chacun en ce qui le concerne, de s'assurer que les installations ou équipements sont établis, maintenus et entretenus en conformité avec les dispositions de la présente réglementation. Le contrôle exercé par l'administration ou par la commission de sécurité compétente ne les dégage pas des responsabilités qui leur incombent personnellement ».

#### **ARTICLE : S.C.H.S.**

- Au moment du dépôt en Mairie de la déclaration d'Achèvement de travaux, le pétitionnaire devra justifier avoir obtenu la conformité sur la séparation des effluents eaux usées et eaux pluviales de la construction réalisée ; il devra pour ce faire se rapprocher des services de la Lyonnaise des Eaux (05.57.57.21.70) qui effectueront un contrôle des installations.
- Le pétitionnaire implantera, conformément au Règlement Sanitaire Départemental, un local poubelle pour les déchets assimilés ménagers et organisera la collecte des déchets spécifiques à son activité.
- Le pétitionnaire devra se rapprocher du lotisseur afin de s'assurer que l'état d'entretien des bassins d'étalement est de nature à évacuer les eaux pluviales du projet et ne représente aucun risque pour cette opération

LE HAILLAN Le 21/03/2016



Andréa KISS  
Maire du Haillan,

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

W

h

**FISCALITÉ DE L'URBANISME - LA RÉALISATION DE CE PROJET GÈNÈRE UNE CONTRIBUTION**

La Taxe d'Aménagement introduite par la loi de finances du 29 décembre 2010 (loi n° 2010-16858, article 28.I.A) s'applique aux demandes d'autorisations et aux déclarations préalables déposées à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012, ainsi qu'aux demandes d'autorisation modificatives générant un complément de taxation déposées à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012 (loi art. 28.I.B).

Taux Bordeaux Métropole 5 %

Taux Conseil Départemental : 1,3 %

Pour plus d'informations sur le calcul de la taxe, consulter <http://www.developpement-durable.gouv.fr/Calcul-de-la-taxe-d-amenagement.html>

- ↳ les services de l'Etat chargés de l'urbanisme dans le département (DDTM) sont seuls compétents pour établir et liquider la taxe
- ↳ La taxe est due en vertu d'un titre de perception délivré par le comptable public
  - Cas 1 Si son montant n'excède pas 1500 €, le versement de la taxe est unique et dans le délai de 12 mois
  - Cas 2 Si le montant excède 1500 €, le recouvrement de la taxe fait l'objet de l'émission de deux titres de perception correspondant à deux fractions égales à la moitié de la somme totale à acquitter, ou de l'émission d'un titre unique à échéance de 12 et 24 mois
  - Les titres sont émis douze mois (cas 1) ou douze et vingt quatre mois (cas 2) après la date de délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager, la date de la décision de non-opposition ou la date à laquelle l'autorisation est réputée avoir été accordée.
- ↳ Un dégrèvement pourra être obtenu sur justification de l'obtention du prêt à taux zéro (PTZ)
- ↳ Conformément au livre des procédures fiscales, l'action en recouvrement de l'administration se prescrit par cinq ans à compter de l'émission du titre de perception.
- ↳ Aussi, il est nécessaire pour tout abandon de projet, de faire une demande d'annulation de l'autorisation délivrée auprès du service Urbanisme (Mairie – Service Urbanisme – 137 avenue Pasteur – BP 9 – 33185 LE HAILLAN), afin de pouvoir transmettre à l'Etat la demande d'annulation de la taxe.

**INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT****DELAIS ET VOIES DE RECOURS**

Si vous entendez contester la présente décision, vous pouvez saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les DEUX MOIS suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de DEUX MOIS vaut rejet explicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le Tribunal Administratif compétent.

Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de DEUX MOIS d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

**L'AUTORISATION N'EST DÉFINITIVE QU'EN L'ABSENCE DE RECOURS OU DE RETRAIT**

- ↳ Dans le délai de DEUX MOIS à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers dans ce cas l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaire du permis au plus tard QUINZE JOURS après le dépôt du recours.
- ↳ Dans le délai de TROIS MOIS après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

**DURÉE DE VALIDITÉ DU PERMIS / DE LA DÉCLARATION PRÉALABLE**

Conformément à l'article R 424-17 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de TROIS ANS à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s).

Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à UNE ANNÉE.

En cas de recours, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

**LE (OU LES) BÉNÉFICIAIRE DU PERMIS / DE LA DÉCLARATION PRÉALABLE PEUT COMMENCER LES TRAVAUX APRÈS AVOIR :**

- adressé au Maire, en 3 exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier
- Installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

**L'AUTORISATION EST DELIVRÉE SOUS RÉSERVE DU DROIT DES TIERS**

Elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et règles de droit privé.

Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

**OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-CHARGES**

Cette assurance prévue par la loi n° 78-12 du 04/01/1978 modifiée doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

*lu*

## **ANNEXE 4**

---

**CERTIFICAT DE NON RECOURS ET NON RETRAIT DU  
23 JUIN 2016**



DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

ARRONDISSEMENT DE BORDEAUX

CANTON DE ST MEDARD EN JALLES

☎ 05.57.93.11.17

MAIRIE DU HAILLAN

CERTIFICAT

LE MAIRE DE LA COMMUNE DU HAILLAN,

CERTIFIE QUE le Permis de Construire N° 033 200 15 V 0050 délivré le 21/03/2016 à la SNC COMETE ne fait l'objet, à ce jour, d'aucun recours gracieux ou contentieux de tiers, d'aucune observation de la préfecture de la Gironde au titre du contrôle de légalité, d'aucune décision de retrait dans le délai légal.

En outre, l'arrêté a été régulièrement affiché en mairie du 22/03/2016 au 23/05/2016.

En foi de quoi est délivré au demandeur le présent certificat pour servir et valoir ce que de droit.



LE HAILLAN, le 23 juin 2016

Andréa KISS  
Maire du Haillan

*Am*

*68*

**ANNEXE 5**

---

**JUGEMENT DU TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS DU  
23 DECEMBRE 2016**



**LRAR.**

- Société Nexity  
- Cocontractants

**Signif.:**

- M. Christian Duclos

**Copies :**

- T.P.G.

- Parquet

- Me Stéphane-f Martin

- SELAFA MJA en la personne de

Me Frédérique Lévy

- Me Roland Latapie avocat

- Me Vincent Gallet avocat

**TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS**

**JUGEMENT PRONONCE LE 23/12/2016**  
**par sa mise à disposition au greffe**

**AUDIENCE PUBLIQUE DE VACATION**

RG J2016000707

JP201600016

**PLAN DE CESSIION**

AFFAIRE R.G. 2016069439

SAS THALIUM, 42 avenue Montaigne 75008 Paris - RCS B 508734860.

- M Christian Duclos, 140 avenue du Président Schuman 33110 Le Bouscat, président, absent représenté par Me Roland Latapie du cabinet DAL CIN & Associés, 24, Grande rue Nazareth 31000 Toulouse, avocat au barreau de Toulouse, présent.
- Mme Coralie Irailour, 8 rue de la Faïencerie 33300 Bordeaux, représentante des salariés, présente.
- Mme Elvire Roumat, 5 rue Hanappier 33200 Bordeaux, salariée, présente
- M Jean-Bernard Lacrouts, 135 rue du Tondu 33000 Bordeaux, contrôleur (en voie de nomination), présent.
- Me Stéphane-f Martin, 6 boulevard de Sébastopol 75004 Paris, administrateur judiciaire, présent assisté de Me Vincent Gallet, avocat (E.1719) présent.
- SELAFA MJA en la personne de Me Frédérique Lévy, 102 rue du Faubourg Saint-Denis 75479 Paris Cedex 10, mandataire judiciaire liquidateur, présente assistée de Me Vincent Gallet, avocat (E.1719) présent.
- M Thierry Bergeras, 8 rue de l'Alboni 75016 Paris, expert judiciaire, Bergeras Expertise, présent.
- Mme Maeva Kierkegaard, Bergeras Expertise, 7 parc de la Bérengère Saint-Cloud, expert judiciaire, présente

**REPRENEURS :**

- SAS OPUPELUS HOLDING GROUPE OREXIM, Loncheray 49220 - la Jaille-Yvon, candidat repreneur, comparant par M. Louis Ramé, président, et M. Nicolas Ramé, directeur général, présents assistés de M Olivier Ramé, conseil, et de Me Alexandre Comet, avocat au barreau de Nantes, présent.
- Société EXIA ENTREPRISES, candidat repreneur, comparant par son PDG M. Michel Jalicon, 8 rue Lavoisier PA - 45140 Ingré, et Mme Roselyne Cheneau, DAF, présente assistée de Me Eric Grassin, 62 rue de la Bretonnerie 45000 Orléans, avocat au barreau d'Orléans, présent.
- GROUPE NEXITY M Christophe Auger, Directeur de la Stratégie et du Développement 19 rue de Vienne - TSA 50029 75801 Paris cedex 08, candidat repreneur, présent assisté de Me Jean-Dominique Daudier de Cassini et Me Astrid Zourli du Cabinet Weil, Gotshal & Manges LLP, 2 rue de la Baume 75008 Paris, avocats (L0132) présents
- M Laurent Bizeur, présent
- Mme Florence Bunel, présente.

Cause jointe et jugée :

TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS  
JUGEMENT DU VENDREDI 23/12/2016  
AUDIENCE PUBLIQUE DE VACATION

N° RG : J2016000707

PAGE 2

AFFAIRE R.G. 2016069427

**SARL THALIUM PROMOTION, 18 avenue Pythagore - Bât 1 - 33700 Mérignac - RCS B 509098265**

- M. Christian Duclos, 140 avenue du Président Schuman 33110 Le Bouscat, gérant, absent représenté par Me Roland Latapie du cabinet DAL CIN & Associés, 24, Grande rue Nazareth 31000 Toulouse, avocat au barreau de Toulouse, présent.
- Mme Isabelle Birocheau, 8 rue Francis Planté 33600 Pessac, représentante des salariés, présente.
- M. Carlo Tamamimi, 39 rue Jean-Jacques Rousseau 33400 Talence, salarié, présent.
- M. Jean-Bernard Lacrouis, 135 rue du Tondu 33000 Bordeaux, contrôleur (en voie de nomination), présent.
- Me Stéphane-f Martin, 6 boulevard de Sébastopol 75004 Paris, administrateur judiciaire, présent assisté de Me Vincent Gallet, avocat (E.1719) présent.
- SELAFA MJA en la personne de Me Frédérique Lévy, 102 rue du Faubourg Saint-Denis 75479 Paris Cedex 10, mandataire judiciaire liquidateur, présente assistée de Me Vincent Gallet, avocat (E.1719) présent.
- M. Thierry Bergeras, 8 rue de l'Alboni 75016 Paris, expert judiciaire, Bergeras Expertise, présent.
- Mme Maeva Kierkegaard, Bergeras Expertise, 7 parc de la Bérengère Saint-Cloud, expert judiciaire, présente.

**REPRENEURS :**

- SAS OPUPELUS HOLDING GROUPE OREXIM, Loncheray 49220 - la Jaillé-Yvon, candidat repreneur, comparant par M. Louis Ramé, président, et M. Nicolas Ramé, directeur général, présents assistés de M. Olivier Ramé, conseil, et de Me Alexandre Comet, avocat au barreau de Nantes, présent.
- Société EXIA ENTREPRISES, candidat repreneur, comparant par son PDG M. Michel Jalicon, 8 rue Lavoisier PA - 45140 Ingré, et Mme Roselyne Cheneau, DAF, présente assistée de Me Eric Grassin, 62 rue de la Bretonnerie 45000 Orléans, avocat au barreau d'Orléans, présent.
- GROUPE NEXITY M. Christophe Auger, Directeur de la Stratégie et du Développement 19 rue de Vienne - TSA 50029 75801 Paris cedex 08, candidat repreneur, présent assisté de Me Jean-Dominique Daudier de Cassini et Me Astrid Zourli du Cabinet Weil, Gotshal & Manges LLP, 2 rue de la Baume 75008 Paris, avocats (L0132) présents  
M. Laurent Bizeur présent  
Mme Florence Bunel présente.

**Cocontractants :**

- SA ADBM (AÉROPORT DE BORDEAUX MÉRIGNAC) – M. Pascal Personne, Cedex 40 33700 Merignac représentée par M. Christophe Parlem, mandataire, présent.
- NAOS GROUPE SAS représentée par M. Pascal Lemarchand, 14 Rue de la République 86000 Poitiers assisté de Me Stéphane Primatesta, avocat au barreau de Poitiers
- SA AMM (AÉROPORT MONTPELLIER MEDITERRANEE) – M. Emmanuel Brehmer, CS 100001 34137 Mauguio Cedex représentée par Mme Delphine Jarrousse, mandataire
- SARL PARC DU MAGUDAS, représentée par M. Bernard Léger gérant assisté du cabinet d'avocats Simon (P411).

Cause jointe et jugée à :

AFFAIRE R.G. 2016069409

2-

m

w

CD

TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS  
JUGEMENT DU VENDREDI 23/12/2016  
AUDIENCE PUBLIQUE DE VACATION

N° RG : J2016000707

PAGE 3

**SARL À CAPITAL VARIABLE À ASSOCIÉ UNIQUE CDC CHRISTIAN DUCLOS  
CONSEIL, 112 avenue Kléber 75116 Paris - RCS Paris n° B 431 962 133.**

- M. Christian Duclos, 140 avenue du Président Schuman 33110 Le Bouscat, gérant, absent représenté par Me Roland Latapie du cabinet DAL CIN & Associés, 24, Grande rue Nazareth 31000 Toulouse, avocat au barreau de Toulouse, présent.
- Me Stéphane-f Martin, 6 boulevard de Sébastopol 75004 Paris, administrateur judiciaire, présent assisté de Me Vincent Gallet, avocat (E.1719) présent.
- SELAFA MJA en la personne de Me Frédérique Lévy, 102 rue du Faubourg Saint-Denis 75479 Paris Cedex 10, mandataire judiciaire liquidateur, présente assistée de Me Vincent Gallet, avocat (E.1719) présent.
- M. Thierry Bergeras, 8 rue de l'Alboni 75016 Paris, expert judiciaire, Bergeras Expertise, présent.
- Mme Maeva Kierkegaard, Bergeras Expertise, 7 parc de la Bérengère Saint-Cloud, expert judiciaire, présente.

**REPRENEURS :**

- SAS OPUPELUS HOLDING GROUPE OREXIM, Loncheray 49220 - la Jaille-Yvon, candidat repreneur, comparant par M. Louis Ramé, président, et M. Nicolas Ramé, directeur général, présents assistés de M. Olivier Ramé, conseil, et de Me Alexandre Cornet, avocat au barreau de Nantes, présent.
- Société EXIA ENTREPRISES, candidat repreneur, comparant par son PDG M. Michel Jalicon, 8 rue Lavoisier PA - 45140 Ingré, et Mme Roselyne Cheneau, DAF, présente assistée de Me Eric Grassin, 62 rue de la Bretonnerie 45000 Orléans, avocat au barreau d'Orléans, présent.
- GROUPE NEXITY M. Christophe Auger, Directeur de la Stratégie et du Développement 19 rue de Vienne - TSA 50029 75801 Paris cedex 08, candidat repreneur, présent assisté de Me Jean-Dominique Daudier de Cassini et Me Astrid Zourli du Cabinet Weil, Gotshal & Manges LLP, 2 rue de la Baume 75008 Paris, avocats (L0132) présents  
M. Laurent Bizeur, présent  
Mme Florence Bunel, présente.

**Cause jointe et jugée à :**

**AFFAIRE R.G. 2016069415**

**SARL PARK SEXTANT, 18 avenue Pythagore Bât A 33700 Mérignac - RCS B 531735769**

- M. Christian Duclos, 140 avenue du Président Schuman 33110 Le Bouscat, absent représenté par Me Roland Latapie du cabinet DAL CIN & Associés, 24, Grande rue Nazareth 31000 Toulouse, avocat au barreau de Toulouse, présent.
- Me Stéphane-f Martin, 6 boulevard de Sébastopol 75004 Paris, administrateur judiciaire, présent assisté de Me Vincent Gallet, avocat (E.1719) présent.
- SELAFA MJA en la personne de Me Frédérique Lévy, 102 rue du Faubourg Saint-Denis 75479 Paris Cedex 10, mandataire judiciaire liquidateur, présente assistée de Me Vincent Gallet, avocat (E.1719) présent.
- M. Thierry Bergeras, 8 rue de l'Alboni 75016 Paris, expert judiciaire, Bergeras Expertise, présent.
- Mme Maeva Kierkegaard, Bergeras Expertise, 7 parc de la Bérengère Saint-Cloud, expert judiciaire, présente.



TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS  
JUGEMENT DU VENDREDI 23/12/2016  
AUDIENCE PUBLIQUE DE VACATION

N° RG. J2016000707

PAGE 4

**REPRENEURS :**

- SAS OPUPELUS HOLDING GROUPE OREXIM, Loncheray 49220 - la Jaille-Yvon, candidat repreneur, comparant par M. Louis Ramé, président, et M. Nicolas Ramé, directeur général, présents assistés de M. Olivier Ramé, conseil, et de Me Alexandre Comet, avocat au barreau de Nantes, présent.
- Société EXIA ENTREPRISES, candidat repreneur, comparant par son PDG M. Michel Jalicon, 8 rue Lavoisier PA - 45140 Ingré, et Mme Roselyne Cheneau, DAF, présente assistée de Me Eric Grassin, 62 rue de la Bretonnerie 45000 Orléans, avocat au barreau d'Orléans, présent.
- GROUPE NEXITY M. Christophe Auger, Directeur de la Stratégie et du Développement 19 rue de Vienne - TSA 50029 75801 Paris cedex 08, candidat repreneur, présent assisté de Me Jean-Dominique Daudier de Cassini et Me Astrid Zourli du Cabinet Weil, Gotshal & Manges LLP, 2 rue de la Baume 75008 Paris, avocats (L0132) présents  
M. Laurent Bizeur, présent  
Mme Florence Bunel, présente

Cause jointe et jugée à :

AFFAIRE R.G. 2016069437

SNC OCTANT, 18 avenue Pythagore Bât A 33700 Mérignac - RCS B 533183414

- M. Christian Duclos, 140 avenue du Président Schuman 33110 Le Bouscat, gérant, absent représenté par Me Roland Latapie du cabinet DAL CIN & Associés, 24, Grande rue Nazareth 31000 Toulouse, avocat au barreau de Toulouse, présent.
- Me Stéphane-f Martin, 6 boulevard de Sébastopol 75004 Paris, administrateur judiciaire, présent assisté de Me Vincent Gallet, avocat (E.1719) présent.
- SELAFA MJA en la personne de Me Frédérique Lévy, 102 rue du Faubourg Saint-Denis 75479 Paris Cedex 10, mandataire judiciaire liquidateur, présente assistée de Me Vincent Gallet, avocat (E.1719) présent.
- M. Thierry Bergeras, 8 rue de l'Alboni 75016 Paris, expert judiciaire, Bergeras Expertise, présent.
- Mme Maeva Kierkegaard, Bergeras Expertise, 7 parc de la Bérengère Saint-Cloud, expert judiciaire, présente

**REPRENEURS :**

- SAS OPUPELUS HOLDING GROUPE OREXIM, Loncheray 49220 - la Jaille-Yvon, candidat repreneur, comparant par M. Louis Ramé, président, et M. Nicolas Ramé, directeur général, présents assistés de M. Olivier Ramé, conseil, et de Me Alexandre Comet, avocat au barreau de Nantes, présent.
- Société EXIA ENTREPRISES, candidat repreneur, comparant par son PDG M. Michel Jalicon, 8 rue Lavoisier PA - 45140 Ingré, et Mme Roselyne Cheneau, DAF, présente assistée de Me Eric Grassin, 62 rue de la Bretonnerie 45000 Orléans, avocat au barreau d'Orléans, présent.
- GROUPE NEXITY M. Christophe Auger, Directeur de la Stratégie et du Développement 19 rue de Vienne - TSA 50029 75801 Paris cedex 08, candidat repreneur, présent assisté de Me Jean-Dominique Daudier de Cassini et Me Astrid Zourli du Cabinet Weil, Gotshal & Manges LLP, 2 rue de la Baume 75008 Paris, avocats (L0132) présents  
M. Laurent Bizeur, présent  
Mme Florence Bunel, présente



TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS  
JUGEMENT DU VENDREDI 23/12/2016  
AUDIENCE PUBLIQUE DE VACATION

N° RG . J2016000707

PAGE 5

Cause jointe et jugée à :

AFFAIRE R.G. 2016069416

**SNC HARMONY PARK, avenue Pythagore - Bât A - 33700 Mérignac - RCS B 518000971**

-M Christian Duclos, 140 avenue du Président Schuman 33110 Le Bouscat, gérant, absent représenté par Me Roland Latapie du cabinet DAL CIN & Associés, 24, Grande rue Nazareth 31000 Toulouse, avocat au barreau de Toulouse, présent.  
- Me Stéphane-f Martin, 6 boulevard de Sébastopol 75004 Paris, administrateur judiciaire, présent assisté de Me Vincent Gallet, avocat (E.1719) présent.  
- SELAFA MJA en la personne de Me Frédérique Lévy, 102 rue du Faubourg Saint-Denis 75479 Paris Cedex 10, mandataire judiciaire liquidateur, présente assistée de Me Vincent Gallet, avocat (E.1719) présent.  
- M. Thierry Bergeras, 8 rue de l'Alboni 75016 Paris, expert judiciaire, Bergeras Expertise, présent.  
- Mme Maeva Klerkegaard, Bergeras Expertise, 7 parc de la Bérangère Saint-Cloud, expert judiciaire, présente

**REPRENEURS :**

- SAS OPUPELUS HOLDING GROUPE OREXIM, Loncheray 49220 - la Jaille-Yvon, candidat repreneur, comparant par M. Louis Ramé, président, et M. Nicolas Ramé, directeur général, présents assistés de M. Olivier Ramé, conseil, et de Me Alexandre Cornet, avocat au barreau de Nantes, présent.  
- Société EXIA ENTREPRISES, candidat repreneur, comparant par son PDG M. Michel Jalicon, 8 rue Lavoisier PA - 45140 Ingré, et Mme Roselyne Cheneau, DAF, présente assistée de Me Eric Grassin, 62 rue de la Bretonnerie 45000 Orléans, avocat au barreau d'Orléans, présent.  
- GROUPE NEXITY M Christophe Auger, Directeur de la Stratégie et du Développement 19 rue de Vienne - TSA 50029 75801 Paris cedex 08, candidat repreneur, présent assisté de Me Jean-Dominique Daudier de Cassini et Me Astrid Zourli du Cabinet Weil, Gotshal & Manges LLP, 2 rue de la Baume 75008 Paris, avocats (L0132) présents  
M Laurent Bizeur, présent  
Mme Florence Bunel, présente.

Cause jointe et jugée à :

AFFAIRE R.G 2016069411

**SARL CASSIOPEE, 18 avenue Pythagore Bât A 33700 Mérignac - RCS B 749928784**

-M. Christian Duclos, 140 avenue du Président Schuman 33110 Le Bouscat, gérant, absent représenté par Me Roland Latapie du cabinet DAL CIN & Associés, 24, Grande rue Nazareth 31000 Toulouse, avocat au barreau de Toulouse, présent.  
- Me Stéphane-f Martin, 6 boulevard de Sébastopol 75004 Paris, administrateur judiciaire, présent assisté de Me Vincent Gallet, avocat (E.1719) présent.  
- SELAFA MJA en la personne de Me Frédérique Lévy, 102 rue du Faubourg Saint-Denis 75479 Paris Cedex 10, mandataire judiciaire liquidateur, présente assistée de Me Vincent Gallet, avocat (E.1719) présent.  
- M. Thierry Bergeras, 8 rue de l'Alboni 75016 Paris, expert judiciaire, Bergeras Expertise, présent.



TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS  
JUGEMENT DU VENDREDI 23/12/2016  
AUDIENCE PUBLIQUE DE VACATION

N° RG J2016000707

PAGE 6

- Mme Maeva Kierkegaard, Bergeras Expertise, 7 parc de la Bérengère Saint-Cloud, expert judiciaire, présente.

**REPRENEURS :**

- SAS OPUPELUS HOLDING GROUPE OREXIM, Loncheray 49220 - la Jaille-Yvon, candidat repreneur, comparant par M. Louis Ramé, président, et M. Nicolas Ramé, directeur général, présents assistés de M. Olivier Ramé, conseil, et de Me Alexandre Cornet, avocat au barreau de Nantes, présent.

- Société EXIA ENTREPRISES, candidat repreneur, comparant par son PDG M. Michel Jalicon, 8 rue Lavoisier PA - 45140 Ingré, et Mme Roselyne Cheneau, DAF, présente assistée de Me Eric Grassin, 62 rue de la Bretonnerie 45000 Orléans, avocat au barreau d'Orléans, présent.

- GROUPE NEXITY M. Christophe Auger, Directeur de la Stratégie et du Développement 19 rue de Vienne - TSA 50029 75801 Paris cedex 08, candidat repreneur, présent assisté de Me Jean-Dominique Daudier de Cassini et Me Astrid Zourli du Cabinet Well, Gotshal & Manges LLP, 2 rue de la Baume 75008 Paris, avocats (L0132) présents

M. Laurent Bizeur, présent  
Mme Florence Bunel, présente.

Cause jointe et jugée à :

AFFAIRE R.G. 2016059414

**SARL HEMISPHERE, 18 avenue Pythagore Bât A 33700 Mérignac - RCS B 533182952**

- M. Christian Duclos, 140 avenue du Président Schuman 33110 Le Bouscat, gérant, absent représenté par Me Roland Latapie du cabinet DAL CIN & Associés, 24, Grande rue Nazareth 31000 Toulouse, avocat au barreau de Toulouse, présent.

- Me Stéphane-f Martin, 6 boulevard de Sébastopol 75004 Paris, administrateur judiciaire, présent assisté de Me Vincent Gallet, avocat (E.1719) présent.

- SELAFA MJA en la personne de Me Frédérique Lévy, 102 rue du Faubourg Saint-Denis 75479 Paris Cedex 10, mandataire judiciaire liquidateur, présente assistée de Me Vincent Gallet, avocat (E.1719) présent.

- M. Thierry Bergeras, 8 rue de l'Alboni 75016 Paris, expert judiciaire, Bergeras Expertise, présent.

- Mme Maeva Kierkegaard, Bergeras Expertise, 7 parc de la Bérengère Saint-Cloud, expert judiciaire, présente.

**REPRENEURS :**

- SAS OPUPELUS HOLDING GROUPE OREXIM, Loncheray 49220 - la Jaille-Yvon, candidat repreneur, comparant par M. Louis Ramé, président, et M. Nicolas Ramé, directeur général, présents assistés de M. Olivier Ramé, conseil, et de Me Alexandre Cornet, avocat au barreau de Nantes, présent.

- Société EXIA ENTREPRISES, candidat repreneur, comparant par son PDG M. Michel Jalicon, 8 rue Lavoisier PA - 45140 Ingré, et Mme Roselyne Cheneau, DAF, présente assistée de Me Eric Grassin, 62 rue de la Bretonnerie 45000 Orléans, avocat au barreau d'Orléans, présent.

- GROUPE NEXITY M. Christophe Auger, Directeur de la Stratégie et du Développement 19 rue de Vienne - TSA 50029 75801 Paris cedex 08, candidat repreneur, présent assisté de Me Jean-Dominique Daudier de Cassini et Me Astrid Zourli du Cabinet Well, Gotshal & Manges LLP, 2 rue de la Baume 75008 Paris, avocats (L0132) présents





TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS  
JUGEMENT DU VENDREDI 23/12/2016  
AUDIENCE PUBLIQUE DE VACATION

N° RG . J2016000707

PAGE 7

M. Laurent Bizeur, présent  
Mme Florence Bunel, présente.

**Cocontractants :**

- AUCHAN, 200 rue de la Recherche 59650 Villeneuve D'ascq, représentée par Mme Isabelle Parthiot, juriste et M. André Pinson, directeur général, assistés de Me Victor Ranieri, avocat au barreau de Nanterre (PN709), présent.
- AUCHAN, 1608 Avenue Joliot Curie BP 63 30932 Nîmes cedex 9, représentée par Mme Isabelle Parthiot, juriste et M. André Pinson, directeur général, assistés de Me Victor Ranieri, avocat au barreau de Nanterre (PN709), présent.
- Société D'aménagement Du Territoires (SAT), 19 Rue Jean Reboul 30035 Nîmes cedex 1. absent.
- Bnp Paribas Real Estate, 167 quai de la Bataille de Stalingrad 92867 Issy Les Moulineaux cedex, absent.

**Cause jointe et jugée à :**

AFFAIRE R.G. 2016069417

**SAS SPC PARTICIPATIONS, 42 avenue Montaigne 75008 Paris - RCS B 789150513**

- M. Christian Duclos, 140 avenue du Président Schuman 33110 Le Bouscat, gérant, absent représenté par Me Roland Latapie du cabinet DAL CIN & Associés, 24, Grande rue Nazareth 31000 Toulouse, avocat au barreau de Toulouse, présent.
- Me Stéphane-f Martin, 6 boulevard de Sébastopol 75004 Paris, administrateur judiciaire, présent assisté de Me Vincent Gallet, avocat (E.1719) présent.
- SELAFA MJA en la personne de Me Frédérique Lévy, 102 rue du Faubourg Saint-Denis 75479 Paris Cedex 10, mandataire judiciaire liquidateur, présente assistée de Me Vincent Gallet, avocat (E.1719) présent.
- M. Thierry Bergeras, 8 rue de l'Alboni 75016 Paris, expert judiciaire, Bergeras Expertise, présent.
- Mme Maeva Kierkegaard, Bergeras Expertise, 7 parc de la Bérengère Saint-Cloud, expert judiciaire, présente.

**REPRENEURS :**

- SAS OPUPELUS HOLDING GROUPE OREXIM, Loncheray 49220 - la Jaille-Yvon, candidat repreneur, comparant par M. Louis Ramé, président, et M. Nicolas Ramé, directeur général, présents assistés de M. Olivier Ramé, conseil, et de Me Alexandre Cornet, avocat au barreau de Nantes, présent.
  - Société EXIA ENTREPRISES, candidat repreneur, comparant par son PDG M. Michel Jalicon, 8 rue Lavolsier PA - 45140 Ingré, et Mme Roselyne Cheneau, DAF, présente assistée de Me Eric Grassin, 62 rue de la Bretonnerie 45000 Orléans, avocat au barreau d'Orléans, présent.
  - GROUPE NEXITY M. Christophe Auger, Directeur de la Stratégie et du Développement 19 rue de Vienne - TSA 50029 75801 Paris cedex 08, candidat repreneur, présent assisté de Me Jean-Dominique Daudier de Cassini et Me Astrid Zourli du Cabinet Weil, Gotshal & Manges LLP, 2 rue de la Baume 75008 Paris, avocats (L0132) présents
- M. Laurent Bizeur, présent  
Mme Florence Bunel, présente.

**Cause jointe et jugée à :**



TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS  
JUGEMENT DU VENDREDI 23/12/2016  
AUDIENCE PUBLIQUE DE VACATION

N° RG : J2016000707

PAGE 8

AFFAIRE R.G. 2016069419

**SARL ALTHIUM INDUSTRY**, 18 avenue Pythagore Bât A 33700 Mérignac - RCS B 750114076

- M. Christian Duclos, 140 avenue du Président Schuman 33110 Le Bouscat, gérant, absent représenté par Me Roland Latapie du cabinet DAL CIN & Associés, 24, Grande rue Nazareth 31000 Toulouse, avocat au barreau de Toulouse, présent.
- Me Stéphane-f Martin, 6 boulevard de Sébastopol 75004 Paris, administrateur judiciaire, présent assisté de Me Vincent Gallet, avocat (E.1719) présent.
- SELAFA MJA en la personne de Me Frédérique Lévy, 102 rue du Faubourg Saint-Denis 75479 Paris Cedex 10, mandataire judiciaire liquidateur, présente assistée de Me Vincent Gallet, avocat (E.1719) présent.
- M. Thierry Bergeras, 8 rue de l'Alboni 75016 Paris, expert judiciaire, Bergeras Expertise, présent.
- Mme Maeva Kierkegaard, Bergeras Expertise, 7 parc de la Bérengère Saint-Cloud, expert judiciaire, présente

**REPRENEURS :**

- SAS OPUPELUS HOLDING GROUPE OREXIM, Loncheray 49220 - la Jaille-Yvon, candidat repreneur, comparant par M. Louis Ramé, président, et M. Nicolas Ramé, directeur général, présents assistés de M. Olivier Ramé, conseil, et de Me Alexandre Cornet, avocat au barreau de Nantes, présent.
- Société EXIA ENTREPRISES, candidat repreneur, comparant par son PDG M. Michel Jalicon, 8 rue Lavoisier PA - 45140 Ingré, et Mme Roselyne Cheneau, DAF, présente assistée de Me Eric Grassin, 62 rue de la Bretonnerie 45000 Orléans, avocat au barreau d'Orléans, présent.
- GROUPE NEXITY M. Christophe Auger, Directeur de la Stratégie et du Développement 19 rue de Vienne - TSA 50029 75801 Paris cedex 08, candidat repreneur, présent assisté de Me Jean-Dominique Daudier de Cassini et Me Astrid Zourli du Cabinet Weil, Gotshal & Manges LLP, 2 rue de la Baume 75008 Paris, avocats (L0132) présents  
M. Laurent Bizeur, présent.  
Mme Florence Bunel, présente.

**Cocontractants :**

- SOLOCAL GROUP représentée par M. Thierry Cadiot, 204 Rond-Point du Pont de Sèvres 92100 Boulogne Billancourt, assistée de Me Emmanuelle Bismuth, avocate.
- SARL PARC DU MAGUDAS, représentée par M. Bernard Legeal, gérant assisté du cabinet d'avocats Simon (P411).

Cause jointe et jugée à .

AFFAIRE R.G. 2016069423

**SARL OZONE**, 18 avenue Pythagore Bât A 33700 Mérignac - RCS B 539419077.

- M. Christian Duclos, 140 avenue du Président Schuman 33110 Le Bouscat, gérant, absent représenté par Me Roland Latapie du cabinet DAL CIN & Associés, 24, Grande rue Nazareth 31000 Toulouse, avocat au barreau de Toulouse, présent.
- Me Stéphane-f Martin, 6 boulevard de Sébastopol 75004 Paris, administrateur judiciaire, présent assisté de Me Vincent Gallet, avocat (E.1719) présent.
- SELAFA MJA en la personne de Me Frédérique Lévy, 102 rue du Faubourg Saint-Denis







69

TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS  
JUGEMENT DU VENDREDI 23/12/2016  
AUDIENCE PUBLIQUE DE VACATION

N° RG : J2016000707

PAGE 9

75479 Paris Cedex 10, mandataire judiciaire liquidateur, présente assistée de Me Vincent Gallet, avocat (E.1719) présent.

- M. Thierry Bergeras, 8 rue de l'Alboni 75016 Paris, expert judiciaire, Bergeras Expertise, présent.

- Mme Maeva Kierkegaard, Bergeras Expertise, 7 parc de la Bérengère Saint-Cloud, expert judiciaire, présente.

**REPRENEURS :**

- SAS OPUPELUS HOLDING GROUPE OREXIM, Loncheray 49220 - la Jaille-Yvon, candidat repreneur, comparant par M. Louis Ramé, président, et M. Nicolas Ramé, directeur général, présents assistés de M. Olivier Ramé, conseil, et de Me Alexandre Cornet, avocat au barreau de Nantes, présent.

- Société EXIA ENTREPRISES, candidat repreneur, comparant par son PDG M. Michel Jalicon, 8 rue Lavoisier PA - 45140 Ingré, et Mme Roselyne Cheneau, DAF, présente assistée de Me Eric Grassin, 62 rue de la Bretonnerie 45000 Orléans, avocat au barreau d'Orléans, présent.

- GROUPE NEXITY M. Christophe Auger, Directeur de la Stratégie et du Développement 19 rue de Vienne - TSA 50029 75801 Paris cedex 08, candidat repreneur, présent assisté de Me Jean-Dominique Daudier de Cassini et Me Astrid Zourfi du Cabinet Weil, Gotshal & Manges LLP, 2 rue de la Baume 75008 Paris, avocats (L0132) présents, M. Laurent Bizeur, présent Mme Florence Bunel, présente.

**Cocontractants :**

-NEMEA MANAGEMENT PARTICIPATIONS – M. Pascal Recorbet, Immeuble Diamant 10 Bis rue Gutenberg 33700 Merignac, absent.

-CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE, 304 Boulevard du Président Wilson 33076 Bordeaux Cedex, représentée par Me Jean-Louis Fourgoux avocat (P69) substituant Me Thierry Wichens avocat au barreau de Bordeaux.

-CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL D'AQUITAINE, 16 A Avenue de Pythagore 33700 Merignac, représentée par Me Jean-Louis Fourgoux, avocat (P69) substituant Me Thierry Wichens, avocat au barreau de Bordeaux.

**Cause jointe et jugée à :**

AFFAIRE R.G. 2016069424

**SNC COMETE, 18 avenue Pythagore Bât A 33700 Mérignac - RCS B 814852992.**

-M Christian Duclos, 140 avenue du Président Schuman 33110 Le Bouscat, gérant, absent représenté par Me Roland Latapie du cabinet DAL CIN & Associés, 24, Grande rue Nazareth 31000 Toulouse, avocat au barreau de Toulouse présent.

- Me Stéphane-f Martin, 6 boulevard de Sébastopol 75004 Paris, administrateur judiciaire, présent assisté de Me Vincent Gallet, avocat (E.1719) présent.

- SELAFA MJA en la personne de Me Frédérique Lévy, 102 rue du Faubourg Saint-Denis 75479 Paris Cedex 10, mandataire judiciaire liquidateur, présente assistée de Me Vincent Gallet, avocat (E.1719) présent.

- M. Thierry Bergeras, 8 rue de l'Alboni 75016 Paris, expert judiciaire, Bergeras Expertise, présent.

- Mme Maeva Kierkegaard, Bergeras Expertise, 7 parc de la Bérengère Saint-Cloud, expert judiciaire, présente

*J*

*M*

*W*

TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS  
JUGEMENT DU VENDREDI 23/12/2016  
AUDIENCE PUBLIQUE DE VACATION

N° RG J2016000707

PAGE 10

**REPRENEURS :**

- SAS OPUPELUS HOLDING GROUPE OREXIM, Loncheray 49220 - la Jaille-Yvon, candidat repreneur, comparant par M. Louis Ramé, président, et M. Nicolas Ramé, directeur général, présents assistés de M. Olivier Ramé, conseil, et de Me Alexandre Cornet, avocat au barreau de Nantes, présent.
- Société EXIA ENTREPRISES, candidat repreneur, comparant par son PDG M. Michel Jalicon, 8 rue Lavoisier PA - 45140 Ingré, et Mme Roselyne Cheneau, DAF, présente assistée de Me Eric Grassin, 62 rue de la Bretonnerie 45000 Orléans, avocat au barreau d'Orléans, présent.
- GROUPE NEXITY M. Christophe Auger, Directeur de la Stratégie et du Développement 19 rue de Vienne - TSA 50029 75801 Paris cedex 08, candidat repreneur, présent assisté de Me Jean-Dominique Daudier de Cassini et Me Astrid Zourli du Cabinet Weil, Gotshal & Manges LLP, 2 rue de la Baume 75008 Paris, avocats (L0132), présents  
M Laurent Bizeur, présent.  
Mme Florence Bunel, présente

**Cocontractants :**

- BORDEAUX METROPOLE - M. Christophe Piette, Esplanade Charles de Gaulle 330776 Bordeaux Cedex, présent (mandaté par M. Alain Juppé).
- UNOFI - Mme Florence Dourdet-Franzoni, 7 Rue Galvani 75809 Paris cedex 17, absente
- UNOFI - Mme Gwénaëlle Le Baron, 40 Rue de la Boétie 75008 Paris, absente
- CEGI - Mme Elodie Michel, 16 rue Hoche Tour Kupka B TSA 39999 92919 La Defense cedex, absente.

**Cause jointe et jugée à**

AFFAIRE R.G. 2016069425

**SARL PEGASE, 18 avenue Pythagore Bât A 33700 Mérignac - RCS B 535264444**

- M. Christian Duclos, 140 avenue du Président Schuman 33110 Le Bouscat, gérant, absent représenté par Me Roland Latapie du cabinet DAL CIN & Associés, 24, Grande rue Nazareth 31000 Toulouse, avocat au barreau de Toulouse présent.
- Me Stéphane-f Martin, 6 boulevard de Sébastopol 75004 Paris, administrateur judiciaire, présent assisté de Me Vincent Gallet, avocat (E.1719) présent.
- SELAFA MJA en la personne de Me Frédérique Lévy, 102 rue du Faubourg Saint-Denis 75479 Paris Cedex 10, mandataire judiciaire liquidateur, présente assistée de Me Vincent Gallet, avocat (E.1719) présent.
- M. Thierry Bergeras, 8 rue de l'Alboni 75016 Paris, expert judiciaire, Bergeras Expertise, présent.
- Mme Maeve Kierkegaard, Bergeras Expertise, 7 parc de la Bérengère Saint-Cloud, expert judiciaire, présente

**REPRENEURS :**

- SAS OPUPELUS HOLDING GROUPE OREXIM, Loncheray 49220 - la Jaille-Yvon, candidat repreneur, comparant par M. Louis Ramé, président, et M. Nicolas Ramé, directeur général, présents assistés de M. Olivier Ramé, conseil, et de Me Alexandre Cornet, avocat au barreau de Nantes, présent.
- Société EXIA ENTREPRISES, candidat repreneur, comparant par son PDG M. Michel Jalicon, 8 rue Lavoisier PA - 45140 Ingré, et Mme Roselyne Cheneau, DAF, présente



TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS  
JUGEMENT DU VENDREDI 23/12/2016  
AUDIENCE PUBLIQUE DE VACATION

N° RG : J2016000707

PAGE 11

assistée de Me Eric Grassin, 62 rue de la Bretonnerie 45000 Orléans, avocat au barreau d'Orléans, présent.

- GROUPE NEXITY M. Christophe Auger, Directeur de la Stratégie et du Développement 19 rue de Vienne - TSA 50029 75801 Paris cedex 08, candidat repreneur, présent assisté de Me Jean-Dominique Daudier de Cassini et Me Astrid Zourli du Cabinet Weil, Gotshal & Manges LLP, 2 rue de la Baume 75008 Paris, avocats (L0132) présents  
M. Laurent Bizeur, présent.  
Mme Florence Bunel, présente.

**Cause jointe et jugée à :**

**AFFAIRE R.G. 2016069429**

**SARL GALILÉO, 18 avenue Pythagore Bât A 33700 Mérignac - RCS B 539451716.**

-M. Christian Duclos, 140 avenue du Président Schuman 33110 Le Bouscat, gérant, absent représenté par Me Roland Latapie du cabinet DAL CIN & Associés, 24, Grande rue Nazareth 31000 Toulouse, avocat au barreau de Toulouse présent.

- Me Stéphane-f Martin, 6 boulevard de Sébastopol 75004 Paris, administrateur judiciaire, présent assisté de Me Vincent Gallet, avocat (E 1719) présent.

- SELAFA MJA en la personne de Me Frédérique Lévy, 102 rue du Faubourg Saint-Denis 75479 Paris Cedex 10, mandataire judiciaire liquidateur, présente assistée de Me Vincent Gallet, avocat (E.1719) présent.

- M. Thierry Bergeras, 8 rue de l'Alboni 75016 Paris, expert judiciaire, Bergeras Expertise, présent.

- Mme Maeva Kierkegaard, Bergeras Expertise, 7 parc de la Bérengère Saint-Cloud, expert judiciaire, présente.

**REPRENEURS :**

- SAS OPUPELUS HOLDING GROUPE OREXIM, Loncheray 49220 - la Jaille-Yvon, candidat repreneur, comparant par M. Louis Ramé, président, et M. Nicolas Ramé, directeur général, présents assistés de M. Olivier Ramé, conseil, et de Me Alexandre Cornet, avocat au barreau de Nantes, présent.

- Société EXIA ENTREPRISES, candidat repreneur, comparant par son PDG M. Michel Jalicon, 8 rue Lavoisier PA - 45140 Ingré, et Mme Roselyne Cheneau, DAF, présente assistée de Me Eric Grassin, 62 rue de la Bretonnerie 45000 Orléans, avocat au barreau d'Orléans, présent.

- GROUPE NEXITY M. Christophe Auger, Directeur de la Stratégie et du Développement 19 rue de Vienne - TSA 50029 75801 Paris cedex 08, candidat repreneur, présent assisté de Me Jean-Dominique Daudier de Cassini et Me Astrid Zourli du Cabinet Weil, Gotshal & Manges LLP, 2 rue de la Baume 75008 Paris, avocats (L0132), présents.  
M. Laurent Bizeur, présent.  
Mme Florence Bunel, présente.

**Cause jointe et jugée à .**

**AFFAIRE R.G. 2016069430**

**SCI LOGISTIC 47, 18 avenue Pythagore Bât A 33700 Mérignac - RCS B 797579919**

-M. Christian Duclos, 140 avenue du Président Schuman 33110 Le Bouscat, gérant, absent représenté par Me Roland Latapie du cabinet DAL CIN & Associés, 24, Grande rue Nazareth 31000 Toulouse, avocat au barreau de Toulouse présent.

TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS  
JUGEMENT DU VENDREDI 23/12/2016  
AUDIENCE PUBLIQUE DE VACATION

N° RG J2016000707

PAGE 12

- Me Stéphane-f Martin, 6 boulevard de Sébastopol 75004 Paris, administrateur judiciaire, présent assisté de Me Vincent Gallet, avocat (E.1719) présent.
- SELAFA MJA en la personne de Me Frédérique Lévy, 102 rue du Faubourg Saint-Denis 75479 Paris Cedex 10, mandataire judiciaire liquidateur, présente assistée de Me Vincent Gallet, avocat (E.1719) présent.
- M. Thierry Bergeras, 8 rue de l'Alboni 75016 Paris, expert judiciaire, Bergeras Expertise, présent.
- Mme Maeva Kierkegaard, Bergeras Expertise, 7 parc de la Bérengère Saint-Cloud, expert judiciaire, présente.

**REPRENEURS :**

- SAS OPUPELUS HOLDING GROUPE OREXIM, Loncheray 49220 - la Jaille-Yvon, candidat repreneur, comparant par M. Louis Ramé, président, et M. Nicolas Ramé, directeur général, présents assistés de M. Olivier Ramé, conseil, et de Me Alexandre Cornet, avocat au barreau de Nantes, présent.
- Société EXIA ENTREPRISES, candidat repreneur, comparant par son PDG M. Michel Jalicon, 8 rue Lavolsier PA - 45140 Ingré, et Mme Roselyne Cheneau, DAF, présente assistée de Me Eric Grassin, 62 rue de la Bretonnerie 45000 Orléans, avocat au barreau d'Orléans, présent.
- GROUPE NEXITY M. Christophe Auger, Directeur de la Stratégie et du Développement 19 rue de Vienne - TSA 50029 75801 Paris cedex 08, candidat repreneur, présent assisté de Me Jean-Dominique Daudier de Cassini et Me Astrid Zourli du Cabinet Weil, Gotshal & Manges LLP, 2 rue de la Baume 75008 Paris, avocats (L0132), présents.
- M. Laurent Bizeur, présent.
- Mme Florence Bunel, présente.

**Cocontractants :**

- SCOFEL – M. Olivier Pageau, ZI La Horsière 13870 Rognonas, absente.
- SCOFEL – M. Alain Tregret, Zac Marmande Sud 47250 Samazan, absente.
- ARKEA CREDIT BAIL – Mme Carole Bulourde, 255 Route de Saint Malo Immeuble le Sextant CS 21117 35011 Rennes, absente.
- BPI FINANCEMENT – Mme Marie Blalais, 27/31 Avenue du Général Leclerc 94700 Maisons Alfort, absente.
- SEM 47 – M. Cyril Galtie, 6 bis Boulevard Scaliger 47000 Agen, absente.

**Cause jointe et jugée à :**

AFFAIRE R.G. 2016069432

SARL PELUS DTD, 140 avenue du Président Robert Schuman 33110 Le Bouscat - RCS B 521423848

- M. Christian Duclos, 140 avenue du Président Schuman 33110 Le Bouscat, gérant, absent représenté par Me Roland Latapie du cabinet DAL CIN & Associés, 24, Grande rue Nazareth 31000 Toulouse, avocat au barreau de Toulouse présent.
- Me Stéphane-f Martin, 6 boulevard de Sébastopol 75004 Paris, administrateur judiciaire, présent assisté de Me Vincent Gallet, avocat (E.1719) présent.
- SELAFA MJA en la personne de Me Frédérique Lévy, 102 rue du Faubourg Saint-Denis 75479 Paris Cedex 10, mandataire judiciaire liquidateur, présente assistée de Me Vincent Gallet, avocat (E.1719) présent.
- M. Thierry Bergeras, 8 rue de l'Alboni 75016 Paris, expert judiciaire, Bergeras Expertise, présent.



TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS  
JUGEMENT DU VENDREDI 23/12/2016  
AUDIENCE PUBLIQUE DE VACATION

N° RG : J2016000707

PAGE 13

- Mme Maeva Kierkegaard, Bergeras Expertise, 7 parc de la Bérangère Saint-Cloud, expert judiciaire, présente.

**REPRENEURS :**

- SAS OPUPELUS HOLDING GROUPE OREXIM, Loncheray 49220 - la Jaille-Yvon, candidat repreneur, comparant par M. Louis Ramé, président, et M. Nicolas Ramé, directeur général, présents assistés de M. Olivier Ramé, conseil, et de Me Alexandre Cornet, avocat au barreau de Nantes, présent.

- Société EXIA ENTREPRISES, candidat repreneur, comparant par son PDG M. Michel Jalicon, 8 rue Lavoisier PA - 45140 Ingré, et Mme Roselyne Cheneau, DAF, présente assistée de Me Eric Grassin, 62 rue de la Bretonnerie 45000 Orléans, avocat au barreau d'Orléans, présent.

- GROUPE NEXITY M. Christophe Auger, Directeur de la Stratégie et du Développement 19 rue de Vienne - TSA 50029 75801 Paris cedex 08, candidat repreneur, présent assisté de Me Jean-Dominique Daudier de Cassini et Me Astrid Zourli du Cabinet Weil, Gotshal & Manges LLP, 2 rue de la Baume 75008 Paris, avocats (L0132), présents.

M. Laurent Bizeur, présent.

Mme Florence Bunel, présente.

**Cause jointe et jugée à :**

AFFAIRE R.G 2016069433

**SARL DU PARC DES GRANDS PINS**, est 18 avenue Pythagore Bât A 33700 Mérignac - RCS B 750842684.

-M Christian Duclos, 140 avenue du Président Schuman 33110 Le Bouscat, gérant, absent représenté par Me Roland Latapie du cabinet DAL CIN & Associés, 24, Grande rue Nazareth 31000 Toulouse, avocat au barreau de Toulouse présent.

- Me Stéphane-f Martin, 6 boulevard de Sébastopol 75004 Paris, administrateur judiciaire, présent assisté de Me Vincent Gallet, avocat (E.1719) présent.

- SELAFA MJA en la personne de Me Frédérique Lévy, 102 rue du Faubourg Saint-Denis 75479 Paris Cedex 10, mandataire judiciaire liquidateur, présente assistée de Me Vincent Gallet, avocat (E.1719) présent.

- M. Thierry Bergeras, 8 rue de l'Alboni 75016 Paris, expert judiciaire, Bergeras Expertise, présent.

- Mme Maeva Kierkegaard, Bergeras Expertise, 7 parc de la Bérangère Saint-Cloud, expert judiciaire, présente.

**REPRENEURS :**

- SAS OPUPELUS HOLDING GROUPE OREXIM, Loncheray 49220 - la Jaille-Yvon, candidat repreneur, comparant par M. Louis Ramé, président, et M. Nicolas Ramé, directeur général, présents assistés de M. Olivier Ramé, conseil, et de Me Alexandre Cornet, avocat au barreau de Nantes, présent.

- Société EXIA ENTREPRISES, candidat repreneur, comparant par son PDG M. Michel Jalicon, 8 rue Lavoisier PA - 45140 Ingré, et Mme Roselyne Cheneau, DAF, présente assistée de Me Eric Grassin, 62 rue de la Bretonnerie 45000 Orléans, avocat au barreau d'Orléans, présent.

- GROUPE NEXITY M. Christophe Auger, Directeur de la Stratégie et du Développement 19 rue de Vienne - TSA 50029 75801 Paris cedex 08, candidat repreneur, présent assisté de Me Jean-Dominique Daudier de Cassini et Me Astrid Zourli du Cabinet Weil, Gotshal & Manges LLP, 2 rue de la Baume 75008 Paris, avocats (L0132), présents



TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS  
JUGEMENT DU VENDREDI 23/12/2016  
AUDIENCE PUBLIQUE DE VACATION

N° RG . J2016000707

PAGE 14

M. Laurent Bizeur, présent.  
Mme Florence Bunel, présente.

Cause jointe et jugée à :

AFFAIRE R.G. 2016069436

SNC LOGISTIC PARK AIRPORT, 18 avenue Pythagore Bât A 33700 Mérignac - RCS B 518036421

- M. Christian Duclos, 140 avenue du Président Schuman 33110 Le Bouscat, gérant, absent représenté par Me Roland Latapie du cabinet DAL CIN & Associés, 24, Grande rue Nazareth 31000 Toulouse, avocat au barreau de Toulouse présent.  
- Me Stéphane-f Martin, 6 boulevard de Sébastopol 75004 Paris, administrateur judiciaire, présent assisté de Me Vincent Gallet, avocat (E.1719) présent.  
- SELAFA MJA en la personne de Me Frédérique Lévy, 102 rue du Faubourg Saint-Denis 75479 Paris Cedex 10, mandataire judiciaire liquidateur, présente assistée de Me Vincent Gallet, avocat (E.1719) présent.  
- M. Thierry Bergeras, 8 rue de l'Alboni 75016 Paris, expert judiciaire, Bergeras Expertise, présent.  
- Mme Maeva Kierkegaard, Bergeras Expertise, 7 parc de la Bérengère Saint-Cloud, expert judiciaire, présente.

**REPRENEURS :**

- SAS OPUPELUS HOLDING GROUPE OREXIM, Loncheray 49220 - la Jaille-Yvon, candidat repreneur, comparant par M. Louis Ramé, président, et M. Nicolas Ramé, directeur général, présents assistés de M. Olivier Ramé, conseil, et de Me Alexandre Cornet, avocat au barreau de Nantes, présent.  
- Société EXIA ENTREPRISES, candidat repreneur, comparant par son PDG M Michel Jalicon, 8 rue Lavoisier PA - 45140 Ingré, et Mme Roselyne Cheneau, DAF, présente assistée de Me Eric Grassin, 62 rue de la Bretonnerie 45000 Orléans, avocat au barreau d'Orléans, présent.  
- GROUPE NEXITY M. Christophe Auger, Directeur de la Stratégie et du Développement 19 rue de Vienne - TSA 50029 75801 Paris cedex 08, candidat repreneur, présent assisté de Me Jean-Dominique Daudier de Cassini et Me Astrid Zourli du Cabinet Weil, Gotshal & Manges LLP, 2 rue de la Baume 75008 Paris, avocats (L0132) présents  
M. Laurent Bizeur, présent.  
Mme Florence Bunel, présente.

**Cocontractant :**

- MAIRIE DE MAUGUIO - M. Le Maire, Place de la Libération 34130 Mauguio, absent

**Faits et procédure**

Par jugement en date du 27 septembre 2016, le Tribunal de commerce de PARIS, statuant sur requête du Ministère Public, a ouvert, à l'égard de la SAS THALIUM, une procédure de liquidation judiciaire avec poursuite d'activité jusqu'au 27 novembre 2016, prolongée jusqu'au 27 janvier 2017 par jugement du 6 décembre 2016.





TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS  
JUGEMENT DU VENDREDI 23/12/2016  
AUDIENCE PUBLIQUE DE VACATION

N° RG : J2016000707

PAGE 15

Par jugement en date du 18 octobre 2016, le Tribunal a ouvert, à l'égard de la SARL THALIUM PROMOTION, une procédure de liquidation judiciaire avec poursuite d'activité jusqu'au 18 décembre 2016, prolongée jusqu'au 18 février 2017 par jugement du 6 décembre 2016.

Par jugements séparés en date du 15 novembre 2016, le Tribunal a ouvert des procédures de liquidation judiciaire, sur déclaration de cessation des paiements, à l'égard des 13 sociétés suivantes avec poursuite d'activité jusqu'au 15 janvier 2017 :

- SARL PARK SEXTANT,
- SNC OCTANT
- SNC HARMONY PARK
- SARL CASSIOPEE
- SNC COMETE
- SARL GALILEO
- SCI LOGISTIC 47
- SARL OZONE
- SARL HEMISPHERE
- SAS SPC PARTICIPATIONS
- SARL PEGASE
- SARL ALTHIUM INDUSTRY
- SNC LOGISTIK PARK AIRPORT

Par trois jugements distincts en date du 22 novembre 2016, le Tribunal a prononcé la liquidation judiciaire des 3 sociétés suivantes, avec poursuite d'activité jusqu'au 22 janvier 2017 .

- SARL CDC CHRISTIAN DUCLOS CONSEIL
- SARL PELUS DTD
- SARL DU PARC DES GRANDS PINS

Pour chacune de ces procédures, le tribunal a désigné :

- Monsieur Alain FARGEAUD, en qualité de Juge Commissaire,
- Me MARTIN en qualité d'administrateur judiciaire, avec mission d'assurer seul l'administration de l'entreprise,
- La SELAFA MJA, prise en la personne de Me LEVY, en qualité de mandataire judiciaire liquidateur

Par jugement en date du 21 décembre 2016, le tribunal a prononcé la jonction des procédures ouvertes pour les 18 sociétés citées ci-avant et la confusion de leurs patrimoines.

La SAS THALIUM fait partie d'un groupe (le groupe THALIUM) qui comprend un ensemble de sociétés de promotion immobilière basées à Mérignac qui s'est spécialisé dans des opérations de construction d'immeubles tertiaires pour des projets situés principalement dans le sud-ouest.

A l'ouverture des procédures, la SAS THALIUM employait 2 salariés (en ce non compris le dirigeant), une responsable comptable et une responsable juridique et la SARL THALIUM



TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS  
JUGEMENT DU VENDREDI 23/12/2016  
AUDIENCE PUBLIQUE DE VACATION

N° RG : J2016000707

PAGE 16

PROMOTION 2 salariés, une assistante de direction et un responsable commercial. Les autres sociétés du groupe n'employaient aucun salarié.

Un organigramme du groupe est présenté en annexe au présent jugement ; il ne comprend pas deux sociétés à savoir : la SARL CDC CHRISTIAN DUCLOS CONSEIL qui détient une participation de 44,8 % dans le capital de la société PARC DE MAGUDAS ainsi que la société PARC DE MAGUDAS qui n'est pas visée par les procédures précitées.

Le Groupe THALIUM est structuré en deux axes principaux, la détention de l'immobilier (la société PARC DE MAGUDAS) et l'exploitation des projets (les autres sociétés du groupe)

Par lettre du 5 juillet 2016, le commissaire aux comptes de la SAS THALIUM a engagé une procédure d'alerte en raison de l'état de santé du dirigeant qui ne lui permettait pas d'administrer et gérer la société. Cette même lettre fait état de très graves difficultés de trésorerie se traduisant par des retards conséquents sur le paiement des charges sociales. Il soulignait également que la société n'avait plus d'expert-comptable pour l'établissement des comptes clos au 31 janvier 2016.

Il résulte d'un rapport de KPMG relatif aux différents programmes développés par THALIUM qu'il existe sept programmes sur lesquels travaille le groupe à différents niveaux d'avancement. Il est précisé que les démarrages sont prévus d'ici la fin du mois de décembre 2017.

Il s'agit de :

- Harmony Solocal (cession d'une parcelle nue à Angoulême).
  - Pégase (construction de bureaux et parkings au Haillan) Le groupe THALIUM (société concernée SNC COMETE) a signé avec Bordeaux Métropole un bail en l'état futur d'achèvement qui porte sur un terrain propriété de la société PARC DE MAGUDAS.
  - Hémisphère-campus Mitra (construction d'une plate-forme logistique pour AUCHAN à Nîmes). Le groupe THALIUM (société concernée Hémisphère) a signé un bail en l'état futur d'achèvement avec AUCHAN en août 2014.
  - Ozone-le Méridien-Kennedy (construction d'une résidence hôtelière à Mérignac). Le groupe THALIUM (société concernée SARL OZONE) est propriétaire du terrain ; une promesse de prise à bail avec NEMEA (société de gestion hôtelière) a été signée en 2015 et un mandat de recherche d'investisseur a également été signé.
  - Centaure & Solocal (construction de bureaux au Haillan). Des négociations sont en cours avec Solocal en vue de signer une promesse de prise à bail en lien avec la construction de bureaux sur un terrain appartenant la société PARC DE MAGUDAS.
  - Montpellier Aéroport (plate-forme logistique). Le groupe THALIUM (sociétés concernées SARL THALIUM PROMOTION et SNC LOGISTIK PARK AIRPORT) est en négociation avec le groupe Girard (futur acquéreur des murs et exploitant) et la société Asics (clients Girard) en vue de la construction d'une plate-forme logistique sur un terrain jouxtant l'aéroport de Montpellier.
  - 45e parallèle (construction d'un hôtel de 176 chambres avec palais des congrès, cinq immeubles de bureaux, un immeuble de parkings, le tout sur un terrain d'environ 7 ha situé à l'entrée de l'aéroport de Bordeaux Mérignac).
- De ce même rapport de KPMG, il ressort un passif global du groupe THALIUM de 12,4 M€ à fin décembre 2014.

Dans le cadre des procédures de liquidation judiciaires ouvertes, l'activité du groupe THALIUM a été poursuivie en vue d'une cession, une recherche de partenaires susceptibles de formuler une offre de reprise a été engagée ; 3 offres ont finalement été déposées dans les délais au tribunal.









TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS  
JUGEMENT DU VENDREDI 23/12/2016  
AUDIENCE PUBLIQUE DE VACATION

N° RG · J2016000707

PAGE 17

Me MARTIN, administrateur judiciaire, a informé le débiteur et les représentants des salariés du contenu de ces offres, conformément aux dispositions de l'article L.642-2-IV du code de commerce.

Le 25 novembre 2016, Me MARTIN a déposé au greffe ses rapports et projets de plan de cession.

Les rapports Me MARTIN faisaient état des 3 offres de reprise présentées dans les délais ; l'une d'elles, l'offre de EXIA ENTREPRISES, a été présentée sans être accompagnée d'un chèque de banque. Dans le respect du principe d'égalité entre les repreneurs et dans le respect du cahier des charges qui imposait de présenter les offres de reprise accompagnées d'un chèque de banque, le tribunal a déclaré l'offre de EXIA ENTREPRISES irrecevable ; les 2 offres de reprise restantes ont fait l'objet d'une présentation en chambre du conseil.

#### Les offres de reprise :

Les deux offres restantes sont les offres du groupe OREXIM et de NEXITY.

#### L'offre du groupe OREXIM

- Le Groupe OREXIM est une société familiale (effectif moyen : 22 personnes) qui a 3 métiers : La promotion, la gestion locative et l'investissement. L'activité du groupe est nationale avec une implantation d'antennes régionales, notamment sur la métropole bordelaise.

Bilan consolidé 2015 : produits 61.302 K€, résultat net 31.439 K€, VMP 14.047 K€, disponibilités 19.603 K€, Immeubles de placement de 427.279 K€.

- Les 7 projets sont repris ; l'opération sur Saint Gervais n'est pas mentionnée dans l'offre

\* Immeuble détenu par PELUS (389 m²)

\* Terrain de Mérignac (7000 m²) appartenant à Harmony Park.

- Il sera affecté à chaque bien une SCI qui sera filiale à 100% du Groupe OREXIM. Les équipes de THALIUM viendront renforcer celles d'OREXIM. Les activités sont complémentaires.

- Prix : 2.050.000,00 € HT dont : corporels et incorporels 200.000 € HT, Immobilier 1 850 K€, outre 1.230.750 € de reprise à sa charge des indemnités d'immobilisations et dépôts de garantie y compris l'indemnité d'immobilisation auprès de la SAT.

- 3 contrats de travail repris (assistante de direction, responsable juridique, responsable comptable), avec reprise des primes, 13ème mois, congés payés, ancienneté et qualification.

- Prévoit de céder les terrains Harmony Park et 45ème parallèle à VINCI.

#### L'offre de NEXITY

- Nexity, premier acteur intégré de l'immobilier en France, couvre l'ensemble des métiers de la promotion et des services immobiliers à destination des particuliers, des entreprises, des investisseurs institutionnels et des collectivités locales. La société employait en 2015, 6.913 salariés. Le groupe a réalisé en consolidé, 3.060 milliards d'euros de chiffre d'affaires pour un résultat de 123,5 M€.

- Les 7 projets sont repris (éléments corporels et incorporels) ; l'opération de Saint Gervais n'est pas mentionnée dans l'offre ; l'actif immobilier repris en pleine propriété du terrain attaché à l'opération Méridien et Ozone, à savoir Pégase, Centaure (Parc de Magudas), Campus Mitra et Angoulême ; l'offre suppose la reprise d'immeubles non détenus par le groupe THALIUM.

- Pour NEXITY, il s'agit d'un projet de redéploiement : choix d'une solution globale permettant d'assurer la pérennité et le développement de l'activité ainsi que la sauvegarde de la totalité des emplois. Poursuite du développement de l'activité de promotion immobilière

ls in  
h

TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS  
JUGEMENT DU VENDREDI 23/12/2016  
AUDIENCE PUBLIQUE DE VACATION

N° RG : J2016000707

PAGE 18

tertiaire dans la région Sud-ouest de la France et en particulier dans l'agglomération bordelaise. Clause de substitution au profit de toute société du groupe NEXITY déjà existante ou d'une société à constituer dont le capital social sera détenu à 100% par une ou plusieurs sociétés du groupe NEXITY. NEXITY restera garante de l'exécution de l'offre.

- Prix : 1.970.009 € hors taxes et hors droits dont 1.400.000 € pour l'immobilier détenu par OZONE ; outre le paiement du prix de cession global et forfaitaire, 938.933 € pour le remboursement des dépôts de garantie et des indemnités d'immobilisation (charges augmentatives du prix de cession) ; reprise des contributions, impôts et taxes dont le fait générateur est postérieur à l'entrée en jouissance mais non reprise de la taxe foncière, de la taxe professionnelle ou de tout autre impôt.
- 4 contrats de travail repris (soit la totalité des contrats de travail), outre la reprise des congés payés acquis à compter du jour de l'ouverture des procédures de liquidation judiciaire, le treizième mois selon les périodes et échéances restant à couvrir, les bonus et primes résultant d'engagements unilatéraux.
- diverses conditions suspensives qui ont été levées à l'audience en chambre du conseil.

Le 13 décembre 2016, Me LEVY, mandataire judiciaire, a remis en chambre du conseil un rapport sur le projet de plan de cession

Le débiteur, le représentant des salariés, les co-contractants ont été convoqués, par lettre recommandée avec accusé de réception du greffe du 25/11/2016 en application de l'article R.642-3 du code de commerce ; le mandataire judiciaire et le Procureur de la République étant avisés de la date de l'audience, les candidats repreneurs ont été convoqués par lettre simple en date du 25/11/2016.

Le 13 décembre 2016, s'est tenue une audience de chambre du conseil, à l'issue de laquelle le président a clos les débats et annoncé qu'un jugement sera prononcé par sa mise à disposition au greffe le 23 décembre 2016 en application des dispositions de l'article 450 du code de procédure civile

### Moyens

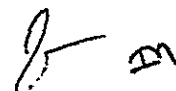
Il ressort :

#### **A) Du rapport de l'administrateur, que :**

- Si le tribunal arrête le plan proposé par OREXIM, il ne subsistera qu'un seul actif immobilier (SCI LOGISTIC 47) estimé à 140.000 €. En revanche, si le tribunal retient l'offre de NEXITY, il subsistera les immeubles PELUS, Mérignac et Samazan, le tout estimé à 1 566.580 €.
- Un grand nombre de partenaires du groupe THALIUM, au rang desquels figurent l'aéroport de Bordeaux-Mérignac et l'aéroport de Montpellier, ont attiré son attention sur l'urgence qu'il y a de procéder à une reprise rapide des projets par un tiers et ce, avant la fin de l'année. A défaut, l'ensemble des projets pourrait être fragilisé
- En l'état des offres de reprise reçues et des informations portées à la connaissance de l'administrateur judiciaire, l'adoption par le tribunal de l'une de ces offres permettrait la sauvegarde des projets développés et des emplois y attachés ainsi qu'un apurement partiel du passif. Elles répondent ainsi aux objectifs fixés par le législateur. Les offres de cession permettent en outre la reprise d'un passif latent de l'ordre de 2 M€.

#### **B) Du rapport du mandataire, remis en audience, que :**

- Du point de vue de l'apurement du passif, une première estimation à ce jour du passif consolidé laisse apparaître un montant de 27 M€ dont 12 M€ au titre des créances interco. Au regard de l'ampleur de celui-ci, le désintéressement du passif tiers (environ 15 M€) n'est



TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS  
JUGEMENT DU VENDREDI 23/12/2016  
AUDIENCE PUBLIQUE DE VACATION

N° RG : J2016000707

PAGE 19

pas assuré de façon significative par les projets de cession, mais ceux-ci laissent entrevoir la perspective de vente par la société PARC DE MAGUDAS des biens sur lesquels seront implantés certains des projets ;

- S'agissant du rachat des actifs immobiliers, NEXITY propose la somme de 1,4 M€ pour le seul bien dépendant de la liquidation judiciaire de la STE OZONE, alors que OREXIM propose 1,8 M€ pour 3 biens dont 900 K€ pour celui de la STE OZONE, 450K€ pour le bien de la STE PELUS et 500 K€ pour celui d'HARMONY PARK.

- Ainsi, et dans l'intérêt des créanciers, l'offre de la STE NEXITY permettrait de vendre ultérieurement les biens immobiliers dépendant de la liquidation judiciaire de la STE HARMONY PARK et PELUS que le cabinet BERGERAS EXPERTISES a valorisé pour respectivement 566 K€ et 860 K€.

- Il appartiendra au tribunal de fixer la quote-part du prix de cession relative au bien immobilier dépendant de la liquidation judiciaire de la STE OZONE grevé d'une créance hypothécaire annoncée par le débiteur pour un montant de 1.556.222 € au profit de CREDIT AGRICOLE sous réserve de la déclaration de sa créance dans les délais, du caractère définitif de son hypothèque et de son admission.

**C) Des observations recueillies en chambre du conseil, que :**

**- Le tribunal rappelle aux candidats repreneurs :**

- qu'il ne doit y avoir aucune condition suspensive dans leurs offres définitivement proposées au tribunal ;
- qu'ils devront reprendre les entreprises à compter du jugement arrêtant la cession ;
- qu'ils devront faire leur affaire personnelle de toute démarche en vue du transfert ou de la reprise des autorisations et/ou permis, qu'ils soient en cours d'examen ou qu'ils aient été acceptés, sans aucun recours contre la procédure ;
- qu'ils devront prendre à leur charge les dépôts de garantie et autres charges augmentatives du prix de cession sans aucun recours contre la procédure ;
- qu'ils devront faire leur affaire personnelle du rachat des terrains appartenant à la SARL PARC DE MAGUDAS ;

**- Les candidats repreneurs :**

Les deux candidats repreneurs restants rappellent les points principaux de leurs offres, confirment qu'elles ne présentent plus aucune clause suspensive et acceptent les engagements rappelés ci-avant par le tribunal ;

Les deux candidats repreneurs restants ont remis des chèques de banque correspondant à leurs offres ;

- OREXIM souligne son désaccord sur la valorisation faite par le cabinet BERGERAS, expert nommé par le juge-commissaire, du bien immobilier abritant les bureaux de THALIUM, considérant que la valeur est surévaluée au regard des prix du marché ;
- NEXITY, répondant à une question de Me LEVY, précise qu'à fin de mener à bien les projets, elle fera son affaire de toutes relations commerciales avec les architectes ou bureaux d'études qui pourraient, le cas échéant, exercer un droit de rétention en raison du défaut de paiement de leur créance antérieure à l'ouverture de la procédure ;
- A une question du représentant de l'aéroport de Bordeaux concernant le projet de plateforme logistique, NEXITY indique que le projet sera repris en l'état, sans remis en cause de son ampleur ;
- M. Bernard Legeai, es qualité de gérant de la SARL PARC DE MAGUDAS s'engage à faire tout son possible pour la cession des terrains dépendant des projets immobiliers de la SARL PARC DE MAGUDAS au prix de 4,2 M d'€ au candidat retenu par le tribunal.
- Me MARTIN, administrateur judiciaire, souligne :
  - que la trésorerie du groupe est exsangue mais qu'il y a 2 belles propositions ;

W                                                                M

TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS  
JUGEMENT DU VENDREDI 23/12/2016  
AUDIENCE PUBLIQUE DE VACATION

N° RG J2016000707

PAGE 20

- que NEXITY réalise un important chiffre d'affaires qui rassure les partenaires ;
- que NEXITY reprend la totalité des salariés ;
- que l'offre de NEXITY est la mieux-disante, compte tenu de la possibilité de cession ultérieure de 2 actifs immobiliers non repris ;

Me MARTIN est donc favorable à l'offre NEXITY ;

- Me LEVY, mandataire judiciaire, rappelle que les biens immobiliers, objet de la cession, sont grevés au profit des créanciers CREDIT AGRICOLE et BANQUE PALATINE, de sorte que tribunal devra déterminer dans son jugement la quote-part sur laquelle les créanciers pourront exercer leur droit de suite et de préférence ; Me LEVY est favorable à l'offre NEXITY qui est la plus intéressante en permettant la vente de 2 actifs, ce que ne permet pas l'offre d'OREXIM ; en outre NEXITY reprend la totalité du personnel ;
- Me LATAPIE, conseil de M. DUCLOS, est favorable à l'offre NEXITY compte tenu de la levée des conditions suspensives présentes dans l'offre initiale ;
- M. Christophe PIETTE, directeur de L'IMMOBILIER DE BORDEAUX METROPOLE (mandaté par M. Alain Juppé), est favorable à l'offre NEXITY ;
- AUCHAN par la voix de Me RANIERI, cocontractant, est favorable à l'offre NEXITY qui a l'infrastructure et le personnel pour soutenir un tel projet de reprise ;
- M. Thierry Cadiot, directeur immobilier de SOLOCAL MS, cocontractant, est favorable à l'offre NEXITY ;
- M. Jean Bernard LACROURS, nomination de contrôleur en cours, est favorable à l'offre NEXITY ;
- M. Pascal LEMARCHAND représenté par Me Stéphane PRIMATESTA, représentant de la SAS NAOS GROUPE, cocontractant, est favorable à l'offre OREXIM ;
- Les aéroports de Montpellier et Bordeaux, cocontractants, sont favorables à une offre « rapide » ;
- Les représentants des salariés se déclarent favorables à l'offre présentée par NEXITY et insistent sur l'urgence d'une décision ;
- Le juge-commissaire, M. Alain FARGEAUD, est favorable à l'offre NEXITY qui est la mieux-disante en termes social et financier ;
- M. CAMARD, vice-procureur de la République, a été entendu en ses observations et a déclaré être favorable à l'offre NEXITY, compte tenu de la reprise de l'ensemble des salariés et de son implantation nationale ;

Sur ce,

Vu les articles L. 642-5 et R. 642-3 et suivants du code de commerce,

Attendu que l'offre présentée par NEXITY est faite par une société implantée nationalement, fortement structurée et présentant une surface financière très importante ; que cette offre est la mieux-disante ;

Attendu qu'en outre, l'offre présentée par NEXITY répond le mieux aux critères imposés par la loi puisqu'elle permet, dans les meilleures conditions, le maintien de l'activité, la sauvegarde de tous les emplois des entreprises reprises et permet de désintéresser au mieux les créanciers ;

Attendu que le prix est garanti par le chèque de banque remis à l'administrateur judiciaire ; Le tribunal acceptera la proposition de reprise d'un montant de 1.970.009 € présentée par NEXITY ;

En conséquence, il sera statué dans les termes ci-après.



TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS  
JUGEMENT DU VENDREDI 23/12/2016  
AUDIENCE PUBLIQUE DE VACATION

N° RG . J2016000707

PAGE 21

Par ces motifs,

Le Tribunal, statuant en premier ressort par jugement contradictoire, le juge-commissaire entendu en son rapport,

Vu le jugement du 21 décembre 2016 ayant prononcé la jonction des procédures ouvertes pour les 18 sociétés citées ci-avant et la confusion de leurs patrimoines, joint les causes ;

Arrête le plan de cession concernant les 18 sociétés du groupe THALIUM listées ci-après :

- SAS THALIUM
- SARL THALIUM PROMOTION
- SARL PARK SEXTANT,
- SNC OCTANT
- SNC HARMONY PARK
- SARL CASSIOPEE
- SNC COMETE
- SARL GALILEO
- SCI LOGISTIC 47
- SARL OZONE
- SARL HEMISPHERE
- SAS SPC PARTICIPATIONS
- SARL PEGASE
- SARL ALTHIUM INDUSTRY
- SNC LOGISTIK PARK AIRPORT
- SARL CDC CHRISTIAN DUCLOS CONSEIL
- SARL PELUS DTD
- SARL DU PARC DES GRANDS PINS

en faveur de NEXITY, au capital de 270.119.920 €, dont le siège est situé 19, rue de Vienne, 75008 Paris (RCS 444 346 795 Paris) ;

Autorise la faculté de substitution de cessionnaire, au profit de toute société du groupe NEXITY déjà existantes ou d'une société à constituer dont le capital social sera détenu à 100% par une ou plusieurs sociétés du groupe NEXITY, NEXITY restant par ailleurs garante solidairement de l'exécution des engagements qu'elle a souscrits en application des dispositions de l'article L 642-9 alinéa 3 du Code de Commerce ,

Ce plan comprend les dispositions suivantes .

- Cession des éléments corporels et incorporels des 7 projets suivants : Harmony Solocal (cession d'une parcelle nue à Angoulême), Pégase (construction de bureaux et parkings au Haillan), Hémisphère-campus Mitra (construction d'une plate-forme logistique pour AUCHAN à Nîmes), Ozone-le Méridien-Kennedy (construction d'une résidence hôtelière à Mérignac), Centaure & Solocal (construction de bureaux au Haillan), Montpellier Aéroport (plate-forme logistique), 45e parallèle (construction d'un hôtel de 176 chambres avec palais des congrès, cinq immeubles de bureaux, un immeuble de parkings, le tout sur un terrain d'environ 7 ha situé à l'entrée de l'aéroport de Bordeaux Mérignac) ;
- Reprise de tous les contrats en cours nécessaires à la poursuite des projets sans recours contre la procédure de liquidation judiciaire ;
- Reprise, à la charge de NEXITY, des dépôts de garantie et des indemnités d'immobilisation pour un montant de 938 933 € ,

h f m

TRIBUNAL DE COMMERCE DE PARIS  
JUGEMENT DU VENDREDI 23/12/2016  
AUDIENCE PUBLIQUE DE VACATION

N° RG : J2016000707

PAGE 22

- Transfert des 4 salariés conformément aux dispositions de l'article L.1224-1 du Code du Travail avec la reprise de leurs congés payés acquis à compter du jour de l'ouverture des procédures de liquidation judiciaire, le treizième mois selon les périodes et échéances restant à couvrir, les bonus et primes résultant d'engagements unilatéraux ;
- Le prix de cession est de 1.970.009 € d'ores et déjà payé entre les mains de l'administrateur judiciaire ;

Désigne M. Hervé DENIZE, directeur général délégué, comme tenu d'exécuter le plan, lui donnant acte des engagements pris par NEXITY dans l'offre déposée au greffe du tribunal (courrier en date du 21/11/2016 et LRAR en date du 08/12/2016, adressés à Me MARTIN) et des engagements pris par ses représentants en chambre du conseil ;

Fixe la date d'entrée en jouissance au jour du présent jugement ;

Fixe à 50%, en application de l'article L642-12 alinéa 1 du code de commerce, la quote part du prix de cession du terrain de la SARL OZONE, pour la répartition du prix et l'exercice du droit de préférence, étant rappelé que les créanciers seront réglés, sur la quote part qui leur est affectée, dans l'ordre des privilèges fixé par la loi ,

Fixe la durée du plan à 1 an ;

Met fin à la période de maintien de l'activité de toutes les sociétés ;

Maintient Me Stéphane-F MARTIN, administrateur judiciaire, avec la mission prévue à l'article L.642-8 du code de commerce, jusqu'à la signature des actes de cession ,

Maintient la SELAFA MJA, prise en la personne de Me Frédérique LEVY, en qualité de mandataire judiciaire-liquidateur, avec la mission prévue à l'article R. 642-10 du code de commerce ;

Maintient M. Alain FARGEAUD, juge commissaire

La présente décision est de plein droit exécutoire

Dit que les dépens du présent jugement liquidés ainsi que les frais de publicité et de signification seront employés en frais de liquidation judiciaire

Retenu à l'audience de la chambre du conseil du 13/12/2016 où siégeaient .

MM Alain Fauqueur, Patrick Gautier et Claude Tran Thiet.

Délibéré par les mêmes juges.

Dit que le présent jugement est prononcé par sa mise à disposition au greffe de ce tribunal, les parties en ayant été préalablement avisées lors des débats dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

La minute du jugement est signée par M. Alain Fauqueur, président du délibéré, et par Mme Isabelle Malpeli, greffier

Le greffier

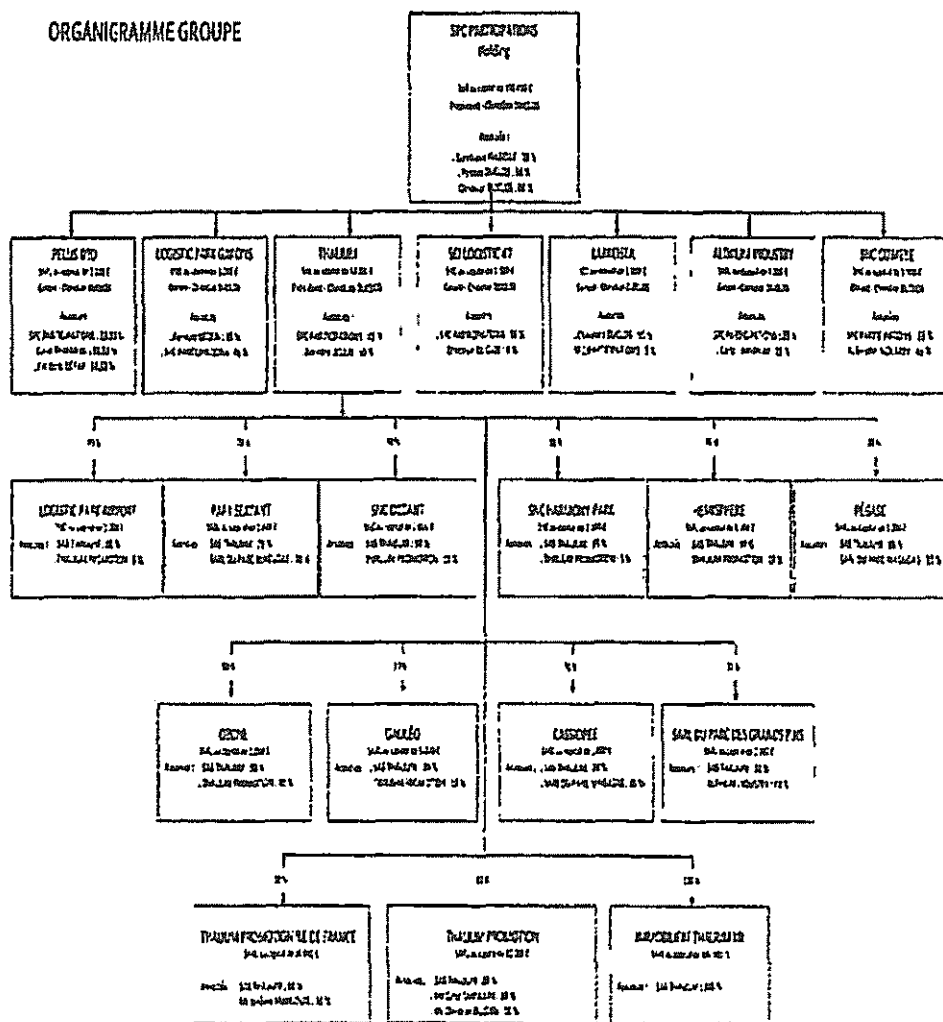
Le président

h



**PAGE 23**

## ORGANIGRAMME GROUPE



— 274 —

8-

11

W

✓

## **ANNEXE 6**

---

### **ATTESTATION NOTARIEE D'ACQUISITION DU TERRAIN ASSIETTE DU PROJET**

# Arnaud BRISSON

NOTAIRE

Licencié en droit  
Licencié es sciences économiques  
D.E.S. droit notarial  
Diplômé I.A.E.

Dossier suivi par  
**M. Louis GIRARDOT** Notaire Assistant  
Assistante : **Mme Chantal MULLER** - 05 57 14 03 53  
louis.girardot.33010@notaires.fr

**STE DU PARC MAGUDAS/STE NEXIMMO 106 (PEGASE)**  
108445 /AB /LG /CM

## ATTESTATION

Aux termes d'un acte reçu par l'office notarial de Maître Arnaud BRISSON notaire, titulaire d'un Office notarial à BORDEAUX, 20, cours Georges Clemenceau, le 7 avril 2017 il a été constaté la VENTE,

Par :

La Société dénommée **SARL DU PARC DE MAGUDAS**, Société à responsabilité limitée au capital de 7.500,00 €, dont le siège est à ENGENVILLE (45300), Gare Le Moulin, identifiée au SIREN sous le numéro 482968997 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ORLEANS

Au profit de :

La Société dénommée **NEXIMMO 106**, Société par actions simplifiée au capital de 37.000,00 €, dont le siège est à PARIS CEDEX 08 (75801), 19 rue de Vienne Tsa 50029, identifiée au SIREN sous le numéro 823421482 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS

Quotités acquises :

La Société dénommée **NEXIMMO 106** acquiert la pleine propriété du BIEN objet de la vente.

## IDENTIFICATION DU BIEN

### DESIGNATION

**A LE HAILLAN (GIRONDE) 33185 10 Avenue des Satellites,**  
Une parcelle de terrain à bâtir

Cadastrée :

| Section | N°  | Lieudit              | Surface          |
|---------|-----|----------------------|------------------|
| AV      | 135 | RUE DE LA MORANDIERE | 01 ha 29 a 59 ca |

## PROPRIETE JOUISSANCE

L'ACQUEREUR est propriétaire du BIEN à compter du jour de la signature. 

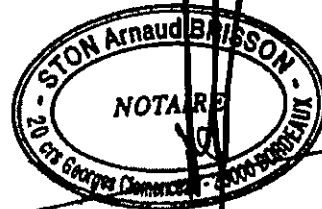
Correspondance  
20 cours Georges Clemenceau  
33064 BORDEAUX Cedex

Tél . 05 56 44 22 38  
Fax . 05 56 81 05 83  
E-mail · brisson.arnaud@notaires.fr

Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le **BIEN** est entièrement libre de location ou occupation et encombres quelconques

**EN FOI DE QUOI** la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

**FAIT A BORDEAUX (Gironde) ,  
LE 7 avril 2017**



## **ANNEXE 7**

---

### **ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES**



Quelles sont les personnes concernées ?

Quand ?

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

En attendant le prochain référentiel ?

Commentaires des experts ?

Quel est l'impact pour les entreprises ?

Commentaires des entreprises ?

La consultation de l'arrêté est-elle ?



## **PRÉFET DE LA GIRONDE**

*Direction départementale  
des territoires et de la mer  
de la Gironde*

*Service risques et gestion de crise*

**ARRETE DU 20 novembre 2012**

**ARRETE** fixant la liste des risques et des documents à prendre en compte pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs

**COMMUNE DE (le) HAILLAN**

**LE PREFET DE LA REGION AQUITAINE,  
PREFET DE LA GIRONDE  
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR  
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE**

VU le code général des collectivités territoriales ,

VU le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 ,

VU le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention des risques ,

Vu le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ,

VU le code la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L.271-5 ,

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ,

VU l'arrêté préfectoral du 29 octobre 2012 fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département de la Gironde ,

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde ,

**-ARRETE-**

### **Article 1**

L'arrêté du 24 août 2011 portant information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs pour la commune de (le) HAILLAN est abrogé

*h*

*03*



## **Article 2**

La liste des risques et des documents à prendre en compte pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune mentionnée à l'article 1 est fixée dans la fiche synthétique d'informations sur les risques naturels et technologiques majeurs annexée au présent arrêté

## **Article 3**

La fiche synthétique d'information sur les risques naturels et technologiques majeurs visée à l'article 2 du présent arrêté sera mise à jour chaque fois que la liste des risques et des documents à prendre en compte sera modifiée

## **Article 4**

Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département de la Gironde

Une copie du présent arrêté ainsi que le dossier d'information sont adressés à la chambre départementale des notaires

## **Article 5**

Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde, le Directeur de Cabinet du Préfet de la Gironde, les sous-préfets de la Gironde, le Directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde et le Maire de la commune mentionnée à l'article 1 du présent arrêté sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Bordeaux, le 20 novembre 2012



Michel DELPUECH



PREFECTURE DE LA REGION AQUITAINE  
PREFECTURE DE LA GIRONDE

## Fiche synthétique

### Commune de LE HAILLAN

### Informations sur les risques naturels et technologiques majeurs

pour l'application des I, II et III de l'article L 125-5 du code de l'environnement

#### 1 Annexe à l'arrêté préfectoral

N° \_\_\_\_\_ du **20 novembre 2012**

#### 2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [ PPRn ]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR naturel **oui** ☒ **non** ☐

|      |                   |                    |      |                       |
|------|-------------------|--------------------|------|-----------------------|
| aléa | <b>Inondation</b> | <b>Approuvé</b>    | date | <b>7 juillet 2005</b> |
|      | <b>Inondation</b> | <b>En révision</b> |      | <b>2 mars 2012</b>    |

Les documents de référence sont

**Le rapport de présentation du PPRI Aire élargie de l'agglomération bordelaise – secteurs Bordeaux Nord et sud** Consultable sur Internet

**L'arrêté préfectoral du 2 mars 2012**

#### 3 Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [ PPRt ]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR technologique **oui** ☐ **non** ☒

effet \_\_\_\_\_ date \_\_\_\_\_

Les documents de référence sont

Consultable sur Internet \_\_\_\_\_

#### 4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255

La commune est située dans une zone de sismicité

Zone 1 (très faible) \_\_\_\_\_ Zone 2 (faible) ☒ Zone 3 (modérée) \_\_\_\_\_ Zone 4 (moyenne) \_\_\_\_\_ Zone 5 (forte) \_\_\_\_\_

pièces jointes

#### 5 Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

**Zonage réglementaire du PPR sur la commune: 1 planche A3**

#### 6 Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail [www.prim.net](http://www.prim.net) dans la rubrique « Ma commune face aux risques »

b

cd



## **ANNEXE 8**

---

## **CHARTE ENVIRONNEMENTALE**

# CHARTRE ENVIRONNEMENTALE

6

## **PREAMBULE : AMELIORATION DE LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DE L'IMMEUBLE ET DES LOCAUX**

Le BAILLEUR et le PRENEUR s'engagent à mettre en œuvre tous les moyens nécessaires afin d'aboutir à l'amélioration des caractéristiques techniques des biens immobiliers dans lesquels sont compris les Locaux (ci-après l'«Immeuble») et la partie de l'Immeuble faisant l'objet du Bail (ci-après les «Locaux»), ainsi que de leurs conditions d'exploitation et d'utilisation en matière environnementale, en particulier dans les domaines suivants

l'insertion de l'Immeuble dans son environnement, en promouvant, notamment, les modes de déplacement les moins polluants, en assurant la qualité paysagère de l'Immeuble et en prévenant la pollution atmosphérique, sonore et visuelle et l'atteinte à la biodiversité ,

la maîtrise de l'énergie et la limitation des émissions de gaz à effet de serre, en limitant notamment les déperditions d'énergie liées aux caractéristiques techniques de l'Immeuble et la réduction de la consommation d'énergie pour les besoins du chauffage, du refroidissement, de l'éclairage, de l'eau chaude sanitaire, de la ventilation et des auxiliaires de fonctionnement et en promouvant le recours aux énergies renouvelables ,

la maîtrise de la consommation d'eau potable sanitaire ,

la gestion des eaux pluviales ,

- la gestion des déchets produits quotidiennement dans les Locaux et l'Immeuble ,

la prévention des inconvénients générés par les éventuels chantiers et interventions réalisés au sein de l'Immeuble (gestion des déchets, prévention des nuisances et des pollutions) ,

le confort hygrothermique, acoustique, visuel et olfactif des occupants ,

la qualité sanitaire des espaces, de l'air et de l'eau

Les Parties conviennent de faire partager leurs engagements dans les domaines décrits ci-dessus par toutes les personnes avec lesquelles elles seront amenées à contracter dans le cadre de la gestion de l'Immeuble et de l'occupation des Locaux et notamment avec le gestionnaire de l'Immeuble, les entreprises de maintenance et d'entretien, les entreprises qui réaliseront des travaux, les sous-locataires, ainsi que les occupants de l'Immeuble à quelque titre que ce soit.

## SOMMAIRE

|                                                                                                          |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES DE L'IMMEUBLE . . . . .</b>                                     | <b>4</b>  |
| 1 1 Caractéristiques thermiques et label de l'Immeuble                                                   | 4         |
| 1 2 Certification de l'Immeuble norme NF bâtiments tertiaires – démarche HQE                             | 4         |
| <b>2 GUIDE D'OCCUPATION ENVIRONNEMENTALE ... ..</b>                                                      | <b>4</b>  |
| <b>3. OBJECTIFS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE . . . . .</b>                                            | <b>5</b>  |
| 3 1 Objectifs généraux                                                                                   | 5         |
| 3 2 Certifications et Labels du BAILLEUR                                                                 | 5         |
| 3 3 Adaptation des Objectifs Environnementaux                                                            | 6         |
| 3 4 Normes réglementaires                                                                                | 6         |
| <b>4 MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS - ENGAGEMENT DES PARTIES . . . . .</b>                                  | <b>6</b>  |
| 4 1 Mise en place de moyens de mesure et de contrôle de la consommation                                  | 6         |
| 4 2 Partage des données et des informations collectées                                                   | 6         |
| 4 3 Audit initial environnemental de l'Immeuble                                                          | 7         |
| 4 4 Travaux d'aménagement ou d'amélioration                                                              | 7         |
| 4 5 Travaux d'entretien                                                                                  | 8         |
| 4 6 Gestion de l'Immeuble                                                                                | 9         |
| 4 7 Réduction de la consommation directe et indirecte d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre | 9         |
| 4 8 Réduction de la consommation d'eau                                                                   | 9         |
| 4 9 Déchets                                                                                              | 10        |
| 4 10 Modification des Locaux et Remplacement des Equipements                                             | 10        |
| 4 11 Transport                                                                                           | 10        |
| 4 12 Certifications et Labels (dans l'hypothèse où il s'agit d'un Objectif Environnemental)              | 11        |
| <b>5 SUIVI DES ENGAGEMENTS ET RESOLUTIONS DES DIFFICULTES.. . . .</b>                                    | <b>12</b> |
| 5 1 Comité de Pilotage et de Suivi Environnemental de l'Immeuble (ci-après le «Comité»)                  | 12        |
| 5.2 Résolution des difficultés                                                                           | 13        |

b

## **1. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES DE L'IMMEUBLE**

### **1.1 Caractéristiques thermiques et label de l'Immeuble**

L'Immeuble sera construit dans le respect de la réglementation thermique applicable à la date du dépôt de sa demande de permis de construire, soit la RT 2012 et respectera les performances thermiques de l'enveloppe et de ses composants, telles que prévues par cette réglementation thermique. Le BAILLEUR notifiera au PRENEUR par lettre recommandée avec accusé de réception une copie du label attribué par l'organisme.

### **1.2 Certification de l'immeuble selon la norme NF bâtiments tertiaires – démarche HQE**

**2.2** L'Immeuble sera certifié selon la norme NF bâtiments tertiaires – démarche HQE dans le cadre de sa construction. La décision de certification numérotée sera notifiée au PRENEUR dès sa réception par le BAILLEUR.

## **2. GUIDE D'OCCUPATION ENVIRONNEMENTALE**

Afin notamment de sensibiliser le PRENEUR aux moyens et bonnes pratiques permettant d'atteindre la performance environnementale souhaitée, le BAILLEUR va remettre au PRENEUR un guide d'occupation des Locaux visant à la performance environnementale (ci-après le «Guide d'Occupation Environnementale») qui définira les règles à prendre en compte pour l'aménagement, l'occupation et l'entretien des Locaux.

Le Guide d'Occupation Environnementale exposera

- Un cahier des charges à respecter pour que les travaux d'aménagement des Locaux soient compatibles avec la conception de l'Immeuble, les besoins du PRENEUR, le maintien des performances environnementales et le bien être des occupants ,
- des informations sur l'approvisionnement en matériaux durables à utiliser pour les travaux d'aménagement ,
- des solutions pour minimiser l'impact environnemental direct de l'occupation des Locaux en termes de consommation des ressources, de production de déchets et d'émission de carbone (par exemple en mettant en place des programmes de recyclage ou des plans de transport, en utilisant des énergies renouvelables ou des équipements énergiquement efficaces ou des consommables recyclés) ,
- des informations sur les normes du marché (notamment en matière d'efficacité énergétique et d'énergie renouvelable) pour assister les PRENEURS dans leurs prises de décisions ,
- des informations sur la manière dont le BAILLEUR peut aider les PRENEURS à atteindre leurs objectifs de performance environnementale ,
- des recommandations et des bonnes pratiques ,
- des informations sur les performances environnementales de l'Immeuble pouvant être utilisées dans les documents de communication du PRENEUR.

Le BAILLEUR se réserve la possibilité à tout moment et pendant la durée d'occupation des Locaux d'actualiser, de compléter ou de modifier le Guide d'Occupation Environnementale.



### 3. OBJECTIFS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

Le BAILLEUR et le PRENEUR conviennent d'atteindre et de maintenir les objectifs suivants (les «Objectifs Environnementaux») pour l'Immeuble et/ou pour les Locaux, selon les échéances fixées ci-après.

#### 3.1 Objectifs généraux

Dans le cadre de la recherche d'un environnement intérieur confortable, favorisant la productivité, la santé et le bien-être de ses occupants, économe en énergie et en ressources naturelles et respectueux de l'environnement, le BAILLEUR et le PRENEUR s'engagent en particulier à obtenir

- (i) la conformité de l'occupation des Locaux et du fonctionnement de l'Immeuble avec sa conception et/ou sa construction lorsque cette conception et/ou construction ont pris en compte la performance environnementale ,
- (ii) une réduction de la consommation d'énergie, en ce compris notamment une rationalisation de la consommation du chauffage et de l'éclairage, et une réduction de la production de gaz à effets de serre ,
- (iii) une réduction de l'utilisation de la climatisation au profit de la ventilation naturelle ,
- (iv) une réduction de la consommation d'eau potable et la promotion de l'utilisation d'eau usagée traitée ou d'eau de pluie récupérée, le cas échéant ,
- (v) une réduction de la production des déchets et une optimisation de leur traitement en favorisant leur tri sélectif et leur recyclage et en évitant la mise en décharge des matériaux résultant des travaux réalisés dans l'Immeuble ou les Locaux constructions, aménagement, démolition, dépose d'éléments de construction ou démontage d'éléments d'aménagements ,
- (vi) le remplacement des produits polluants par des produits n'ayant pas d'effet défavorable sur l'environnement et en particulier l'utilisation de produits de nettoyage non polluants et bénéficiant chaque fois que cela est possible d'une certification écologique ,
- (vii) la promotion des moyens de transport alternatifs pour les utilisateurs de l'Immeuble et les personnes qui sont amenées à s'y rendre ,
- (viii) la non-utilisation de matériaux et mobiliers contenant un taux élevé de Composés Organiques Volatiles (ci-après «COV») et l'amélioration de la teneur en COV dans l'Immeuble et les Locaux

#### 3.2 Certifications et Labels du BAILLEUR

Le BAILLEUR s'engage à obtenir dans le cadre de la construction la certification – norme NF bâtiments tertiaires – démarche HQE

Le BAILLEUR sera le porteur de la certification Le PRENEUR s'associera pleinement aux démarches du BAILLEUR.

Le BAILLEUR est en droit, à tout moment pendant la durée du Bail, d'essayer d'obtenir pour l'Immeuble d'autres certifications ou labels

- (i) que le BAILLEUR juge nécessaire pour s'assurer que l'Immeuble reste conforme aux réglementations en vigueur ou pour refléter les améliorations obtenues en matière de performance environnementale ,
- (ii) ou qui constituent des standards de marché ,
- (iii) ou que le BAILLEUR juge nécessaire pour répondre aux demandes exprimées par les PRENEURS en place ou les PRENEURS futurs

### **3.3 Adaptation des Objectifs Environnementaux**

Le BAILLEUR sera en droit (i) d'ajuster les Objectifs Environnementaux en fonction du type et de l'intensité de l'occupation des Locaux ainsi qu'au regard de la typologie des occupants de l'Immeuble, de leurs besoins en matière de consommation d'énergie ou de ressources naturelles, (ii) d'uniformiser les objectifs spécifiques de l'Immeuble au regard de la typologie des PRENEURS et occupants de l'Immeuble, de leurs besoins en matière de consommation d'énergie ou de ressources naturelles et des modifications de l'usage ou de la consommation d'énergie pour les différentes parties de l'Immeuble

Les frais inhérents à cet ajustement seront partagés par le BAILLEUR et le PRENEUR

### **3.4 Normes réglementaires**

Les Parties conviennent que, dans l'éventualité où une réglementation imposerait à l'une ou l'autre des Parties des objectifs de performance environnementale plus contraignants que les Objectifs Environnementaux, notamment en matière de consommation d'énergie ou d'utilisation des ressources naturelles, ces objectifs remplaceront de plein droit les Objectifs Environnementaux. Dans un tel cas de figure, les Parties régulariseront pour la bonne forme un avenant aux présentes afin de rappeler les nouvelles exigences légales et réglementaires

## **4. MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS - ENGAGEMENT DES PARTIES**

### **4.1 Mise en place de moyens de mesure et de contrôle de la consommation**

Le BAILLEUR est autorisé, à tout moment et ponctuellement, à mesurer et à contrôler la quantité de gaz à effet de serre produite par les équipements de production d'énergie utilisant des sources fossiles installés au sein de l'immeuble, y compris à l'intérieur des Locaux, en adressant un préavis raisonnable au PRENEUR et en se faisant accompagner par un représentant du PRENEUR si celui-ci en fait la demande

Le BAILLEUR pourra ponctuellement effectuer des mesures de COV dans les Locaux

### **4.2 Partage des données et des informations collectées**

Chaque Partie accepte de communiquer à l'autre toutes les données et les informations les plus détaillées possibles qu'elle possède ou possèdera relativement à l'Immeuble et aux Locaux et qui concernent

- la consommation d'électricité,
- la consommation de toutes autres sources d'énergie,
- la consommation d'eau,
- la production, la gestion et le recyclage des déchets,

- la maintenance des équipements de production ou de distribution d'une quelconque des énergies utilisées, de l'eau et/ou de traitement des déchets (les «Équipements»),
- les moyens de transport utilisés par les occupants

Ces données et informations seront communiquées au minimum 2 fois par an et selon une méthodologie et sous une forme qui seront déterminées par le BAILLEUR.

Les Parties s'engagent à préserver la confidentialité des informations recueillies et échangées (i) dans le cadre de la mise au point du Bail et pendant la durée du Bail, notamment dans le cadre du Comité mentionné à l'article 5.1, et à demander le respect de cette confidentialité à tout tiers détenant des informations à cet égard (tels que les autres membres ou invités du Comité, l'Expert, les prestataires, etc.)

Toutefois

toutes les informations qui seraient demandées par une autorité administrative indépendante ou dans le cadre d'une loi ou d'une procédure judiciaire pourront être communiquées, après notification préalable à l'autre Partie ,

la confidentialité ne s'étendra pas aux actions de communication interne ou externe menées par l'une ou l'autre Partie concernant sa politique générale d'amélioration de la performance énergétique, étant néanmoins convenu que chacune des Parties s'oblige à solliciter l'accord préalable de l'autre si dans le cadre de ces actions elle souhaitait communiquer des données chiffrées recueillies et que l'identité de l'autre Partie devait être mentionnée

#### **4.3 Audit initial environnemental de l'Immeuble**

Le BAILLEUR fera réaliser un audit environnemental de l'Immeuble dans le cadre de la Certification. Les frais de cet audit seront supportés par le BAILLEUR.

Les préconisations contenues dans cet audit environnemental seront utilisées par les Parties pour la mise au point ou la modification des Objectifs Environnementaux.

#### **4.4 Travaux d'aménagement ou d'amélioration**

Le PRENEUR permettra au BAILLEUR l'accès aux Locaux pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique et environnementale de l'Immeuble et souffrira l'exécution de tels travaux dans les Locaux et dans l'Immeuble pendant toute la durée du Bail, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du loyer, alors même que ces travaux dureraient plus de vingt et un jours, ce par dérogation à l'article 1724 du Code Civil et sous réserve que lesdits travaux ne gênent pas le libre accès des lieux loués, ni ne nuisent à son activité

Le PRENEUR s'engage à prendre en compte les critères minimums définis dans le Guide d'Occupation Environnementale pour la réalisation de ses travaux d'aménagement ou d'amélioration et à informer le BAILLEUR de tous travaux de ce type et de leurs modalités de réalisation au moins 15 jours calendaires avant la réalisation de ceux-ci

Le BAILLEUR aura le droit d'exiger que le PRENEUR se conforme à certains critères d'aménagement des Locaux prévus par le Guide d'Occupation Environnementale, s'il est d'avis que les projets du PRENEUR en matière d'aménagement des Locaux contreviennent à la performance environnementale des Locaux ou de l'Immeuble ou à l'obtention de la certification selon la norme NF bâtiments tertiaires – démarche HQE

Nonobstant ce qui précède, le PRENEUR devra s'assurer que toutes les peintures, enduits d'étanchéité et colles utilisés ou devant être utilisés dans les Locaux disposent

d'un label environnemental reconnu dans l'Union Européenne ou toute norme équivalente applicable en FRANCE, afin de s'assurer de l'absence d'émission ou d'une faible émission de COV dans l'Immeuble et les Locaux.

Le PRENEUR sera tenu de favoriser l'utilisation de matériaux recyclés pour les travaux d'aménagement ou les travaux modificatifs qu'il sera amené à réaliser dans les Locaux dès lors qu'ils sont autorisés ou acceptés par le BAILLEUR, conformément aux termes du bail. Le PRENEUR prendra en considération les sources d'approvisionnement locales lorsqu'elles sont compatibles avec les travaux qu'il réalise.

Le PRENEUR s'engage à accepter de recycler ou de faire recycler par les entreprises chargées des travaux autant de déchets que possible issus de la démolition des existants, lors de la réalisation de travaux d'aménagement ou de travaux d'amélioration dans les Locaux, et ce afin de minimiser le volume de déchets à mettre en décharge. Le BAILLEUR se réserve le droit de surveiller et mesurer le volume de déchets qui quittent les Locaux pour être mis en décharge. Lorsque cela est possible, le BAILLEUR accepte de fournir au PRENEUR une zone de transit pour le tri et le recyclage des matériaux pendant la réalisation des travaux.

Avant d'entreprendre des travaux de quelque type que ce soit, le PRENEUR devra s'assurer que

- ses cocontractants respectent tout guide de bonne conduite pouvant exister concernant l'approche de la qualité de l'air ,

- les intervenants à la construction respecteront la charte de chantier à faible impact environnemental qui leur sera remise ,

- les moyens de filtration utilisés répondent à une valeur d'efficacité la plus forte possible et que les moyens de filtration sont remplacés avant toute nouvelle occupation ,

- toutes les peintures sont certifiées avec un label environnemental reconnu dans l'Union Européenne ou toute norme équivalente applicable en FRANCE, de même que tous les revêtements de sol et murs souples et tissus

#### **4.5 Travaux d'entretien**

Le PRENEUR devra prévoir dans chacun des contrats qu'il conclura pour l'entretien des Locaux que les produits de ménage utilisés soient porteurs d'un label environnemental ou toute autre norme équivalente et que les principes de tri sélectif et de recyclage soient respectés.

Le PRENEUR devra s'assurer que tous les contrats conclus avec les sociétés d'entretien prévoient que leurs techniciens de surface respectent les dispositions des présentes s'agissant de l'entretien des Locaux. Notamment, les contrats conclus par le PRENEUR portant sur des équipements environnementaux spéciaux, devront prévoir des procédures de nettoyage et d'entretien appropriées et que les techniciens de surface en charge de la maintenance soient parfaitement informés des modalités d'entretien de ces équipements.

Le PRENEUR devra imposer à ses prestataires de se conformer au programme de gestion des déchets et aux programmes de réduction de consommation d'énergie ou d'eau convenus entre les Parties.

Avant d'entreprendre des travaux de quelque type que ce soit, le PRENEUR devra s'assurer que les sociétés chargées de l'entretien avec lesquelles il contracte s'engagent à respecter les procédures du Guide du Preneur ,

Le PRENEUR devra programmer les horaires d'entretien afin de minimiser l'utilisation de l'éclairage, du chauffage et de l'air conditionné

Il s'engage à sensibiliser et offrir des formations pratiques aux personnes chargées de l'entretien des Locaux.

#### **4.6 Gestion de l'Immeuble**

Le BAILLEUR s'engage à gérer et maintenir les équipements de l'Immeuble conformément aux meilleures pratiques du marché et aux recommandations des fabricants

#### **4.7 Réduction de la consommation directe et indirecte d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre**

Le PRENEUR devra faire tous les efforts possibles pour réduire sa consommation d'électricité dans les Locaux, par exemple en adoptant des mesures d'économie (ex réduire sa consommation d'éclairage lorsqu'elle n'est pas nécessaire) , en utilisant des équipements peu consommateurs d'énergie.

Lorsque cela sera approprié et possible, le PRENEUR sera en droit de demander que l'électricité qu'il consomme provienne d'une source d'énergie renouvelable Dans ce cas, tous les frais correspondants, y compris d'installation s'il y a lieu, seront à sa seule et entière charge, soit qu'il règle directement le fournisseur choisi, soit qu'il rembourse le BAILLEUR si celui-ci a traité avec le fournisseur

Lorsque cela sera approprié et possible, le BAILLEUR s'efforcera d'alimenter l'Immeuble par une énergie issue de sources d'énergie renouvelable Dans ce cas, les frais d'installation correspondants seront à la charge du BAILLEUR, le PRENEUR restant redevable du règlement des consommations

Le BAILLEUR favorisera l'installation, dans un ou sur l'Immeuble ou les Locaux, d'Équipements basés sur les énergies renouvelables sous réserve que de telles installations n'affectent pas, de l'avis du BAILLEUR, la valeur, la solidité ou l'esthétique de l'Immeuble.

Lorsque cela sera possible, le BAILLEUR s'engage à participer à des programmes pour la production et la fourniture d'énergie renouvelable.

#### **4.8 Réduction de la consommation d'eau**

Le BAILLEUR et le PRENEUR s'engagent à procéder, lors de la réalisation de travaux, à l'installation d'un système de plomberie hautement efficace et d'un système de contrôle de la consommation d'eau dans l'Immeuble et les Locaux.

Le BAILLEUR et le PRENEUR s'engagent à mettre en œuvre un programme régulier de recherche des fuites dans l'Immeuble et les Locaux.

Lorsque l'utilisation d'eau potable n'est pas nécessaire, le PRENEUR consent à utiliser de l'eau usagée traitée ou de l'eau naturelle traitée, notamment pour les toilettes de l'Immeuble

Le PRENEUR consent à utiliser des équipements à faible consommation d'eau

#### **4.9 Déchets**

Le BAILLEUR est en droit de refuser (i) de collecter des déchets en provenance des Locaux du PRENEUR ou (ii) d'accepter dans les locaux de stockage prévus à cet effet des déchets en provenance des Locaux du PRENEUR qui ne sont pas triés dans le container de recyclage approprié

Le BAILLEUR s'engage à développer et s'accorder avec le PRENEUR et les autres occupants de l'Immeuble sur un programme de gestion des déchets générés dans l'Immeuble comprenant, le cas échéant, le partage des installations de recyclage et de gestion des déchets par les occupants et un programme de gestion en matière de déchets avec les immeubles voisins

Le PRENEUR s'engage à mettre en place des dispositifs permettant le recyclage des cartouches pour les imprimantes, les ampoules fluorescentes, les piles et batteries et autres matériaux similaires

Le PRENEUR s'engage à adopter des codes d'achat durable (ex. achat de consommables mobiliers et bureautiques protecteurs de l'environnement et réutilisation de matériels superflus non périssables).

En matière d'approvisionnement et d'équipement, le PRENEUR s'engage à privilégier les cocontractants qui favorisent une politique de gestion des déchets adéquate, de recyclage des fournitures et de réutilisation de matériels superflus non périssables

#### **4.10 Modification des Locaux et Remplacement des Equipements**

A l'occasion de toute modification des Locaux, le PRENEUR s'engage à privilégier l'utilisation d'énergie et matériaux issus de filières de production durables, renouvelables, et de prendre en compte les modalités de recyclage et les performances environnementales

Lors du remplacement des Equipements, le BAILLEUR s'engage à favoriser l'utilisation d'Equipements économes en matière de consommation d'énergie

Le PRENEUR s'engage à ne pas effectuer de modifications des Locaux qui pourraient avoir pour effet de dégrader les performances environnementales de l'Immeuble ou des Locaux.

Le PRENEUR s'engage à fournir au BAILLEUR des informations suffisantes relatives à l'impact environnemental des modifications envisagées, lors de la demande d'accord préalable, au moins [15] jours calendaires à l'avance, au BAILLEUR sur ces modifications.

Les Parties s'efforceront de favoriser les modifications qui réduisent les besoins en climatisation et autre consommation d'énergie

Les Parties conviennent de se mettre d'accord sur un objectif de classement de performance environnementale avant qu'une Partie ne fasse des travaux pour lesquels une certification ou un label de performance environnementale est disponible

#### **4.11 Transport**

Le PRENEUR doit favoriser et sensibiliser à l'usage des transports en commun et transport doux et encourager le covoiturage

#### **4.12 Certifications et labels (dans l'hypothèse où il s'agit d'un Objectif Environnemental)**

Le PRENEUR accepte de fournir toutes les informations qui lui seront demandées par le BAILLEUR en relation avec les certifications ou labels prévus aux présentes, sous une forme convenue avec le BAILLEUR, dans un délai de [15] jours calendaires

Le PRENEUR reconnaît que le BAILLEUR est en droit de faire fonctionner, gérer et maintenir l'Immeuble de telle façon qu'il puisse conserver les labels ou certifications obtenus. Le PRENEUR accepte en conséquence les éventuelles contraintes que la conservation des labels ou certifications feraient peser sur le fonctionnement de l'Immeuble ou l'utilisation des Locaux.

Dans l'hypothèse où la gestion de l'Immeuble est assurée par des cocontractants du BAILLEUR, le BAILLEUR s'engage à s'assurer que ses cocontractants accomplissent leurs tâches de manière à ne pas gêner l'obtention et la conservation des certifications et labels obtenus par le BAILLEUR ou que le BAILLEUR et/ou le PRENEUR chercheraient à obtenir

Lorsque le PRENEUR devra obtenir une certification ou un label, le classement qu'il devra obtenir en application de ce label ou de cette certification sera fixé en fonction de la performance optimale de l'Immeuble et/ou des Locaux (ou en fonction des améliorations apportées à l'Immeuble et/ou aux Locaux)

Le BAILLEUR reconnaît que le PRENEUR est en droit d'attendre du BAILLEUR qu'il fasse fonctionner, gérer et entretenir l'Immeuble de telle façon que le PRENEUR puisse conserver les certifications ou labels obtenus et qu'il puisse obtenir les labels ou certifications recherchés dans les conditions des présentes. Le BAILLEUR accepte en conséquence les éventuelles contraintes que la conservation des labels ou certifications par le PRENEUR feraient peser sur le fonctionnement de l'Immeuble, pour autant que ces contraintes soient compatibles avec l'utilisation par les autres PRENEURS de l'Immeuble

C

## 5. SUIVI DES ENGAGEMENTS ET RESOLUTIONS DES DIFFICULTES

### 5.1 Comité de Pilotage et de Suivi Environnemental de l'Immeuble (ci-après le «Comité»)

Les Parties mettront en place un Comité qui se réunira annuellement.

Le Comité sera composé de représentants du BAILLEUR, du PRENEUR, de la société chargée de la gestion de l'Immeuble par le BAILLEUR, de toute société d'entretien et/ou de maintenance employée par le BAILLEUR ou le PRENEUR, ou toute autre personne impliquée ponctuellement ou non dans le fonctionnement ou la gestion de l'Immeuble et des Locaux et que les Parties considèrent comme utiles

Le Comité est chargé de

a) étudier

les données et informations mises en commun par les Parties conformément à l'article 4.2 ,

les performances environnementales de l'Immeuble en général ,

toute modification apportée à l'Immeuble, aux locaux ou à leur fonctionnement qui pourrait affecter les performances environnementales de l'Immeuble ou des Locaux ,

tout projet de modification de la réglementation ou toute évolution de la pratique qui pourrait être prise en compte pour l'amélioration de la performance environnementale de l'Immeuble ou des Locaux.

b) adapter les Objectifs Environnementaux relatifs

à la réduction de la consommation d'énergie, de l'émission de CO<sub>2</sub>, de la consommation d'eau et de la production des déchets dans l'Immeuble et les Locaux ,

à l'augmentation lorsque cela est possible, de l'utilisation des Equipements basés sur les technologies écologiques, de l'utilisation d'énergies renouvelables, du recyclage des déchets, de l'utilisation de l'eau usagée traitée et la récupération d'eau de pluie pour l'Immeuble et les Locaux ,

- aux autres mesures qu'il est possible d'adopter en vue d'améliorer les performances environnementales de l'Immeuble et des Locaux.

c) produire un rapport annuel, qui

contiendra un résumé de l'utilisation de l'eau et de l'énergie et de la production des déchets par l'Immeuble et les Locaux ,

décrira les progrès effectués en matière d'atteinte aux objectifs déterminés les années précédentes et identifiera tout autre progrès réalisé (ex réduction de la consommation de combustible fossile) ,

déterminera les objectifs à atteindre

Chaque Partie communiquera à l'autre partie les coordonnées des personnes de sa société ou de ses prestataires chargés de la gestion, de l'entretien ou de la maintenance qui pourront être contactées pour les questions intéressant la performance environnementale de l'Immeuble ou des Locaux.



## **5.2 Résolution des difficultés**

Le BAILLEUR et le PRENEUR acceptent de soumettre, avant l'introduction de toute procédure judiciaire, à un expert (l'Expert) la résolution des difficultés de nature technique rencontrées dans la recherche des Objectifs Environnementaux et le respect des engagements pris pour pouvoir les atteindre. L'Expert devra rechercher les raisons pour lesquelles l'Immeuble ou les Locaux, selon le cas, n'ont pas atteint les objectifs prévus ou pour lesquelles les engagements pris s'ils ont été respectés n'ont pas permis de les atteindre. Il devra donner son avis sur le partage des responsabilités à l'origine de cette contre-performance, faire des recommandations pour améliorer les performances et permettre d'atteindre ces objectifs, ou sur le délai et le cas échéant les modalités selon lesquelles la partie défaillante devra remédier à l'inexécution de son obligation.

Les Parties conviennent de se conformer aux recommandations formulées par l'Expert.

Les honoraires et les frais afférents à la mission de l'Expert seront supportés par la Partie à laquelle l'Expert aura imputé le dysfonctionnement.

h

## **ANNEXE 9**

---

## **DESCRIPTIF TECHNIQUE**

Le présent descriptif technique a été réalisé à partir des plans joints à la présente proposition établis par le Cabinet Hubert SALADIN

### 1 - CARACTERISTIQUES GENERALES DE L'IMMEUBLE

#### 1.1 Généralités

L'ensemble immobilier « PEGASE » se compose d'un immeuble divisible R+2

La surface de plancher globale est de 6.672 m<sup>2</sup>

L'immeuble sera édifié sur un terrain clos et privatif de 12 959 m<sup>2</sup> environ sur lequel seront également aménagées 194 places de parking extérieures et un abri pour les 2 roues

Un parking en sous-sol complètera l'ensemble avec 63 places

L'immeuble sera classé en code du travail, à l'exception du RdC qui sera classé en ERP 3<sup>ème</sup> catégorie pour l'accueil du public

#### 1.2 Performances environnementales

L'immeuble sera certifié selon la norme NF Bâtiments tertiaires Démarche HQE référentiel générique neuf millésime 2015. Cette certification de haute qualité environnementale garantit les performances de l'immeuble selon un référentiel décliné en 14 cibles



Les cibles sont les suivantes

##### Cibles d'Eco-Construction

- 1) Relation du bâtiment avec son environnement immédiat
- 2) Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction
- 3) Chantier à faible impact environnemental

##### Cibles d'Eco-Gestion

- 4) Gestion de l'énergie
- 5) Gestion de l'eau
- 6) Gestion des déchets d'activité
- 7) Maintenance - Pérennité des performances environnementales

##### Cibles de Confort

- 8) Confort hygrothermique
- 9) Confort acoustique
- 10) Confort visuel
- 11) Confort olfactif

#### Cibles de Santé

- 12) Qualité sanitaire des espaces
- 13) Qualité sanitaire de l'air
- 14) Qualité sanitaire de l'eau

Chaque cible fera l'objet d'une évaluation selon les critères du référentiel HQE en vigueur. Les niveaux cibles sont B (Base), P (Performant) ou TP (Très Performant).

Le profil prévisionnel de ce programme, susceptible d'évolutions en fonction des audits conduits par le CERTIVEA, est le suivant :

#### Cibles Eco-Construction

| Cibles          | 1 | 2 | 3 |
|-----------------|---|---|---|
| Base            |   |   |   |
| Performant      |   |   |   |
| Très performant |   |   |   |

#### Cibles d'Eco-Gestion

| Cibles          | 4 | 5 | 6 | 7 |
|-----------------|---|---|---|---|
| Base            |   |   |   |   |
| Performant      |   |   |   |   |
| Très performant |   |   |   |   |

#### Cibles de Confort

| Cibles          | 8 | 9 | 10 | 11 |
|-----------------|---|---|----|----|
| Base            |   |   |    |    |
| Performant      |   |   |    |    |
| Très performant |   |   |    |    |

#### Cibles de Santé

| Cibles          | 12 | 13 | 14 |
|-----------------|----|----|----|
| Base            |    |    |    |
| Performant      |    |    |    |
| Très performant |    |    |    |

### 1.3 Performance énergétique

Par le biais de la démarche HQE, l'immeuble bénéficiera d'une performance énergétique meilleure que la RT 2012.

A l'instar de l'opération PARK SEXTANT PEGASE, pourra afficher un niveau de performance énergétique 10 à 15 % meilleur que la réglementation thermique en vigueur, qui déjà impose de réduire de 50 % le coût énergétique par rapport à la réglementation précédente (RT 2005).

### 1.4 Infrastructure

Détermination de l'ensemble des plateformes du bâtiment

Fouilles en pleine masse pour le volume du parking enterré

Les fondations prévues sont du type superficielles, constituées de semelles filantes ou isolées, calculées avec un taux de travail du sol d'au moins 2 bars au niveau d'assise des fondations, n'entraînant pas la réalisation de pieux pour pallier à un sol insuffisamment porteur.

Longrine périmétrique surélevée en béton préfabriqué profilée pour recevoir les éléments de façade

Ossature d'infrastructure en béton armé constituée de poteaux et poutres correspondants à la superstructure

Le dallage en plancher bas du rez-de-chaussée et du sous-sol est prévu sur terre-plein sans vide sanitaire

Voiles périmétriques du sous-sol en béton armé Ossature poteaux et poutres

Le sas d'accès au sous-sol sera réalisé en murs maçonnés

Eclairage du parking conforme à la réglementation. Actionnement par détection de présence

Rampe du parking en béton strié Murs de soutènement en béton

Réalisation de fosses enterrées en pied des gaines d'ascenseur

## 1 5 Superstructure

### Murs de façade et structure porteuse

- La structure porteuse sera constituée de poteaux et poutres en béton armé coulés en place ou préfabriqués La structure sera réalisée suivant étude BA
- Compris toutes réservations pour passage des réseaux. Finition soignée pour les faces vues
- Voiles porteurs intérieurs en blocs agglomérés hourdés au mortier de ciment ou en béton armé banché
- Les murs des façades extérieures seront constitués de panneaux en béton architectonique ou des murs sandwich protégés par des brise soleil Les panneaux seront clavetés aux poutres périmétriques des étages et aux planchers
- Construction de murs maçonnés en parpaings hourdés au mortier de ciment pour la réalisation des gaines d'ascenseur et plus généralement de toutes séparations verticales porteuses ou non demandant une résistance mécanique et au feu déterminée par l'étude BA

Une ossature en béton armé garantit une pérennité des performances du bâtiment notamment thermiques et acoustiques La préfabrication en usine apporte une meilleure maîtrise des déchets et une réduction de l'énergie grise du bâtiment

La largeur de plateaux de 12m permet la suppression des poteaux intermédiaires, rendant les plateaux libres de tout élément porteur

Les façades en béton architectonique confèrent à l'immeuble un design durable et une facilité d'entretien, ainsi qu'une importante inertie thermique

## 1 6 Planchers

- Les planchers d'étage et le plancher haut de toiture seront en béton armé du type plancher caisson préfabriqué ou dalle alvéolaire avec dalle de compression d'une portée de façade à façade sans nécessité de poteaux intermédiaires



- Ils assureront le degré coupe-feu réglementaire
- Les planchers seront écartés des voiles de façade permettant ainsi l'interposition d'un isolant thermique en nez de plancher

*L'isolation est continue sur toute la surface de la façade sans interruption au niveau des planchers ainsi tous les ponts thermiques sont supprimés.*

- Finition surfacée pour recevoir le revêtement de sol collé au droit des parties communes
- Finition surfacée apte à recevoir une peinture anti poussière à l'airless avant pose des chemins de câbles et du faux plancher technique
- Surcharge admissible de 350 kg/m<sup>2</sup> en partie courante
- Surcharge admissible portée à 900kg/m<sup>2</sup> pour les 2 locaux archives kardex en RdC
- Surcharge correspondant aux murs mobiles suspendus en plancher haut des espaces salles de réunion modulaires
- Compris trémies pour passage des réseaux.

*La toiture constituée d'une dalle béton améliore considérablement l'isolation thermique (plus grande inertie) et l'isolation acoustique.*

## 1 7 Escaliers

Les escaliers seront constitués de volées droites ou balancées préfabriquées en béton armé. Les paliers seront constitués en dalle pleine en béton armé coulée en place. Finition en carrelage sur marche et contre-marche.  
Un escalier métallique encloisonné permettra d'accéder en toiture depuis le patio central, dans l'angle sud-ouest.

## 1 8 Etanchéité

Les toitures terrasses seront étanchées au moyen d'un complexe multicouche posé sur la dalle béton. Le système d'isolation et d'étanchéité sera composé de la façon suivante :

- un enduit d'imprégnation à froid
- un écran pare-vapeur soudé en plein
- un isolant de type polyuréthane d'épaisseur et caractéristiques calculées suivant étude thermique
- un écran d'indépendance
- une chape élastomère avec armature voile de verre 50 g/m<sup>2</sup> soudée en plein du type TERANAP JS ou similaire
- Une protection par couche de gravier roulé (environ 5 cm d'épaisseur)
- Relevés d'étanchéité sur costières en acier galvanisé 12/10<sup>ème</sup> de hauteur 400 mm composés d'un enduit d'imprégnation à froid de renforts de gorge et d'une finition en chape aluminium 8/10<sup>ème</sup>
- Réalisation de sorties en toiture pour les réseaux frigorifiques et électriques

## 1 9 Accessoires de toiture

Mise en œuvre de lanterneaux de désenfumage au droit des cages d'escalier avec commande par cartouche CO2

La surface de ces lanterneaux sera fonction d'un calcul de débit d'évacuation des fumées pour être conforme aux dispositions réglementaires

Les lanterneaux seront de type translucide

Les équipements techniques de traitement d'air de ventilation et de désenfumage seront positionnés en toiture des noyaux de circulation aux 4 angles du bâtiment. Ils seront protégés de la vue par une remontée des voiles béton architectoniques sur les 4 faces

Récupération des eaux de pluies en descentes intérieures en PVC pour alimentation de la cuve enterrée de stockage des eaux de pluie

Façonnage de naissances de descentes d'eaux pluviales dans l'étanchéité se raccordant aux canalisations de collecte. Crapaudine de rétention des cailloux et des feuillages

## 1 10 Finition des façades

Les appuis de fenêtres seront protégés par une tôle en aluminium laqué de même teinte que les menuiseries elles-mêmes

L'ensemble des façades seront réalisées au moyen de panneaux béton architectoniques, finition au choix de l'architecte et recevront des ensembles de menuiseries aluminium

Au droit des châssis filants et mur rideaux, selon exposition mise en œuvre de brise-soleil en lames aluminium

L'aile sud du bâtiment (côté entrée) comporte un rez-de-chaussée couvert et ouvert donnant accès aux cages d'escalier latérales et au jardin intérieur de l'immeuble. Finition de la sous-face du plancher avec un faux plafond métallique de qualité extérieure avec éclairage encastré

Acrotères en panneaux sandwich avec couverture

## 1 11 Gaines techniques

Les gaines techniques verticales seront positionnées selon les plans

Les gaines techniques électriques, traitement d'air, ventilation et désenfumage seront visibles, séparées par des cloisons en carreaux de plâtre et habillées d'ensembles menuisés. Elles seront disposées dans les locaux techniques attenants aux noyaux de circulation situés dans les 4 angles du bâtiment

Réalisation de gaines techniques contenant les mécanismes de chasse d'eau des sanitaires avec trappes de visite

h

Un local ménage équipé d'un vide seau sera aménagé à chaque étage

### 1 12 Locaux extérieurs

Le local poubelles sera réalisé en ossature bois, avec façades en bardage bois ajouré et une toiture en bac sec métallique. Dallage en béton finition surfacée. Le local poubelles sera muni d'un point d'eau, d'un siphon de sol et d'un éclairage par appareils fluorescents.

Abri 2 roues réalisé selon plans en ossature métallique avec couverture bac acier.

## 2 - LOCAUX INTERIEURS ET LEURS EQUIPEMENTS

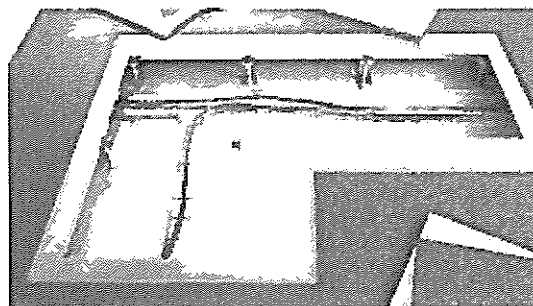
### 2 1 Faux plancher

Les parties de l'immeuble destinées aux bureaux seront traitées avec un faux plancher technique : aile Ouest en RdC, les 4 ailes au niveau 1 et au niveau 2.

Ce faux-plancher sera composé de dalles 600 x 600 en aggloméré de bois renforcées par un bac métallique posées sur vérins ajustables. Plancher de type DENCO Technologies Série M1.

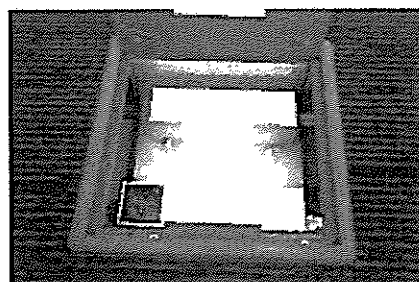
Le plénum utile du faux plancher sera de 12 cm environ.

Dans le plénum, mise en œuvre de chemins de câbles pour le passage des câbles d'alimentation électrique des boîtiers de sol.



*Le plancher technique assure une flexibilité des locaux dans le temps et permet de réaliser un réseau câblé très dense avec une distribution ergonomique des postes de travail. Au choix, la distribution sera faite en boîtiers de sol ou avec des blocs nourrices à fixer sur le mobilier.*

Boîtier de sol (Câblage informatique en option)



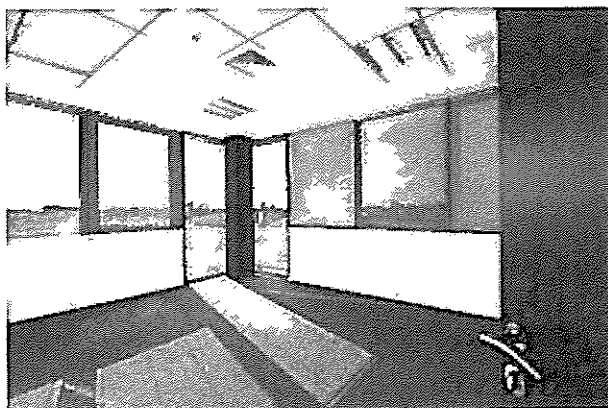


## 2 2 Sols et plinthes

Les plateaux de bureaux sur faux-plancher recevront un revêtement de sol souple du type moquette en dalle de type LINEAR TONAL des établissements INTERFACEFLOR

*La moquette mise en œuvre a été choisie pour sa résistance à l'usure, son confort d'utilisation et son procédé de fabrication respectueux de l'environnement*

Les plinthes des locaux recevant un revêtement de sol souple seront réalisées en médium à peindre



Les locaux de l'aile RdC Nord (cafétéria archives vestiaire entretien, infirmerie) recevront un revêtement de sol souple PVC en lés de marque GERFLOR type Taralay

Les sols des sanitaires recevront un revêtement grès cérame 30x60 de qualité U3P2 finition brillant

Les sols des halls d'entrée escaliers et paliers d'étage seront revêtus d'un revêtement grès cérame 60x60 U4P3 finition mat ou satiné compris plinthes assorties

Un tapis brosse type SOLSYTEM réf TUFTIGUARD compris cadre aluminium sera installé dans chaque hall d'entrée

Le sol des locaux techniques sera en béton brut surfacé

## 2 3 Revêtements muraux

Tous les murs des blocs sanitaires recevront un revêtement de faïence 30x60 finition brillant au choix de l'architecte

Pose d'un miroir toute hauteur devant les vasques dans tous les sanitaires

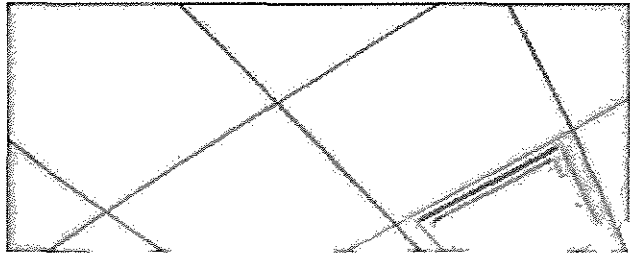
Les murs des halls et paliers d'étage recevront une finition en peinture décorative

Finition peinture blanche pour les murs des plateaux de bureaux.

*Cm*

## 2 4 Plafonds

Les plafonds des bureaux, circulations et sanitaires recevront un faux plafond en dalles de fibres minérales de dimensions 60x60 de type ULTIMA des établissements ARMSTRONG ou équivalent sur ossature apparente SILHOUETTE. Mise en œuvre d'une couche de laine de verre au-dessus des dalles de faux plafond.



Dans les halls d'entrée et les paliers d'étage il sera mis en œuvre un faux plafond de type BA13 avec calepinage en Gyptone pour traiter l'absorption acoustique destiné à recevoir une peinture de finition

## 2 5 Menuiseries extérieures

Les châssis vitrés seront classés A3 - E3 - V2

L'ensemble des menuiseries extérieures seront équipés de double vitrage de type clair bénéficiant d'un facteur solaire et indice de transmission lumineuse déterminés par l'étude thermique

Le vitrage sera également performant du point de vue de l'isolation acoustique avec un affaiblissement de 40 dB.

Tous les vitrages du rez-de-chaussée seront de type feuilleté STADIP 44.2.

*Les vitrages du rez-de-chaussée sont renforcés pour retarder d'éventuelles effractions.*

Ensemble d'accès à chaque hall de l'immeuble en menuiserie aluminium avec portes vitrées et châssis fixes (vitrage feuilleté STADIP) Poignées de type bâton de maréchal en aluminium naturel

Mur rideau en aluminium laqué au droit des façades entièrement vitrées

Au niveau des planchers et en allège le remplissage sera constitué de panneaux en EMALIT

Ensembles filants avec ouvrants à l'italienne à raison d'un ouvrant pour deux fixes

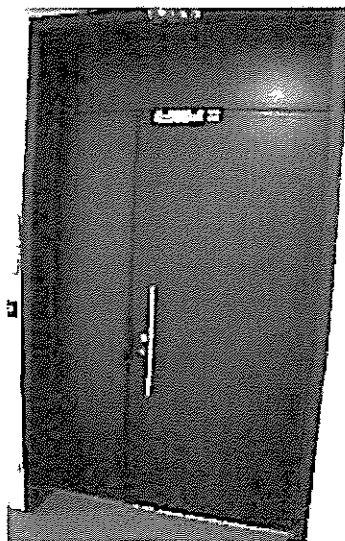
*Une attention particulière a été portée aux ouvertures de façade permettant de disposer d'un éclairage naturel de tous les paliers et halls du rez-de-chaussée*

Les châssis des plateaux de bureaux seront équipés de stores vénitiens à lamelles, à actionnement manuel.

Sur les façades exposées au sud ouest et est des protections solaires extérieures seront mises en œuvre de type brise-soleil en lames aluminium

## 2.6 Menuiseries intérieures

Huisseries bois à laquer avec joint isophonique sur le pourtour du cadre



Portes à âme pleine à laquer pour les portes intérieures des sanitaires

Portes à âme pleine stratifiées aux deux faces, avec un degré coupe-feu ou pare-flammes approprié selon la réglementation et la demande des services de sécurité pour les portes d'accès aux escaliers locaux techniques et plateaux de bureaux

*L'ensemble des portes est traité avec des matériaux nobles et résistants à l'usure*

## 2.7 Quincaillerie

Garniture aluminium anodisé teinte naturelle serrures sur organigramme

Bec de cane à condamnation sur portes d'accès aux cabines WC

Ferme-porte à frein hydraulique en applique sur portes d'accès aux sanitaires plateaux de bureaux, accès aux cages d'escalier et locaux présentant un risque au regard de la sécurité

Serrure à canon européen à goupilles pour les portes desservant les plateaux de bureaux et locaux techniques avec organigramme

Butées de portes au sol en caoutchouc

## 2.8 Signalisation

Plaques de sécurité à chaque niveau

Vr

## 2 9 Cloisons sèches et doublages isolants

Les cloisons de distribution seront du type PLACOSTIL composées d'une ossature métallique revêtue d'une plaque de BA13 avec isolation par laine de verre déroulée compris arêtes de protection des angles

- Localisation, délimitation et cloisonnement intérieur des blocs sanitaires

Parement hydrofuge pour les locaux humides

Les doublages isolants seront de type polystyrène collé à une plaque de plâtre et posés en face intérieure des murs de façade. L'épaisseur de l'isolant sera déterminée en fonction de l'étude thermique.

Les doublages assureront une continuité d'isolation entre la structure porteuse et les voiles de façade de manière à supprimer tout pont thermique.

## 2 10 Peintures intérieures

Les huisseries bois ou métalliques recevront une couche de préparation et deux couches de finition de laque brillante teinte au choix de l'architecte.

Sur murs et plafonds des locaux techniques, après préparation, application à l'airless de deux couches de peinture vinyl mate.

Peinture en complément des revêtements décoratifs des parties communes (halls, paliers, sanitaires, murs de cage d'escalier).

Peinture des murs des plateaux de bureaux.

*L'ensemble des revêtements muraux (peintures et papiers) seront choisis parmi les produits de première qualité avec comme critère les caractéristiques sanitaires (faible émission de COV)*

## 3 - EQUIPEMENTS GENERAUX

### 3 1 Electricité

#### Origine de l'installation

L'alimentation électrique de l'immeuble sera réalisée au moyen d'un comptage tarif jaune alimenté par le poste de transformation public situé en limite de propriété et raccordé au réseau HTA en coupure d'artère (double alimentation en boucle).

#### Distribution

Un tableau général TGBT sera situé dans un local technique en RdC de l'immeuble. Ce TGBT alimentera l'ensemble des tableaux divisionnaires nécessaires aux installations de l'immeuble.

Chaque plateau de bureaux sera alimenté par un tableau électrique dédié situé dans le local technique attenant au noyau de circulation

Coupure générale pompier par arrêt d'urgence sous boîtier bris de glace disposés à chaque étage conformément à la réglementation.

Chaque armoire sera reliée à la colonne de terre avec barrette de coupure en pied de colonne

### Eclairage

Le niveau d'éclairage des locaux sera conforme à la norme EN 12646-1

- 500 lux dans les salles de réunion
- 350 lux dans les bureaux
- 250 lux dans les locaux techniques
- 200 lux dans les espaces de détente et les sanitaires
- 150 lux dans les circulations

Le coefficient d'uniformité sur le plan utile sera  $> 0,6$  pour les bureaux et espaces apparentés et  $> 0,4$  pour les autres locaux.

L'éclairage des bureaux se fera par luminaires fluo encastrés en faux-plafond 3x14 W avec grille paralume laquée de dimension 600 x 600. Ces luminaires seront de type basse luminance équipés de starter électronique et tubes fluorescents à haut rendement. Les bureaux de chaque plateau seront gérés par un système de gestion d'éclairage.

L'éclairage est piloté par plateaux au moyen de détecteurs de présence qui actionnent un système de gradation en fonction de la lumière naturelle provenant des fenêtres (réglage photométrique de la puissance lumineuse).

Ainsi, le système d'éclairage fournit le complément de lumière pour atteindre l'éclairage prévu de 350 lux.

*L'éclairage piloté par détection de présence et capteurs photométriques permet d'importantes économies d'énergie en fonctionnement et une gestion automatique des zones éclairées en fonction de l'occupation.*

Le niveau d'éclairage moyen relevé à 1 m du sol dans les parties communes, les circulations et les sanitaires sera de 200 lux.

L'éclairage des sas d'entrée, des halls, des paliers et des circulations se fera par spots à led 22W encastrés.

L'éclairage des sanitaires sera réalisé par spots à led 11W encastrés. Allumage par détecteur de présence.

L'éclairage de sécurité de type C sera prévu suivant la réglementation en vigueur. Il sera réalisé par blocs autonomes agréés non débouchables 60 Lm, 1h d'autonomie de marque LUMINOX.

L'appareillage encastré (prise, interrupteur...) sera de marque LEGRAND type MOSAIC.

*LM*

Mise en place d'une prise ménage 16A+T au droit de chaque palier

Distribution électrique par le faux plancher

### 3.2 Chauffage - Ventilation - Rafraîchissement Désenfumage

#### Objectif

Dans le cadre de la construction de l'immeuble objet du présent descriptif, notre conception des installations thermiques a pris en compte les points suivants :

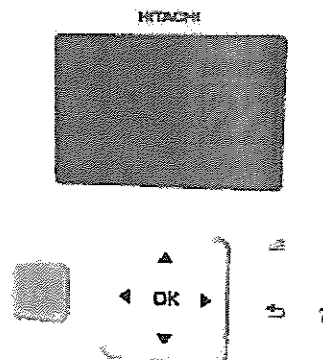
- une enveloppe du bâtiment performante
- un bâtiment avec des charges internes importantes
- une qualité d'air maîtrisée par rapport à l'occupation
- facilité de maintenance et d'exploitation
- réaliser des économies d'énergie notamment par récupération sur l'air extrait et transfert sur l'air neuf dont les débits sont importants et aussi la possibilité de fonctionner en free cooling
- l'organisation des locaux techniques de traitement d'air de manière rationnelle compte tenu
  - des espaces d'accès (matériel et personnel)
  - des amenées d'air et évacuations
  - des cheminements des tuyauteries et conduits d'air
  - des problèmes de nuisances (bruit)

#### Données de base

Les installations seront conçues pour assurer en chauffage et en rafraîchissement des bureaux les températures énoncées ci-dessous en régime établi et continu pour les conditions de base :

- Hiver : 20°C +/- 1°C pour une température extérieure de -5°C
- Été : -7°C par rapport à la température extérieure avec 32°C maxi en conditions extérieures normales
- En salle machines et locaux nodaux, 22°C +/- 2°C (en option)

Les caractéristiques des matériels et les principes de distribution sont pris en compte dans l'étude thermique.



## Principe DE TRAITEMENT DES AMBIANCES

### a) Bureaux

Le chauffage et le rafraîchissement des locaux sera assuré par un système de type VRV 3 tubes à récupération d'énergie permettant de distribuer simultanément du chaud et du froid

Les unités extérieures seront installées en terrasse avec accès permettant d'assurer la maintenance sans perturber le fonctionnement au niveau des postes de travail.

Les réseaux de distribution chemineront en gaine technique et faux-plafond

La ventilation intérieure des locaux sera assurée par un système double flux géré par des centrales de traitement d'air positionnées en terrasse

Les unités de traitement d'air comporteront

- Une filtration en adéquation avec l'occupation permettant de répondre à une bonne qualité d'air
- Un caisson trois voies pouvant fonctionner en free-cooling permettant ainsi en demi-saison de rafraîchir les locaux simplement par la ventilation (renouvellement d'air très rapide) et également en été de rafraîchir par une sur-ventilation nocturne

La diffusion de l'air sera assurée par des diffuseurs en aluminium laqué encastrés dans le faux-plafond reliés aux unités par des gaines flexibles isophoniques. Les grilles de reprise seront du même type. Ces diffuseurs seront dimensionnés pour assurer des vitesses d'air au niveau des utilisateurs compatibles avec un très bon niveau de confort

Il est prévu deux réseaux d'extraction distincts : un réseau pour les sanitaires à fonctionnement permanent et un réseau pour les bureaux asservi à l'occupation des locaux.

### b) Halls et paliers d'étage

Les halls de l'immeuble et les paliers d'étage seront traités par le système de ventilation double flux en soufflage et en reprise d'air

Les paliers d'étage seront également pourvus d'une ventilation naturelle pour le désenfumage (ventilation haute et ventilation basse). Trappes asservies à l'alarme incendie. Gains de ventilation en parois CF de degré approprié

### Désenfumage

Conformément aux dispositions réglementaires liées au classement ERP 3<sup>ème</sup> catégorie du RdC de l'immeuble, les circulations du RdC seront désenfumées mécaniquement à l'aide d'extracteurs disposés en toiture d'un réseau de gaines d'amenée d'air naturel et d'extraction équipées de volets coupe-feu motorisés

Le parking sera également équipé d'un système de désenfumage mécanique conforme à la réglementation

W

### Régulation / Supervision

Une GTC sera mise en œuvre pour assurer la régulation et le contrôle des équipements de chauffage/rafraîchissement et de ventilation

La GTC permettra également de prendre en compte les alarmes techniques ainsi que les relevés des compteurs de consommation d'énergie

Il sera installé une interface homme/machine pour accéder aux informations de la GTC

### 3 3 Plomberie sanitaire

Le nombre de sanitaires sera conforme à la réglementation en vigueur

Chaque sanitaire est alimenté en eau froide depuis le compteur général par canalisation en PVC pression calorifugée par une mousse du type ARMAFLEX

La distribution eau chaude et eau froide des appareils dans les sanitaires sera réalisée en tube de cuivre ou PER

Les réseaux d'évacuation des Eaux Usées (EU) et Eaux Vannes (EV) seront du type unitaire réseau d'évacuation des Eaux de Pluie (EP) séparatif

Les canalisations seront en tube PVC M1 de diamètre approprié. Les collecteurs principaux seront laissés en attente au droit de la façade. Les descentes EU et EV seront poursuivies en terrasse pour assurer la ventilation primaire

La production d'eau chaude sanitaire est assurée par des chauffe-eau électriques 15l, positionnés en plénum de faux plafond

Les appareils sanitaires seront en porcelaine blanche

Les cuvettes de WC sont du type suspendues

Vasques avec robinetterie mitigeuse réglable à temporisation à disque céramique

Douches, il sera installé quatre douches avec vestiaires pouvant servir pour les sportifs et aussi pour le personnel d'entretien

Les douches seront équipées d'un receveur avec bonde siphonée d'un pare douche en verre sur menuiserie aluminium et d'une robinetterie de type presto encastrée avec pomme de douche encastrée avec dispositif anti-tarte

La température de l'eau est réglée par un robinet thermostatique non accessible à l'utilisateur et réglé par l'exploitant

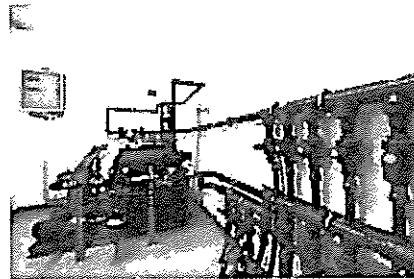
### Récupération des eaux de pluie et alimentation de WC

L'eau de pluie venant des surfaces étanchées (sauf parking) servira à alimenter les chasses d'eau des WC et l'arrosage des espaces verts



Il est prévu au l installation d un réseau d alimentation spécifique pour les WC, d une cuve enterrée de 70 m3 compris canalisations et regards

La cuve est équipée d un surpresseur et d un by pass



Local surpresseur

En cas d insuffisance d eau de pluie le système sera alimenté avec l'eau potable le branchement étant équipé d un disconnecteur

La récupération d eau de pluie pour l'alimentation des WC et de l'arrosage des espaces verts, permet des économies d eau jusqu'à 80 %.

### 3.4 Courants faibles

#### a) Sécurité

Compte tenu du classement de l'établissement la sécurité incendie sera assurée par un équipement d alarme de type 2a avec un CMSI de catégorie B

Cet équipement comprendra notamment

- Un centralisateur de mise en sécurité incendie CMSI
- des déclencheurs manuels DM
- des dispositifs actionnés de sécurité DAS
- des diffuseurs sonores DS
- un transmetteur téléphonique

Cet équipement comportera les asservissements suivants

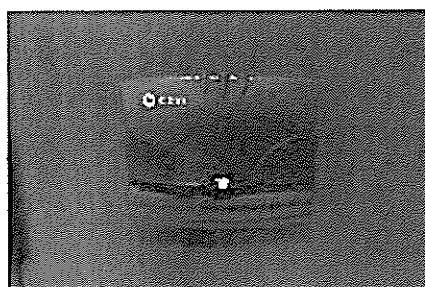
- le compartimentage des portes de recoupement CF des circulations et des escaliers encloués
- l'ouverture des issues à accès contrôlé
- la mise en route du désenfumage
- la mise à l'arrêt de la ventilation
- la diffusion de l'alarme sonore

#### b) Sûreté

Les accès à l'immeuble et au parking seront sécurisés par un système de contrôle d'accès par badge

Chaque porte palière de plateau de bureaux est verrouillée par une ventouse électromagnétique commandée par badge en entrée Selon localisation en sortie la commande d'ouverture s'effectuera par bouton poussoir ou lecteur de badge

6



Mise en œuvre de détecteurs volumétrique à double technologie dans les locaux suivants

- halls
- paliers d'étage de tout l'immeuble

Le système pourra être étendu pour sécuriser d'autres zones de l'immeuble en fonction des besoins. Cette extension est possible en option, mais le système mis en place en base permettra de le faire y compris ultérieurement à la prise de possession des locaux.

L'accès au parking de l'immeuble se fera au moyen d'un interphone relié à l'accueil et d'un lecteur de badge de proximité.

Le système de lecture de badge sera programmable avec définition des plages horaires affectées à chaque badge.

#### Fibre optique

Adduction de la fibre optique par fourreaux spécifiques. La pose du câble est à la charge de l'opérateur ou les opérateurs choisis par le preneur. Le lotissement BLUE PARK est déjà relié à la fibre optique : un réseau est installé avenue des satellites, devant PEGASE.

### **3.5 Ascenseurs**

Fourniture et mise en œuvre de 4 ascenseurs 630 Kg, 3 niveaux, vitesse 1m/s avec portes à ouverture centrale de passage libre 80x200 cm sur une face et finition inox brossé. Equipement intérieur : miroir une face, main courante 3 faces, parois stratifiées dans la gamme du constructeur.

Un ascenseur desservira également le parking en sous-sol.

## **4 - TRAVAUX EXTERIEURS**

### **4.1 Voiries et parking**

Le parking extérieur comprendra 206 places de stationnement extérieures. Il sera aménagé selon les plans, avec un revêtement en enrobé noir.

Bordures en béton préfabriquées.

Eclairage nocturne du parking par des candélabres. Commande automatique par interrupteur crépusculaire et horloge.

Les portes seront constituées de vantaux à âme pleine en bois, toute hauteur finition stratifiée Quincaillerie en aluminium anodisé Serrure à canon européen sur organigramme 110 portes 90x270 sont prévues

Mise en œuvre d'une faille vitrée au droit de chaque porte avec vitrophanie

L isolement acoustique des cloisons est de 41 dB.

## **6 - CLOISONNEMENT BUREAUX PHASE 2**

Réalisation du cloisonnement intérieur des plateaux de bureaux en cloisons plâtre à ossature métallique de type amovible

Les plaques de plâtre sont revêtues en usine d'un revêtement mélaminé et assemblées sur l'ossature par un clips en aluminium laqué

Le cloisonnement est inclus à la proposition financière pour la surface correspondant à la Phase 2 de la présente proposition soit un linéaire de cloisons de 500 m correspondant au ratio mis en œuvre sur le Bâtiment A de Sextant

Les portes seront constituées de vantaux à âme pleine en bois toute hauteur finition stratifiée Quincaillerie en aluminium anodisé Serrure à canon européen sur organigramme 74 portes 90x270 sont prévues

Mise en œuvre d'une faille vitrée au droit de chaque porte avec vitrophanie

L isolement acoustique des cloisons est de 41 dB

W

Marquage au sol des places de parking par bandes de peinture routière blanche

Réseau d'évacuation des eaux pluviales, comprenant grilles avaloirs canalisations enterrées ouvrage de retenue (chaussée réservoir) séparateur d'hydrocarbures et ouvrage de régulation du débit

Mise en œuvre de 4 bornes triphasées 32A (22kW) de marque VELEXYS pour le rechargement des véhicules électriques Mise en œuvre de fourreaux supplémentaires en attente pour permettre l'installation future de 8 bornes supplémentaires par l'utilisateur

#### 4.2 Clôture et portail

L'ensemble du terrain sera clôturé par une clôture en panneaux rigides montés sur potelets métalliques de type GANTOIS

La hauteur de la clôture sera de 1,5m

Un portail sera installé constitué d'un cadre tubulaire en acier galvanisé et un remplissage en tôle en partie basse et en barreaudage en partie haute

Ce portail sera à commande électrique

Il sera piloté par horloge ouvert à des périodes horaires définies par l'utilisateur En dehors de ces périodes, le portail sera actionnable par digicode

#### 4.4 Espaces verts

Selon les plans les espaces verts seront traités de la manière suivante

- apport de terre végétale régallage
- pose de gazon en plaques
- plantation de plantes arbustives
- plantation d'arbres de haute tige

Les allées piétonnes seront constituées d'un béton désactivé avec granulats clairs

Mise en œuvre d'un système d'arrosage automatique des espaces verts (Alimentation en eau de pluie recyclée)

### 5 - CLOISONNEMENT BUREAUX PHASE 1

Réalisation du cloisonnement intérieur des plateaux de bureaux en cloisons plâtre à ossature métallique de type amovible

Les plaques de plâtre sont revêtues en usine d'un revêtement mélaminé et assemblées sur l'ossature par un clips en aluminium laqué

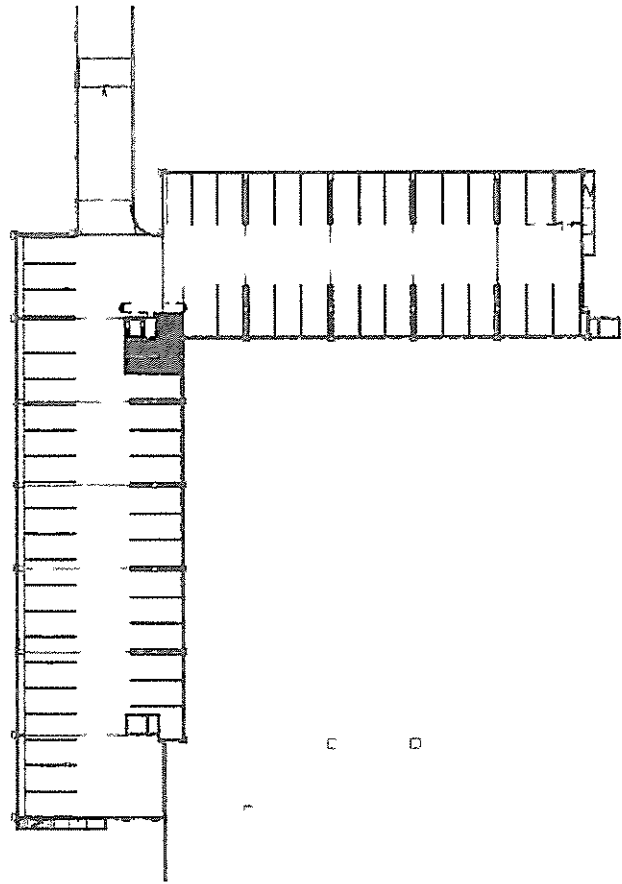
Le cloisonnement est inclus à la proposition financière pour la surface correspondant à la Phase 1 de la présente proposition soit un linéaire de cloisons de 750 m, correspondant au ratio mis en œuvre sur le Bâtiment A de Sextant

lm

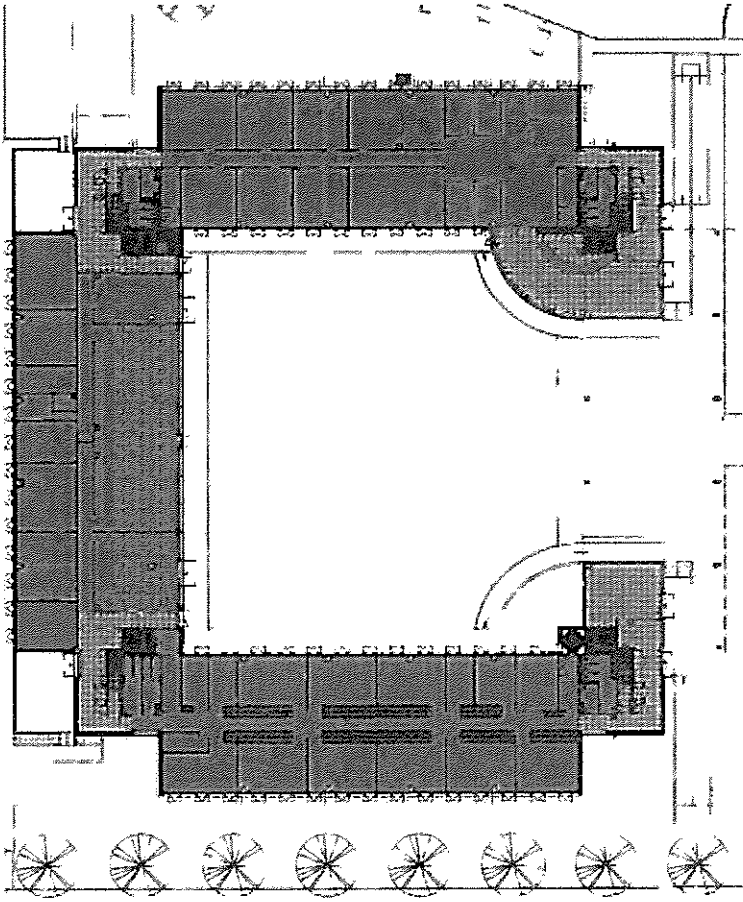
## **ANNEXE 10**

---

### **PLANS (PHASE 1 ET PHASE 2)**



1 Niveau -1 Surfaces  
1 500



2 Niveau 0 Surfaces  
1 500

15S033  
N° Projet

Nom du projet

PEGASE

Adresse du projet

12/14 Avenue des Satellites  
70048 Le Hallan

Maître d'ouvrage

SNC COMETE

Adresse maître d'ouvrage

18 Avenue Pythagore BP 50164  
33708 MERIGNAC cedex

H.Saladin  
AU DES D.P.C.

Immeuble TITANIKUM  
rue Capelaudite  
BP 30025

T 05 57 77 03 77  
F 05 57 77 96 70

agences@hubertsaladin.com

N° Document  
40

PHASE

DCE

date  
25/07/2016

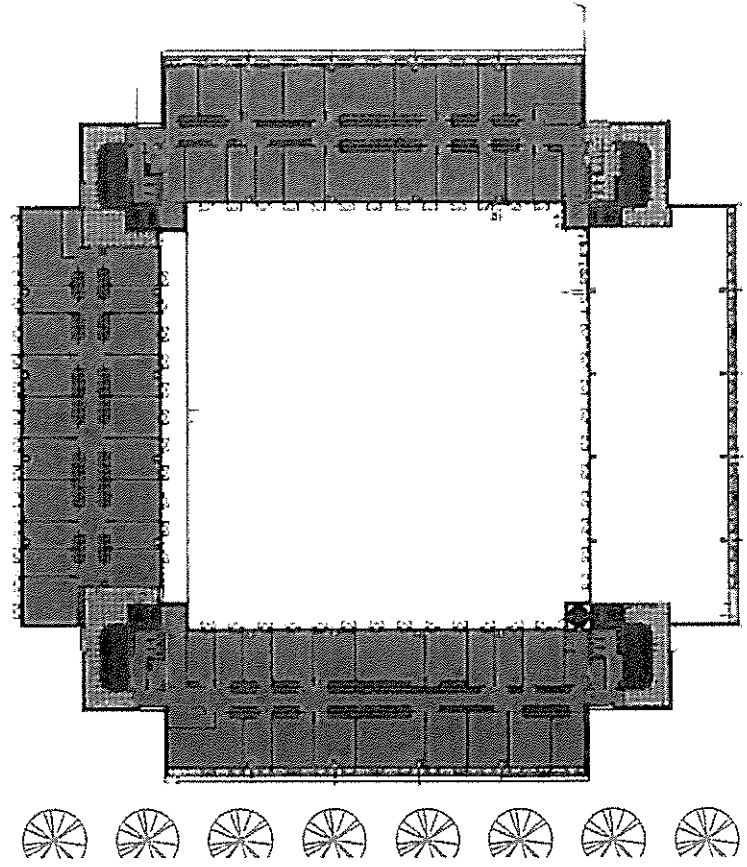
échelle  
1 : 500

Indice

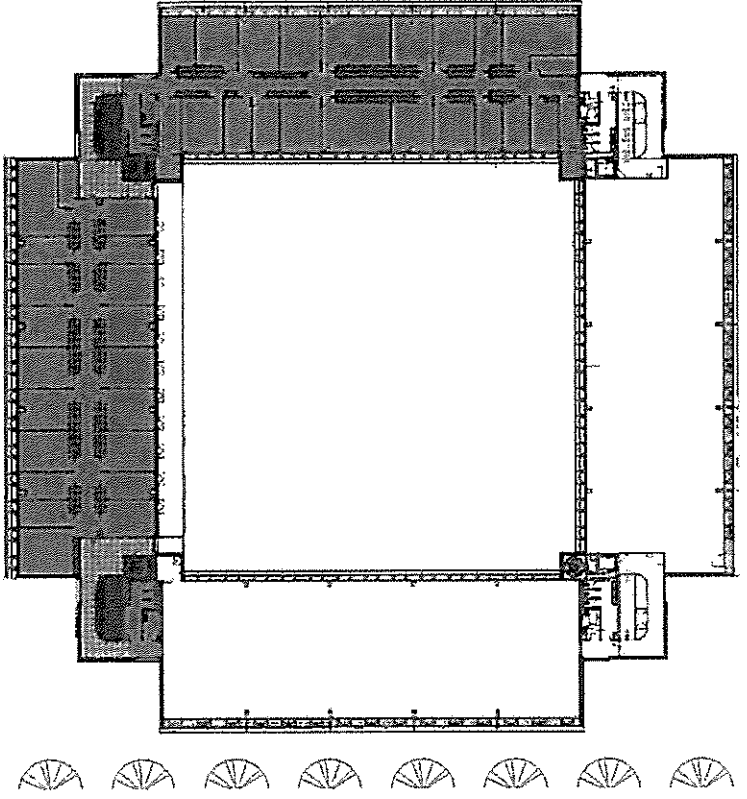
B

Modifications

A  
B  
C  
D  
E



1 Niveau 1 Surfaces  
1 500



2 Niveau 2 surfaces  
1 500

155033

Nom du projet  
**PEGASE**  
Adresse du projet  
12/14 Avenue des Satellites  
70048 Le Haillan

Maître d'ouvrage  
**SNC COMETE**  
Adresse maître d'ouvrage  
18 Avenue Pythagore BP 50164  
33708 MERIGNAC cedex

**H. Saladin**  
Immeuble TITANJUM  
rue Cantalaudette  
BP 50025  
T 05 57 77 08 77  
F 05 57 77 98 70  
agence@hdsaladin.com

N° Document  
**41**  
Nom du Document  
Repérage Surfaces  
R+1 R+2

PHASE  
**DCE**

date  
**25/07/2016**  
échelle  
**1 500**  
Index  
**B**

Modifications  
A  
B  
C  
D  
E

## **ANNEXE 11**

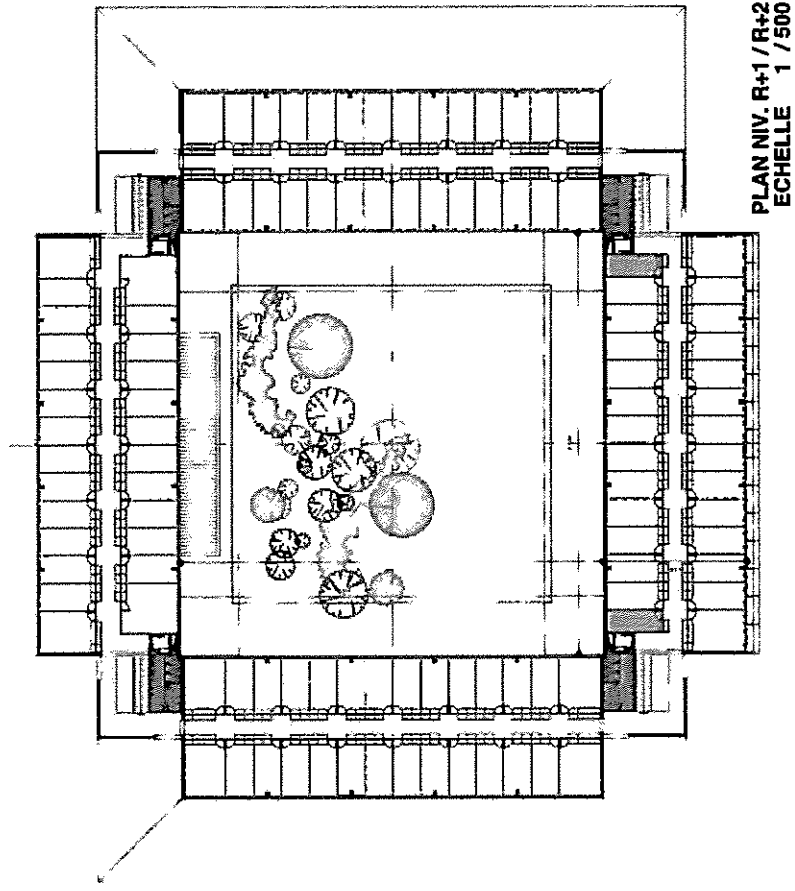
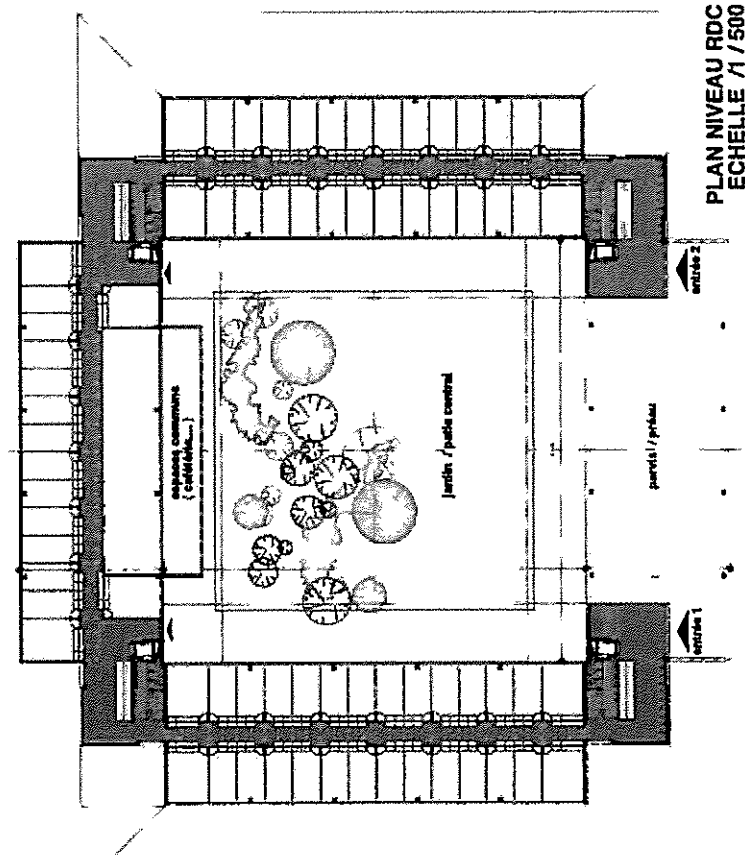
---

## **PLAN DE ZONE ERP**



# RECAPITULATIF CLASSEMENT DU BATIMENT

NIVEAU RDC= CLASSEMENT EN ERP 5ème catégorie  
NIVEAUX R+1 / R+2 = CLASSEMENT CODE DU TRAVAIL



**Avenant n°1**  
**au bail en état futur d'achèvement en date du 19 avril 2017**

**ENTRE LES SOUSSIGNES**

La société civile de placement immobilier dénommée **NOTAPIERRE**, société à capital variable, dont le siège est à PARIS (17ème), 7 et 7 bis, rue Galvani, identifiée au SIREN sous le numéro 347 726 812 et inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS,

Représentée par

la société dénommée UNOFI-GESTION D'ACTIFS, société anonyme au capital de 1 000 572 euros, dont le siège social est à PARIS (17ème), 7 et 7 bis, rue Galvani, identifié au SIREN sous le numéro 347 710 824, et inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS

UNOFI-GESTION D'ACTIFS agissant en qualité de société de gestion statutaire de NOTAPIERRE, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes de l'article 17 des statuts et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 18 desdits statuts.

UNOFI-GESTION D'ACTIFS, elle-même représentée par

Madame Florence DOURDET-FRANZONI, Directeur Général Délégué, dûment habilitée aux fins des présentes.

Ci-après désigné « **le Bailleur** »

**D'UNE PART,**

**ET :**

**BORDEAUX METROPOLE**, Etablissement Public de coopération intercommunale à fiscalité propre, relevant de la catégorie des métropoles, par transformation de la Communauté Urbaine de Bordeaux, créée en vertu de la loi N° 2014-58 du 27 janvier 2014 et du décret N° 2014-1599 du 23 décembre 2014, dont le siège est à Bordeaux-Esplanade Charles de Gaulle, identifié sous le numéro SIREN 243300316.

Représentée par le Président de Bordeaux Métropole, Monsieur Alain JUPPE, agissant conformément à la délibération N °2016/517 du 23 septembre 2016 reçue en Préfecture de Gironde le 4 octobre 2016,

Représenté par Monsieur Christophe PIETTE agissant en sa qualité de Directeur de la Direction de l'Immobilier conformément à un arrêté de délégation de signature n° 2018/BM0765 en date du 4 juin 2018  
**(Annexe 0)**

Ci-après dénommée « **le Preneur** »

**D'AUTRE PART,**

Le Bailleur et le Preneur pouvant être également dénommés ci-après collectivement « **les Parties** »

PARAPHES

45



## **IL EST EXPOSE CE QUI SUIV**

### **1/ Bail en l'état futur d'achèvement**

En date du 19 avril 2017, un bail en état futur d'achèvement (ci-après le « **BEFA** ») sous condition suspensive a été signé entre la SAS NEXIMMO 106 et BORDEAUX METROPOLE portant sur la location, dans un immeuble à usage de bureaux élevé sur un sous-sol d'un rez-de-chaussée et de deux étages sis 12-14 avenue des Satellites à LE HAILLAN (33185), de locaux de bureaux d'une surface plancher de 4.990 m<sup>2</sup> environ quote-part de parties communes incluse, répartie comme suit :

|     |                                                 |
|-----|-------------------------------------------------|
| R-1 | 22 m <sup>2</sup>                               |
| RDC | 2.066 m <sup>2</sup> (ailes ouest, nord et est) |
| R+1 | 1.768 m <sup>2</sup> (ailes ouest, nord et est) |
| R+2 | 1.134 m <sup>2</sup> (ailes nord et Est)        |

Et 193 places de parkings dont 63 en sous-sol et 130 en extérieur.

Aux termes du BEFA, le Bailleur a consenti au Preneur un droit d'option exclusif portant sur la prise à bail d'une surface plancher de 1.682 m<sup>2</sup> environ et 64 places de parking extérieures. La durée de l'option est de douze (12) mois à compter de la prise d'effet du BEFA.

Usant de la faculté lui bénéficiant, le Preneur a fait connaître à la société NEXIMMO 106, (ci-après le « **Promoteur** »), par courrier daté du 15 novembre 2017 (**Annexe 1**), son souhait de prendre à bail une (1) aile complémentaire sur les trois (3) restantes vacantes à ce jour.

En outre, dans ce courrier, le Preneur a indiqué qu'il réfléchissait sur la possibilité de prendre à bail les deux (2) ailes encore vacantes situées au 1<sup>er</sup> étage, alors qu'une seule était vacante au 1<sup>er</sup> étage à cette date.

Par conséquent, il y aura lieu de modifier les locaux initiaux donnés à bail en l'état futur d'achèvement le 19 avril 2017.

D'autre part, le Preneur a demandé au Bailleur l'exécution de travaux supplémentaires et modificatifs avant achèvement de l'immeuble par rapport au descriptif technique annexé au BEFA. Ces travaux ont été agréés par le Bailleur et le Promoteur de l'opération, ainsi qu'il résulte de la fiche navette de travaux supplémentaires et/ou modificatifs n° 01 d'un montant de 625 028 € HT soit un montant de 750 033,60 € TTC et ses annexes demeurées annexées aux présentes (**Annexe 2**).

Enfin, le Preneur a demandé au Bailleur (i) l'autorisation de gérer le contrôle d'accès de l'ensemble du bâtiment et (ii) l'autorisation d'aménager l'ensemble des espaces verts du site et de gérer l'entretien de ceux-ci.

### **2/ Vente en l'état futur d'achèvement**

Suivant acte reçu par Maître BRISSON, notaire à BORDEAUX, le 26 juillet 2017, la SAS NEXIMMO 106 a vendu à la SCPI NOTAPIERRE, l'immeuble en son état futur d'achèvement dont dépendent les locaux loués au titre du BEFA.

Par courrier daté du 26 juillet 2017 recommandé avec accusé de réception en date du 28 juillet 2017, la vente a été notifiée par Me Brisson au Preneur (**Annexe 3**).

**CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1 – REALISATION DE LA CONDITION SUSPENSIVE**

Pour la bonne tenue du dossier, il est rappelé que le BEFA avait été conclu sous la condition suspensive littéralement retranscrite ci-dessous :

**« CHAPITRE VI – CONDITION SUSPENSIVE**

*Le présent bail est consenti et accepté sous la condition suspensive expresse que le permis de construire ayant fait l'objet d'un arrêté n° 033 200 15V0050 délivré par la Mairie de LE HAILLAN, le 23 novembre 2015 à la société SNC COMETE soit transféré au bénéfice de la société NEXIMMO 106 au plus tard le 28 avril 2017.*

*Cette condition suspensive susvisée devra être réalisée au plus tard le 28 avril 2017.*

*Dans les huit jours précédant le 28 avril 2017, le Bailleur notifiera au Preneur par lettre recommandée avec avis de réception s'il entend proroger le délai de réalisation de la condition suspensive. A défaut d'un tel courrier, le Bailleur sera réputé avoir renoncé à la prorogation.*

*Au plus tard dans les huit jours suivant le 28 avril 2017, ou l'expiration du délai de prorogation, le Bailleur notifiera au Preneur par lettre recommandée avec avis de réception la réalisation ou non de la condition suspensive susvisée.*

*A défaut de réalisation de la condition suspensive susvisée dans le délai prévu au présent article, éventuellement prorogé, le présent contrat deviendrait caduc, sans indemnité de part ni d'autre, Bailleur et Preneur étant déliés de tout engagement, sauf pour le Bailleur et lui seul à renoncer à ladite condition suspensive.*

*Cependant à titre exceptionnel, afin de respecter la date de livraison fixée au 30 avril 2018, le Bailleur s'engage à commencer les travaux de réalisation de l'immeuble de bureaux dès l'obtention de l'arrêté de transfert de permis de construire au bénéfice de la société NEXIMMO 106 au plus tard le 28 avril 2017 sans attendre la fin du délai de purge du recours des tiers et du retrait administratif. »*

Le Preneur déclare reconnaître la réalisation de la condition suspensive.

A l'appui de cette déclaration, sont demeurés annexés aux présentes (**Annexe 4**) :

- Copie de l'arrêté de transfert de permis de construire au profit de la société NEXIMMO 106 délivré le 14 avril 2017 sous le n° PC 033200 15V0050 T01
- Copie du certificat de la Mairie de LE HAILLAN en date du 18 juillet 2017 attestant que l'arrêté de transfert du permis de construire n°033 200 15 V 050/T01 n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, d'aucune observation de la Préfecture de la Gironde au titre du contrôle de légalité et d'aucun retrait dans les délais légaux.
- Copie de la déclaration d'ouverture de chantier en date du 24 avril 2017 attestant de l'ouverture du chantier au 24 avril 2017, reçue à la mairie de LE HAILLAN le 25 avril 2017.

**ARTICLE 2 – ADRESSE DE L'IMMEUBLE**

Par suite d'une erreur matérielle, l'adresse de l'immeuble précisé dans le BEFA est erronée.

L'immeuble duquel dépendent les locaux, objet du BEFA et du présent avenant, se situe sur la parcelle cadastrale référencée AV 135 au **10-12, avenue des Satellites à LE HAILLAN ((33))**, tel qu'indiqué dans le certificat de numérotage délivré par la Mairie de LE HAILLAN le 23 mai 2017, ci-annexé (**Annexe 5**).

### ARTICLE 3 – EXTENSION ET ECHANGE DES SURFACES PRISES A BAIL

Comme indiqué dans l'Exposé, le Preneur a souhaité :

- (i) prendre à bail une aile supplémentaire située au R+2 ;
- (ii) prendre à bail une aile située au R+2 en lieu et place de l'aile ouest située au R+1.

De sorte que le Bailleur donne à bail en l'état futur d'achèvement au Preneur les locaux (quote-part de parties communes incluses) et parkings suivants :

|                       |                                                    |
|-----------------------|----------------------------------------------------|
| RDC                   | 1.840 m <sup>2</sup> (ailes ouest, nord, est)      |
| R+1                   | 1.148 m <sup>2</sup> (ailes nord, est)             |
| R+2                   | 2.584 m <sup>2</sup> (ailes ouest, nord, est, sud) |
| <b>Total SDP</b>      | <b>5.572 m<sup>2</sup></b>                         |
| Parkings sous-sol     | 63                                                 |
| Parkings extérieurs   | 153                                                |
| <b>Total Parkings</b> | <b>216</b>                                         |

Sont demeurés annexés (**Annexe 6**), les plans suivants :

- a) Plan du R-1 ;
- b) Plan des Parkings extérieurs ;
- c) Plan du rez-de-chaussée ;
- d) Plan du R+1 ;
- e) Plan du R + 2.

Les locaux loués permettront d'accueillir **245 personnes**, réparties de la manière suivante savoir :

- 74 au RDC ;
- 58 au R+1 ;
- 113 au R+2.

Le loyer annuel de base hors taxes et hors charges est fixé à la somme de **neuf cent six mille cinq cent seize euros (906 516 € HT HC)** se répartissant savoir :

- à hauteur de huit cent cinquante-deux mille cinq cent seize euros (852.516€) pour les locaux et quote-part de parties communes ;
- à hauteur de cinquante-quatre mille euros (54.000€) pour les parkings.

L'indemnité d'immobilisation telle que prévue à l'article 24 du BEFA s'élève à la somme de deux cent vingt-six mille six cent vingt-neuf (**226 629 €**) correspondant à trois (3) mois de loyer HT, HC.

Il est rappelé que le Preneur a versé au titre du BEFA, la somme de deux cent deux mille neuf cent trente euros (202.930,00€). Compte tenu de la date de signature de l'avenant au bail (concomitamment à la livraison des locaux et à la date d'effet du bail), le Bailleur dispense le Preneur du versement de la somme de 23 699 € en complément de l'indemnité d'immobilisation versée initialement.

#### ARTICLE 4 – TRAVAUX D'AMENAGEMENT PRENEUR - SURLOYER

Comme indiqué dans l'Exposé, le Preneur a souhaité faire réaliser, avant l'achèvement de l'immeuble, des travaux supplémentaires et modificatifs par rapport au descriptif technique annexé au BEFA. Ces travaux ont été agréés par le Bailleur et le Promoteur de l'opération.

En conséquence de la réalisation de ces travaux supplémentaires et modificatifs, le Bailleur a précisé au Preneur que la date prévisionnelle de prise d'effet du bail (et donc la date prévisionnelle de livraison des locaux loués) serait décalée de dix (10) jours ouvrés (hors causes légitimes de suspension du délai d'achèvement), ce que le Preneur accepte.

De fait la date prévisionnelle de prise d'effet du bail (et donc la date prévisionnelle de livraison des locaux loués) est portée au **18 mai 2018**, hors causes légitimes de suspension de délai telles que prévues à l'article 3.6 du BEFA.

Il est ici précisé que pendant la durée du bail et de ses renouvellements successifs, ces travaux supplémentaires et modificatifs seront la propriété du Preneur. En revanche, en fin de bail et conformément aux dispositions de l'article 8.2. du BEFA, ces travaux deviendront la propriété du Bailleur par accession, sans préjudice du droit qui lui est réservé d'exiger la remise des lieux en tout ou partie conformément à leur configuration d'origine, sans indemnité au profit de Preneur.

De convention expresse entre les Parties, en contrepartie de la réalisation desdits travaux, le Preneur s'engage à payer pendant toute la durée du bail, soit neuf (9) années consécutives, en complément du loyer annuel ci-dessus stipulé, un surloyer d'un montant annuel de **quatre vingt-onze mille deux cent soixante-neuf euros quatre-vingt-douze centimes toutes taxes comprises (91.269,92€ TTC), intérêts compris.**

Le surloyer sera payable trimestriellement d'avance, en même temps que le loyer et ses accessoires, soit trente-six (36) trimestrialités d'un montant chacune de **vingt-deux mille huit cent dix-sept euros quarante-huit centimes toutes taxes comprises (22.817,48€ TTC), intérêts compris.**

Ledit surloyer, dont un tableau d'amortissement est annexé aux présentes (**Annexe 7**), a été calculé à un taux annuel de 2 % sur une période de neuf (9) ans.

Il est ici précisé qu'en cas de variation du taux de la TVA (aujourd'hui à 20%) et sous réserve de la législation en vigueur alors applicable, un nouveau tableau d'amortissement pourrait être notifié au Preneur.

Si le Bail venait à être résilié avant le terme de la période ferme, soit neuf (9) ans, le Preneur s'engage à rembourser intégralement le montant qui resterait dû sur le surloyer, y compris les intérêts.

Il est entendu entre les Parties, que si les besoins du Preneur venaient à évoluer, le montant du surloyer ci-avant mentionné serait revu et un nouveau tableau d'amortissement aux mêmes conditions de durée et de taux serait produit par voie d'avenant.

Le premier terme de loyer, de surloyer et d'accessoires sera exigible dès la date de prise d'effet du Bail. Le premier terme étant calculé, le cas échéant, prorata temporis jusqu'à la fin du trimestre alors en cours.

## **ARTICLES – MODIFICATIONS DU CHAPITRE V DU BEFA**

Pour une meilleure lisibilité le CHAPITRE V –CONDITIONS PARTICULIERES du BEFA est purement et simplement remplacé par le CHAPITRE V – CONDITIONS PARTICULIERES ci – après :

### **CHAPITRE V – CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans ce chapitre, seuls sont repris les Articles de Conditions Générales qui sont complétés ou modifiés en vue de leur application au présent contrat.

**ADRESSE DE L'IMMEUBLE :** 10-12, avenue des Satellites – 33185 LE HAILLAN

**ADRESSE DE FACTURATION :** Bordeaux Métropole  
Service financier  
Demande de paiement  
TSA 6014  
33688 MERIGNAC CEDEX

**DESIGNATION :** locaux de bureaux d'une surface de plancher de 5.572m<sup>2</sup> environ quote-part de parties communes incluses répartie comme suit :

|                       |                                                    |
|-----------------------|----------------------------------------------------|
| RDC                   | 1.840 m <sup>2</sup> (ailes ouest, nord, est)      |
| R+1                   | 1.148 m <sup>2</sup> (ailes nord, est)             |
| R+2                   | 2.584 m <sup>2</sup> (ailes ouest, nord, est, sud) |
| <b>Total SDP</b>      | <b>5.572 m<sup>2</sup></b>                         |
| Parkings sous-sol     | 63                                                 |
| Parkings extérieurs   | 153                                                |
| <b>Total Parkings</b> | <b>216</b>                                         |

**DESTINATION :** Bureaux

**DATE DE PRISE D'EFFET DU BAIL :** le 13 juin 2018.

**LOYER ANNUEL DE BASE : neuf cent six mille cinq cent seize ( 906 516 € HT HC)** se répartissant savoir :

- à hauteur de huit cent cinquante-deux mille cinq cent seize euros (852.516€) pour les locaux et quote-part de parties communes ;
- à hauteur de cinquante-quatre mille euros (54.000€) pour les parkings.

**SURLOYER ANNUEL :** quatre-vingt-onze mille deux cent soixante-neuf euros quatre-vingt-douze centimes toutes taxes comprises (**91.269,92€ TTC**), intérêts compris.

**INDEMNITE D'IMMOBILISATION : Deux cent deux mille neuf cent trente euros (202 930 €).** Par convention des parties, compte tenu de la date de signature de l'avenant au bail (concomitamment à la livraison des locaux et à la date d'effet du bail), le Bailleur dispense le Preneur du versement de la somme de 23 699 € en complément de l'indemnité d'immobilisation versée initialement.

Etant précisé que l'indemnité d'immobilisation sera restituée au Preneur par le Bailleur dans les 10 jours ouvrés de la date d'effet du bail.

PARAPHES



6



**INDEXATION** : Annuelle en fonction de la variation de l'ILAT publié par l'INSEE et conformément aux dispositions de l'article 22 du BEFA en date du 19 avril 2017. La première indexation du loyer interviendra un (1) an après la date de prise d'effet du bail et l'indice de base à prendre en compte sera l'ILAT trimestriel publié à la date de prise d'effet du bail soit l'indice du 4T 2017 (110,88).

**EFFECTIFS ADMISSIBLES DANS LES BUREAUX LOUES AU TITRE DE LA SECURITE INCENDIE** : 245 personnes.

**CLASSEMENT DE L'IMMEUBLE** : Code du travail/établissement recevant du public (ERP) 3<sup>ème</sup> catégorie selon la zone définie au plan annexé au BEFA.

**DEMARCHES ENVIRONNEMENTALES** : Certification NF Bâtiments Tertiaires – Démarche HQE

**DROIT D'OPTION** : Le Bailleur consent par le présent bail au Preneur qui accepte une option exclusive portant sur la prise à bail des deux ailes vacantes situées au R+1 (ailes ouest et sud) et des 44 parkings extérieurs vacants.

La durée de l'option est de douze (12) mois à compter de prise d'effet du présent bail.

La levée d'option interviendra par lettre recommandée avec accusé de réception à l'adresse suivante : UNOFI GESTION d'ACTIFS pour NOTAPIERRE, 40 rue La Boétie, 75008 PARIS ou à toute autre adresse que le Bailleur communiquerait au Preneur et pourra intervenir à tout moment et au plus tard trois (3) mois avant son échéance.

Cependant le Preneur fera ses meilleurs efforts afin que la levée d'option se réalise le plus tôt possible ou qu'il renonce à son droit d'option à tout moment s'il n'a pas besoin de cette surface supplémentaire.

En cas de levée d'option, les Parties s'engagent à signer un avenant au présent bail portant sur la nouvelle surface et le nouveau loyer global, étant précisé que le loyer sera identique à celui du présent bail.

#### **ARTICLE 6 – CONTROLE D'ACCES**

Pour des raisons d'unité de gestion avec les autres sites occupés par le Preneur, ce dernier a requis du Bailleur l'autorisation de gérer le contrôle d'accès de l'ensemble du bâtiment, y compris, pour les autres locataires pour le cas où le Preneur n'exercerait pas son droit d'option.

Le Bailleur a accepté le principe d'avoir un seul système de contrôle d'accès en matériel TIL sur l'ensemble du site mais sous les conditions suivantes que le Preneur accepte et s'oblige à respecter, savoir :

- le système de contrôle d'accès en matériel TIL qui sera installé restera la propriété du Bailleur sans qu'aucune indemnité ne soit due au Preneur, précision étant ici faite que l'installation de ce système a été incluse dans la fiche navette n° 01 (et ses annexes) ci-dessus visée.

- la gestion du contrôle d'accès y compris l'attribution de badges ou l'appel au prestataire externe choisi par le Preneur pour assurer le support technique, se fera aux frais exclusifs du Preneur sans que ce dernier ne puisse réclamer une quelconque participation ou refacturation au Bailleur et/ou aux éventuels locataires.

- le Preneur ainsi que le prestataire externe choisi par le Preneur pour assurer le support technique devront respecter la confidentialité des informations communiquées tant sur le site que concernant les éventuels locataires.

PARAPHES

 7 



- le Preneur devra fournir au Bailleur, à première demande du Bailleur, des badges dûment paramétrés lui permettant d'accéder au site, aux locaux qui seront encore vacants à cette date, au R-1, aux locaux techniques et de maintenance.

A défaut de respect par le Preneur de ces conditions et obligations ou en cas de plaintes justifiées de mauvaise gestion par les autres locataires contre le Preneur, le Bailleur se réserve le droit de reprendre la gestion du contrôle d'accès du site qui aura pour conséquence d'augmenter les charges dues par le Preneur qui l'accepte sans réserve. En outre, les frais éventuellement dus engendrés par ce changement de gestionnaire seront à la charge exclusive du Preneur.

Une note expliquant la gestion du contrôle d'accès par le Preneur est demeurée annexée aux présentes après mention (**Annexe 8**).

## **ARTICLE 7 – ESPACES VERTS**

Ainsi qu'il a été dit dans l'Exposé, le Preneur a demandé au Bailleur l'autorisation d'aménager les espaces verts et de gérer l'entretien de ceux-ci. A ce jour, bien que le Preneur n'ait pas fourni au Bailleur le projet d'aménagement complet des espaces verts, le Bailleur a donné au Preneur son accord de principe sous les réserves et conditions suivantes :

- le Bailleur devra donner son accord écrit et préalable aux aménagements projetés dans les espaces verts de l'immeuble. A cet effet, le Preneur s'engage à transmettre au Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception à l'adresse suivante : **UNOFI GESTION D'ACTIFS pour NOTAPIERRE, 40 rue La Boétie, 75008 PARIS**, au plus tard le jour de la prise de possession, un projet d'aménagement complet des espaces verts accompagné d'une notice spécifique et des plans correspondants.

Le Bailleur devra notifier son accord ou ses observations/ ses réserves ou son refus dûment justifiés au Preneur dans un délai de 15 jours à compter de la réception du dossier complet du Preneur.

Pour le cas où le Bailleur aurait formulé des observations ou des réserves ou un refus, le Preneur s'oblige à en tenir compte et à adapter son projet et procéder aux modifications adéquates. Le nouveau projet d'aménagement établi par le Preneur devra recueillir l'accord du Bailleur dans les conditions ci-dessus.

- qu'un avenant au bail sera régularisé entre les Parties après obtention de l'accord du Bailleur sur le projet d'aménagement des espaces verts par le Preneur afin d'arrêter entre elles les conditions d'aménagement et d'entretien des espaces verts ainsi que les obligations en résultant.

D'ores et déjà, le Bailleur précise que :

- l'autorisation qui est donnée au Preneur n'est pas un droit attaché au bail et qu'il pourra récupérer l'entretien des espaces verts s'il estime que le Preneur ne respecte pas son obligation d'entretien. Auquel cas les frais d'entretiens seront refacturés au Preneur à due concurrence des surfaces louées par ledit Preneur.

- qu'aucun droit de jouissance exclusif des espaces verts n'a été consenti au Preneur. Par conséquent, les espaces verts pourront être utilisés librement par les autres locataires (pour le cas où le Preneur n'exercerait pas son droit d'option dans le délai imparti), sans que celui-ci ne puisse élever une quelconque réclamation ou demander une participation financière à l'entretien des espaces verts au Bailleur ou aux autres locataires ;

PARAPHES

• le Preneur ne pourra réclamer au Bailleur aucun dédommagement ou remboursement pour les aménagements réalisés dans les espaces verts, ni pour l'entretien de ceux-ci. En fin de bail, ces aménagements deviendront la propriété du Bailleur par accession sans indemnité au profit du Preneur.

#### **ARTICLE 8 – COMMISSION DE SÉCURITÉ**

Est annexé aux présentes l'avis favorable de la commission de sécurité et d'accessibilité en date du 11 juin 2018 faisant suite à la visite du 8 juin 2018 (**Annexe 9**). Le Bailleur et le Preneur s'engagent à lever dans les meilleurs délais les réserves qui leur incombent respectivement.

**Toutes les autres conditions du bail d'origine demeurent expressément inchangées.**

Annexe 0 : pouvoir

Annexe 1 : courrier BM à NEXIMMO 106 DU 15/11/2017

Annexe 2 : FTM 01

Annexe 3 : notification mutation à BM

Annexe 4 : copie arrêté transfert PC / Copie certificat non recours et non retrait / Observation Préfecture de la Gironde au titre du contrôle de la légalité

Annexe 5 : certificat numérotage

Annexe 6 : plans

Annexe 7 : tableau d'amortissement surloyer

Annexe 8 : note contrôle d'accès

Annexe 9 : avis favorable de la commission de sécurité et d'accessibilité

Fait à .....

En deux exemplaires originaux

**SCPI NOTAPIERRE**  
7-7 bis, rue Galvani - 75017 PARIS  
Tél. 01 44 09 38 70  
Fax : 01 44 09 38 83  
RCS PARIS G 347 728 812

LE BAILLEUR  
« lu et approuvé »  
Signature et cachet de la société

*lu et approuvé*  


LE PRENEUR  
« lu et approuvé »  
Signature et cachet de la société

*lu et approuvé*  


PARAPHES

**Avenant n°2**  
**au Bail en état d'achèvement en date du 19 avril 2017**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

La société civile de placement immobilier dénommée **NOTAPIERRE**, société à capital variable, dont le siège est à PARIS (17ème), 7 et 7 bis, rue Galvani, identifiée au SIREN sous le numéro 347 726 812 et inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS,

Représentée par la société dénommée **UNOFI-GESTION D'ACTIFS**, société anonyme au capital de 1 000 572 euros, dont le siège social est à PARIS (17ème), 7 et 7 bis, rue Galvani, identifié au SIREN sous le numéro 347 710 824, et inscrite au registre du commerce et des sociétés de PARIS

UNOFI-GESTION D'ACTIFS agissant en qualité de société de gestion statutaire de NOTAPIERRE, fonction à laquelle elle a été nommée aux termes de l'article 17 des statuts et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 18 desdits statuts.

UNOFI-GESTION D'ACTIFS, elle-même représentée par

**Madame Florence DOURDET-FRANZONI**, Directeur Général Délégué, ou **Madame Gwennaële LE BARON**, Directeur Adjoint, dûment habilitées aux fins des présentes ensemble ou séparément.

Ci-après désigné « **LE BAILLEUR** »

**D'UNE PART,**

**ET :**

**BORDEAUX METROPOLE**, Etablissement Public de coopération intercommunale à fiscalité propre, relevant de la catégorie des métropoles, par transformation de la Communauté Urbaine de Bordeaux, créée en vertu de la loi N°2014-58 du 27 janvier 2014 et du décret N°2014-1599 du 23 décembre 2014, dont le siège est à Bordeaux – Esplanade Charles de Gaulle, identifié sous le numéro SIREN 243300316.

Représentée par le Président de Bordeaux Métropole, **Monsieur Patrick BOBET**, agissant conformément à la délibération N°2019-97 du 7 mars 2019 reçue en Préfecture de Gironde le 7 mars 2019 (Annexe 3),

Représenté par **Monsieur Christophe PIETTE** agissant en sa qualité de Directeur de la Direction de l'immobilier conformément à un arrêté de délégation de signature n°2019/BM0389 en date du 13 mars 2019 (Annexe 4).

Ci-après désigné « **LE PRENEUR** »

**D'AUTRE PART,**

Le **BAILLEUR** et le **PRENEUR** pouvant être également dénommés ci-après collectivement « les Parties »

### IL EST EXPOSE CE QUI SUIT

En date du 19 avril 2017, un bail en état futur d'achèvement (ci-après le **BEFA**) sous condition suspensive a été signé entre la SAS NEXIMMO 106 et BORDEAUX METROPOLE portant sur la location, dans un immeuble à usage de bureaux élevé sur un sous-sol d'un rez-de-chaussée et deux étages sis 10-12 avenue des Satellites à LE HAILLAN (33185), de locaux de bureaux d'une surface plancher de 4990 m<sup>2</sup> environ quote-part de parties communes incluse, répartie comme suit :

- 22 m<sup>2</sup> au R-1
- 2066 m<sup>2</sup> au RDC (ailes ouest, nord et est)
- 1768 m<sup>2</sup> au R+1 (ailes ouest, nord et est)
- 1134 m<sup>2</sup> (ailes nord et est)
- 193 emplacements de parkings dont 63 en sous-sol et 130 en extérieur.

Aux termes du BEFA, le Bailleur a consenti au Preneur un droit d'option exclusif portant sur la prise à bail d'une surface plancher de 1682 m<sup>2</sup> environ et 64 places de parkings extérieurs. La durée de l'option est de 12 mois à compter de la prise d'effet du BEFA, soit à compter du 13 juin 2018.

Le 26 juillet 2017, la SAS NEXIMMO 106 a vendu à la SCPI NOTAPIERRE, l'immeuble en son état futur d'achèvement dont dépendent les locaux loués au titre du BEFA.

Par courrier daté du 15 novembre 2017, le Preneur a fait connaître à la société NEXIMMO 106 son souhait de prendre à bail une aile complémentaire.

Suivant un premier avenant en date du 13 juin 2018, le preneur a souhaité prendre à bail une surface supplémentaire située au R+2, et prendre à bail une aile située au R+2 en lieu et place de l'aile ouest située au R+1.

De sorte que le Bailleur donne à bail en l'état futur d'achèvement une surface de 5572 m<sup>2</sup> au Preneur répartie comme suit :

- 1840 m<sup>2</sup> au RDC (ailes ouest, nord, est)
- 1148 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage (ailes nord, est)
- 2584 m<sup>2</sup> au 2<sup>ème</sup> étage (ailes ouest, nord, est, sud)
- 216 emplacements de parkings dont 63 en sous-sol et 153 en extérieur.

En date du 13 mars 2019, conformément au bail, le Preneur s'est manifesté par courrier recommandée pour les locaux objets du droit de préférence, à savoir pour la prise à bail à compter du 13 juin 2019, de deux ailes restantes situées au R+1 du bâtiment et 44 parkings extérieurs.

Le Preneur usant de sa faculté a manifesté son intérêt pour la prise à bail de surfaces supplémentaires, les Parties conviennent d'établir le présent avenant d'extension.

**IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT**

**Article 1 : Surfaces**

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR à compter du 13 juin 2019, en complément des locaux visés dans le bail en état futur d'achèvement sus visé, les surfaces suivantes :

- 1184 m<sup>2</sup> environ quote-part de parties communes incluses, au 1<sup>er</sup> étage (ailes Ouest et Sud) situé au 10-12 Avenue des Satellites – LE HAILLAN (33185).
- 44 places de stationnements extérieurs

**Du fait de cette extension, la consistance totale des Locaux Loués est :**

- 6756 m<sup>2</sup> environ quote-part de parties communes incluse, situés au rez-de-chaussée, premier et deuxième étage soit la totalité du bâtiment.
- 260 emplacements de parkings dont 63 en sous - sol et 197 en extérieur.

**Article 2 – Loyer - Provision sur charges**

Cette extension de surface est consentie et acceptée moyennant :

- Un loyer complémentaire de base annuel hors charges, hors taxes, parkings inclus 192 152 €uros (cent quatre-vingt-douze mille cent cinquante-deux euros) soit : (1184 m<sup>2</sup> x 153 € + 44 emplacements x 250 €)
- Une provision pour charges annuelles TTC établie sur la base du budget 2019 : 37 852,48 €uros (trente-sept mille huit cent cinquante-deux euro et quarante-huit centimes)

**Du fait de cette extension, à compter du 13 juin 2019, les conditions financières se rapportant à la prise à bail de l'ensemble des Locaux Loués considérés sont les suivantes :**

- Loyer annuel de base : 906 516 € HT HC (ILAT 4T17 indice 110,88) soit au 13 juin 2018 après indexation : 926 301, 07 € HT HC (ILAT 4T2018 indice 113,30)
- Surloyer annuel : 76 058,27 € HT
- Loyer complémentaire (suite à l'exercice de l'option) : 192 152 € HT HC

**TOTAL :**

Loyer : 1 118 453,07 € HT HC

Surloyer : 76 058, 27 € HT

Provision sur chargé : 215 989.32 € TTC

**Article 3 – Etat des lieux :**

Un état des lieux contradictoire d'entrée sera effectué par le gestionnaire technique du Bailleur et en présence d'un représentant du Preneur sur les surfaces supplémentaires prises à bail.

**Article 4 – Autorisation de sous-location :**

Le Bailleur autorise le Preneur à sous-louer les deux ailes objets du présent avenant (ouest et sud du R+1) à la société Startway Partners pour une activité de centre d'affaires et espace de coworking du 1<sup>er</sup> août 2019 au 12 juin 2027, étant entendu que le Bailleur sera appelé à concourir à l'acte de sous-location.

**Article 5 – Mise à disposition parking :**

Selon l'attestation de ROBIN & ASSOCIES géomètres-experts (annexe 4), il a été comptabilisé après la livraison de l'immeuble et la prise de possession des locaux par le Preneur un total de 261 emplacements de parkings dont 198 emplacements en extérieur et 63 emplacements en intérieur. Aux termes du BEFA, de l'avenant n°1 et de la levée de son droit d'option, le Preneur s'est engagé à prendre à bail l'intégralité des surfaces de l'immeuble ainsi que 260 emplacements de parkings. Le Bailleur consent à mettre à disposition du Preneur, à titre gracieux et pour la durée du bail, l'emplacement de parking restant.

**TOUTES LES AUTRES CLAUSES ET CONDITIONS DU BAIL D'ORIGINE NON EXPRESSEMENT MODIFIEES PAR LES PRESENTES DEMEURENT INCHANGEES.**

Fait à PARIS, le

*à Bordeaux, le 17 juin 2019*

En deux exemplaires

**LE BAILLEUR**

Mention manuscrite

« lu et approuvé »

+ Cachet des sociétés

*Lu et approuvé*

*G. Li. Bon*

**SCPI NOTAPIERRE**  
7-7 bis, rue Galvani - 75017 PARIS  
Tél.: 01 44 09 38 70  
Fax : 01 44 09 38 83  
REG PARIS C 347 726 812

**LE PRENEUR**

Mention manuscrite

« lu et approuvé »

+ Cachet des sociétés

*Lu et approuvé*

*[Signature]*



ANNEXE 1 : Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux du Bailleur

ANNEXE 2 : Etat des risques et des pollutions (ERP)

ANNEXE 3 : Délibération conseil de Bordeaux Métropole – Patrick BOBET et pouvoirs Christophe PIETTE

ANNEXE 4 : Attestation ROBIN&ASSOCIES géomètres-experts

Paraphe

*[Signature]*

*GW*

## ANNEXE 1

LE PEGASE  
10 - 12 AVENUE DES SATELLITES \_ LE HAILLAN \_ BORDEAUX  
331 -

## RÉPARTITION ET IMPUTATION DES COÛTS TRAVAUX HT- BUDGET ESTIMATIF

| TOTAL CHARGES LOCATAIRE     |   | 0€     | 0€     | 0€     | 0€     | 0€     | 0€     |
|-----------------------------|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| ENTRETIEN DIVERS REPARATION |   | 0€     | 0€     | 0€     | 0€     | 0€     | 0€     |
| TOTAL BUDGET TRAVAUX        |   | 0€     | 0€     | 0€     | 0€     | 0€     | 0€     |
| DESCRIPTION                 | L |        |        |        |        |        |        |
|                             |   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   |
| ALLOCATION                  |   |        |        |        |        |        |        |
| SOUS TOTAL                  | L | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| IMMATRICULATION             |   |        |        |        |        |        |        |
| SOUS TOTAL                  | L | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| TRAVAUX                     |   |        |        |        |        |        |        |
| SOUS TOTAL                  | L | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| TRAVAUX INSTAURATION        |   |        |        |        |        |        |        |
| SOUS TOTAL                  |   | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| TRAVAUX AMENAGEMENT         |   |        |        |        |        |        |        |
| SOUS TOTAL                  | L | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| TRAVAUX                     |   |        |        |        |        |        |        |
| SOUS TOTAL                  | L | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| TRAVAUX                     |   |        |        |        |        |        |        |
| SOUS TOTAL                  | L | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| TRAVAUX                     |   |        |        |        |        |        |        |
| SOUS TOTAL                  | L | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| TRAVAUX                     |   |        |        |        |        |        |        |
| SOUS TOTAL                  | L | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |

LE PEGASE  
10 - 12 AVENUE DES SATELLITES \_ LE HAILLAN \_ BORDEAUX  
331 -

| RÉPARTITION ET IMPUTATION DES COÛTS TRAVAUX HT- BUDGET ESTIMATIF |   |        |        |        |        |        |        |
|------------------------------------------------------------------|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| TOTAL CHARGES PROPRIETAIRE                                       |   | 0 €    | 0 €    | 0 €    | 0 €    | 0 €    | 0 €    |
| HONORAIRE TRAVAUX PROPRIETAIRE 3-4%                              |   | 0 €    | 0 €    | 0 €    | 0 €    | 0 €    | 0 €    |
| TOTAL CHARGES                                                    |   | 0 €    | 0 €    | 0 €    | 0 €    | 0 €    | 0 €    |
| DESCRIPTION                                                      |   |        |        |        |        |        |        |
|                                                                  |   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   |
| MAINTENANCE                                                      |   |        |        |        |        |        |        |
| SOUS TOTAL                                                       | P | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| REPARATION                                                       |   |        |        |        |        |        |        |
| SOUS TOTAL                                                       | P | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| RECONSTRUCTION                                                   |   |        |        |        |        |        |        |
| SOUS TOTAL                                                       | P | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| RENOUVELLEMENT                                                   |   |        |        |        |        |        |        |
| SOUS TOTAL                                                       | P | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| REPARATION                                                       |   |        |        |        |        |        |        |
| SOUS TOTAL                                                       | P | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| REPARATION                                                       |   |        |        |        |        |        |        |
| SOUS TOTAL                                                       | P | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| REPARATION                                                       |   |        |        |        |        |        |        |
| SOUS TOTAL                                                       | P | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| REPARATION                                                       |   |        |        |        |        |        |        |
| SOUS TOTAL                                                       | P | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| REPARATION                                                       |   |        |        |        |        |        |        |
| SOUS TOTAL                                                       | P | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| REPARATION                                                       |   |        |        |        |        |        |        |
| SOUS TOTAL                                                       | P | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| REPARATION                                                       |   |        |        |        |        |        |        |
| SOUS TOTAL                                                       | P | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| REPARATION                                                       |   |        |        |        |        |        |        |
| SOUS TOTAL                                                       | P | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| REPARATION                                                       |   |        |        |        |        |        |        |
| SOUS TOTAL                                                       | P | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |



## ANNEXE 2

## Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

Attention : s'il n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état. Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

|                                              |                      |               |
|----------------------------------------------|----------------------|---------------|
| n° IAL                                       | du 20 / 11 / 2012    | mis à jour le |
| Adresse de l'immeuble                        | code postal ou Insee | commune       |
| 10/12 Avenue des Satellites 33185 LE HAILLAN |                      |               |

## Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

|                                                                               |                                                                                    |                  |     |   |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----|---|
| <input checked="" type="checkbox"/>                                           | L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N                                  | <sup>1</sup> oui | non | X |
|                                                                               | prescrit                      anticipé                      approuvé               | date             |     |   |
| <sup>1</sup> Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : |                                                                                    |                  |     |   |
|                                                                               | inondations                                                                        | autres           |     |   |
| >                                                                             | L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN | <sup>2</sup> oui | non |   |
|                                                                               | <sup>2</sup> Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés                        | oui              | non |   |
| <input checked="" type="checkbox"/>                                           | L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N                            | <sup>1</sup> oui | non | X |
|                                                                               | prescrit                      anticipé                      approuvé               | date             |     |   |
| <sup>1</sup> Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : |                                                                                    |                  |     |   |
|                                                                               | inondations                                                                        | autres           |     |   |
| >                                                                             | L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN | <sup>2</sup> oui | non |   |
|                                                                               | <sup>2</sup> Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés                        | oui              | non |   |

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

|                                                                               |                                                                                    |                  |     |   |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----|---|
| >                                                                             | L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M                                  | <sup>3</sup> oui | non | X |
|                                                                               | prescrit                      anticipé                      approuvé               | date             |     |   |
| <sup>3</sup> Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à : |                                                                                    |                  |     |   |
|                                                                               | mouvement de terrain                                                               | autres           |     |   |
| >                                                                             | L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM | <sup>4</sup> oui | non |   |
|                                                                               | <sup>4</sup> Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés                        | oui              | non |   |

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

|                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                           |                  |     |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----|---|
| >                                                                                                                 | L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé                                                                                                                                                 | <sup>5</sup> oui | non | X |
| <sup>5</sup> Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à : |                                                                                                                                                                                                                                           |                  |     |   |
|                                                                                                                   | effet toxique                      effet thermique                      effet de surpression                                                                                                                                              |                  |     |   |
| >                                                                                                                 | L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé                                                                                                                                                       | oui              | non | X |
| >                                                                                                                 | L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement                                                                                                                                                                        | oui              | non | X |
| >                                                                                                                 | L'immeuble est situé en zone de prescription                                                                                                                                                                                              | <sup>6</sup> oui | non | X |
|                                                                                                                   | <sup>6</sup> Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés                                                                                                                                               | oui              | non |   |
|                                                                                                                   | <sup>6</sup> Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location. | oui              | non |   |

page 1/2



SAS GRANIT - 225 Route du Bouleau 33126 BRUNDAS  
RCS LYON 422 828 608 - granit@granit-expert.fr

page 2/2

| Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire                                   |                                                                                 |               |   |                |                |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------|---|----------------|----------------|--------------|
| >                                                                                                    | L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en zone 1 très faible | zone 2 faible | X | zone 3 modérée | zone 4 moyenne | zone 5 forte |
| Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon                          |                                                                                 |               |   |                |                |              |
| >                                                                                                    | L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3      |               |   |                | oui            | non X        |
| Information relative à la pollution de sols                                                          |                                                                                 |               |   |                |                |              |
| >                                                                                                    | Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)                |               |   |                | oui            | non X        |
| Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*         |                                                                                 |               |   |                |                |              |
| * catastrophe naturelle, minière ou technologique                                                    |                                                                                 |               |   |                |                |              |
| >                                                                                                    | L'information est mentionnée dans l'acte de vente                               |               |   |                | oui            | non X        |
| Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte |                                                                                 |               |   |                |                |              |
| Arrêtés préfectoraux<br>Fiche IAL<br>Arrêtés Catastrophes Naturelles<br>Cartographies                |                                                                                 |               |   |                |                |              |

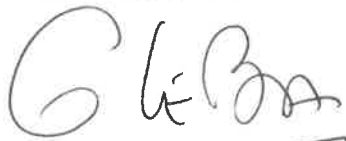
vendeur / bailleur

SCPI NOTAPIERRE

date / lieu

20/03/2019

acquéreur / locataire



information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols, pour en savoir plus... consultez le site Internet : [www.geo-risques.gouv.fr](http://www.geo-risques.gouv.fr)

Membre Etat des risques pollution de sols

et est classé des articles L.1256, L.1258 et L.1259 du Code de l'environnement

MTEB / DOPB p.1 et 8116

Paraphe



643



**PRÉFET DE LA GIRONDE**

*Direction départementale  
des territoires et de la mer  
de la Gironde*

*Service risques et gestion de crise*

**ARRETE DU 20 novembre 2012**

**ARRETE** fixant la liste des risques et des documents à prendre en compte pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs

**COMMUNE DE (le) HAILLAN**

**LE PREFET DE LA REGION AQUITAINE,  
PREFET DE LA GIRONDE  
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR  
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE**

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'environnement, notamment les articles L.125-5 et R.125-23 à R.125-27 ;

VU le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention des risques ;

Vu le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

VU le code la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.271-4 et L.271-5 ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

VU l'arrêté préfectoral du 29 octobre 2012 fixant la liste des communes concernées par l'obligation d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs dans le département de la Gironde ;

Sur proposition du Directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde ;

**-ARRETE-**

**Article 1**

L'arrêté du 24 août 2011 portant information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs pour la commune de (le) HAILLAN est abrogé.

**Article 2**

La liste des risques et des documents à prendre en compte pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés dans la commune mentionnée à l'article 1 est fixée dans la fiche synthétique d'informations sur les risques naturels et technologiques majeurs annexée au présent arrêté.

**Article 3**

La fiche synthétique d'information sur les risques naturels et technologiques majeurs visée à l'article 2 du présent arrêté sera mise à jour chaque fois que la liste des risques et des documents à prendre en compte sera modifiée.

**Article 4**

Le présent arrêté sera affiché en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département de la Gironde.

Une copie du présent arrêté ainsi que le dossier d'information sont adressés à la chambre départementale des notaires.

**Article 5**

Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Gironde, le Directeur de Cabinet du Préfet de la Gironde, les sous-préfets de la Gironde, le Directeur départemental des territoires et de la mer de la Gironde et le Maire de la commune mentionnée à l'article 1 du présent arrêté sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'application du présent arrêté.

Fait à Bordeaux, le 20 novembre 2012

  
Michel DELPUYCH



PREFECTURE DE LA REGION AQUITAINE  
PREFECTURE DE LA GIRONDE

## Fiche synthétique

Commune de **LE HAILLAN**

### Informations sur les risques naturels et technologiques majeurs

pour l'application des I, II et III de l'article L. 125-5 du code de l'environnement

**1. Annexe à l'arrêté préfectoral**

N° \_\_\_\_\_ du **20 novembre 2012**

**2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRN]**

La commune est située dans le périmètre d'un PPR naturel oui ☒ non

| décl. | Inondation | Approuvé    | date           |
|-------|------------|-------------|----------------|
|       | Inondation | En révision | 7 juillet 2005 |
|       |            |             | 2 mars 2012    |

Les documents de référence sont :

Le rapport de présentation du PPRI Aire élargie de l'agglomération bordelaise –  
secteurs Bordeaux Nord et sud  
L'arrêté préfectoral du 2 mars 2012

Consultable sur Internet

**3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPRT]**

La commune est située dans le périmètre d'un PPR technologique oui non ☒

effet \_\_\_\_\_ date \_\_\_\_\_

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet

**4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité**

en application des articles R 563-4 et II 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255

La commune est située dans une zone de sismicité :

Zone 1 (très faible) \_\_\_\_\_ Zone 2 (faible) ☒ Zone 3 (modérée) \_\_\_\_\_ Zone 4 (moyenne) \_\_\_\_\_ Zone 5 (forte) \_\_\_\_\_

**pièces jointes**

**5. Cartographie**

extraits de documents ou de cartes permettant la localisation des immeubles ou regard des risques encourus

Zonage réglementaire du PPR sur la commune: 1 planche A3

**6. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique**

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail [www.prim.net](http://www.prim.net) dans la rubrique « Ma commune face aux risques »

Ministère du Développement  
Durable

Préfecture de : GIRONDE

## Déclaration de sinistres Indemnités

en application du IV de l'article L. 125-5 du Code l'environnement

Adresse de l'immeuble

10-12 avenue des Satellites  
33185 LE HAILLAN

Commune  
HAILLAN

Sinistres indemnités dans le cadre  
d'une reconnaissance de l'état de catastrophe

Arrêtés de reconnaissance de l'état  
de  
catastrophes au profil de la  
commune

si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation  
suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

Cochez les cases OUI ou NON

|                                                                                                   |                                 |                           |                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| Tempête                                                                                           | Arrêté en date du<br>30/11/1982 | <input type="radio"/> Oui | <input checked="" type="radio"/> Non |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et<br>à la réhydratation des sols | Arrêté en date du<br>12/08/1998 | <input type="radio"/> Oui | <input checked="" type="radio"/> Non |
| Inondations, coulées de boue, glissements et chocs mécaniques<br>liés à l'action des vagues       | Arrêté en date du<br>29/12/1999 | <input type="radio"/> Oui | <input checked="" type="radio"/> Non |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et<br>à la réhydratation des sols | Arrêté en date du<br>11/01/2005 | <input type="radio"/> Oui | <input checked="" type="radio"/> Non |
| Inondations et coulées de boue                                                                    | Arrêté en date du<br>15/01/2007 | <input type="radio"/> Oui | <input checked="" type="radio"/> Non |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et<br>à la réhydratation des sols | Arrêté en date du<br>20/02/2008 | <input type="radio"/> Oui | <input checked="" type="radio"/> Non |
| Inondations et coulées de boue                                                                    | Arrêté en date du<br>05/12/2008 | <input type="radio"/> Oui | <input checked="" type="radio"/> Non |
| Inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues                                        | Arrêté en date du<br>28/01/2009 | <input type="radio"/> Oui | <input checked="" type="radio"/> Non |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et<br>à la réhydratation des sols | Arrêté en date du<br>13/12/2010 | <input type="radio"/> Oui | <input checked="" type="radio"/> Non |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et<br>à la réhydratation des sols | Arrêté en date du<br>11/07/2012 | <input type="radio"/> Oui | <input checked="" type="radio"/> Non |

Etabli le : 22/03/12

Nom et visa du vendeur ou du bailleur

Cachet / Signature en cas de  
prestataire ou mandataire

SCPI NOTAPIERRE

7bis, rue Galvani - 75017 PARIS

Tél. 01 44 09 38 70

Fax 01 44 09 38 83

RCS PARIS C 347 726 812

Paraphe

W

643

[illegible]

† 2009-10-27 10:20:00 10:20:00 10:20:00

[illegible]

**ԸՆՏԱՐԱՆ**

Մեր հայրենիքը, որ հասարակության կողմից մեծ շնորհ է ստացել, այսօր  
 դառնում է հայրենիքի մեծագույն պատվով և հոգով պահպանվող և մի և նույն ժամանակ  
 բնականորեն իր իշխանությունը ունեցող հայրենիք:

1. *Staphylococcus aureus* (100 µg)  
 2. *Staphylococcus aureus* (100 µg)  
 3. *Staphylococcus aureus* (100 µg)

[illegible]

한국의 경제가 5.31 이후에 급속도로 발전한 것은 사실이다. 그러나 이 발전은 5.31 이전의 경제를 기반으로 한 것이었다. 5.31 이전의 경제는 이미 상당한 발전을 이룬 상태였다. 5.31 이후의 발전은 이 기반 위에서 이루어진 것이다.



伊詩在千禧年推出首張大碟 ILA 改變以新姿

1. 2019年12月31日，本公司应收账款账面余额为1,000,000.00元，坏账准备余额为100,000.00元，计提比例为10%。

PLAN DE PRÉVENTION  
DU RISQUE ÉVÉNEMENTIEL

416 Gary in the Pappas Quadrangle (Karl Staudach)

2019年12月15日

Este de se ayo n'ya avara re



## ANNEXE 3

|                                                                                   |                                                                           |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------|
|  | EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS<br>DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE | Délibération |
|                                                                                   | Séance publique du 7 mars 2019                                            | N° 2019-97   |

Convocation du 1 mars 2019

Aujourd'hui jeudi 7 mars 2019 à 14h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Monsieur Patrick BOBET, Président de Bordeaux Métropole.

**ETAIENT PRESENTS :**

Mme Emmanuelle AJON, M. Dominique ALCALA, M. Alain ANZIANI, Mme Cécile BARRIERE, Mme Léna BEAULIEU, Mme Maribel BERNARD, Mme Odile BLEIN, M. Patrick BOBET, Mme Christine BOST, Mme Isabelle BOUDINEAU, M. Guillaume BOURROUILH-PAREGE, M. Jacques BOUTEYRE, Mme Marie-Christine BOUTHEAU, M. Nicolas BRUGERE, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Didier CAZABONNE, Mme Anne-Marie CAZALET, Mme Chantal CHABBAT, M. Gérard CHAUSSET, Mme Solène CHAZAL-COUCAUD, M. Max COLES, Mme Brigitte COLLET, Mme Emmanuelle CUNY, M. Jean-Louis DAVID, M. Yohan DAVID, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, Mme Michèle DELAUNAY, M. Stéphane DELAUX, M. Arnaud DELLU, Mme Laurence DESSERTINE, M. Gérard DUBOS, M. Michel DUCHENE, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, Mme Michèle FAORO, M. Vincent FELTESSE, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Florentin FORZY-RAFFARD, M. Philippe FRAILE MARTIN, Mme Magali FRONZES, M. Guillaume GARRIGUES, M. Max GUICHARD, M. Jacques GUICHOUX, M. Jean-Pierre GUYOMARCH, M. Michel HERITIE, M. Daniel HICKEL, M. Pierre HUMIC, Mme Dominique IRIART, Mme Anne-Lise JACQUET, Mme Marline JARDINE, Mme Laetitia JARTY-ROY, M. François JAY, M. Franck JOANDET, M. Bernard JUNCA, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, Mme Conchita LACUEY, M. Marc LAFOSSE, M. Bernard LE ROUX, Mme Anne-Marie LEMAIRE, M. Pierre LOTHAIRE, Mme Zelnob LOUNICI, Mme Emilie MACERON-CAZENAVE, M. Jacques MANGON, M. Eric MARTIN, Mme Claude MELIER, M. Thierry MILLET, M. Pierre De Gaëtan NJIKAM MOULIOM, M. Jacques PADIE, Mme Christine PEYRE, Mme Anelle PIAZZA, M. Michel POIGNONEC, Mme Dominique POUSTYNNIKOFF, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Fabien ROBERT, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Emmanuel SALLABERRY, M. Kévin SUBRENAT, Mme Brigitte TERRAZA, Mme Gladys THIEBAULT, Mme Anne-Marie TOURNÉPICHE, M. Serge TOURNERIE, Mme Elisabeth TOUTON, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOLET, M. Alain TURBY, M. Jean-Pierre TURON, M. Michel VERNEJOUL, Mme Agnès VERSEPUY, Mme Marie-Hélène VILLANOVE, Mme Anne WALRYCK, Mme Josiane ZAMBON.

**EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :**

M. Erick AQUIZERATE à Mme Maribel BERNARD  
M. Alain SILVESTRE à Mme Gladys THIEBAULT  
Mme Anne BREZILLON à Mme Emmanuelle CUNY  
M. Malik FETOUIH à M. Fabien ROBERT

**PROCURATION(S) EN COURS DE SEANCE :**

M. Gérard CHAUSSET à M. Clément ROSSIGNOL-PUECH à partir de l'affaire n°2  
Mme Emmanuelle AJON à Mme Michèle DELAUNAY à partir de l'affaire n°5  
M. Vincent FELTESSE à Mme Véronique FERREIRA à partir de l'affaire n°5  
Mme Conchita LACUEY à M. Jean-Jacques PUYOBRAU à partir de l'affaire n°5  
Mme Marie RECALDE à M. Alain ANZIANI à partir de l'affaire n°5  
Mme Josiane ZAMBON à M. Jean-Pierre TURON à partir de l'affaire n°5

**EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :**

LA SEANCE EST OUVERTE



|                                                                                   |                                                                 |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------|
|  | Conseil du 7 mars 2019                                          | Délibération |
|                                                                                   | Secrétariat général<br>Direction des assemblées métropolitaines | N° 2019-97   |

### Délégation de pouvoirs du Conseil au Président de Bordeaux Métropole

Monsieur le PRÉSIDENT présente le rapport suivant.

Mesdames, Messieurs,

Par délibération n° 2018/243 du 27 avril 2018, le Conseil de Métropole a délégué certains de ses pouvoirs à son Président.

L'élection du nouveau Président de Bordeaux Métropole et des Vice-présidents amène à renouveler cette délibération de délégation de pouvoir du Conseil au Président.

Conformément aux dispositions de l'article L5211-10 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), il est rappelé que le Président et les Vice-présidents ayant reçu délégation ou le Bureau dans son ensemble peuvent recevoir délégation d'une partie des attributions de l'organe délibérant à l'exception :

- 1° Du vote du budget, de l'institution et de la fixation des taux ou tarifs des taxes ou redevances ;
- 2° De l'approbation du compte administratif ;
- 3° Des dispositions à caractère budgétaire prises par un établissement public de coopération intercommunale à la suite d'une mise en demeure intervenue en application de l'article L. 1612-15 ;
- 4° Des décisions relatives aux modifications des conditions initiales de composition, de fonctionnement et de durée de l'établissement public de coopération intercommunale ;
- 5° De l'adhésion de l'établissement à un établissement public ;
- 6° De la délégation de la gestion d'un service public ;
- 7° Des dispositions portant orientation en matière d'aménagement de l'espace communautaire, d'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire et de politique de la ville.

Lors de chaque réunion de l'organe délibérant, le président rend compte des travaux du bureau et des attributions exercées par délégation de l'organe délibérant.

Les délégations relatives à la réalisation des emprunts destinés au financement des investissements prévus par le budget et aux opérations financières utiles à la gestion des emprunts, y compris les opérations de couverture des risques de taux et de change, consenties en application du présent article prennent fin dès l'ouverture de la campagne électorale pour le renouvellement général des conseils municipaux.

D'autre part, un arrêté du 14 mai 2018 du ministère de la culture et du ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation habilite le centre d'archéologie préventive de Bordeaux Métropole en qualité d'opérateur d'archéologie préventive sur le territoire de la région Nouvelle-Aquitaine.

Il est ainsi proposé d'intégrer ce point dans la délibération (point 6°) permettant au Président de signer les candidatures de la Métropole à des consultations relatives à des fouilles d'archéologie préventive et à signer les marchés à intervenir dans le cadre de ces consultations.

En dehors de cet ajout, le périmètre de délégation, tel qu'il a été défini par la délibération n° 2018/243, reste inchangé.

Pour toutes les délégations de pouvoirs mentionnées par la présente délibération et tant qu'elles ne seront pas rapportées par une délibération ultérieure, le Conseil de Bordeaux Métropole cède sa compétence décisionnelle, sans plus pouvoir l'exercer, au bénéfice du Président.

Le Président rendra régulièrement compte au Conseil de Bordeaux Métropole des attributions exercées par délégation, conformément à l'article L 5211-10 du Code général des collectivités territoriales (CGCT).

Il est rappelé que l'article L2122-23 du CGCT, applicable aux établissements publics de coopération intercommunale en vertu de l'article L5211-2 du même code, permet au Président de déléguer sa signature aux membres du Bureau auxquels il a délégué une partie de ses fonctions, sous sa surveillance et sa responsabilité, pour l'exercice des attributions déléguées par l'organe délibérant en application des dispositions de l'article L5211-10, sauf si cet organe en a décidé autrement dans la délibération relative aux délégations.

Il est enfin rappelé que l'article L5211-9 du CGCT permet au Président de donner, sous sa surveillance et sa responsabilité, par arrêté, délégation de signature au Directeur général des services, aux Directeurs généraux adjoints des services, au Directeur général des services techniques et aux responsables de services pour l'exercice des attributions déléguées par l'organe délibérant en application des dispositions de l'article L5211-10, sauf si cet organe en a décidé autrement dans la délibération relative aux délégations.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir, si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole,

VU les articles L2122-23, L5211-9 et L5211-10 du Code général des collectivités territoriales,

VU la délibération 2019/096 du Conseil du 7 mars 2019 désignant le Président de Bordeaux Métropole,

VU la délibération n° 2018/243 du 27 avril 2018 portant sur les délégations de pouvoirs du Conseil au Président de Bordeaux Métropole,

VU l'arrêté du 14 mai 2018 du ministère de la culture et du ministère de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation habilitant le centre d'archéologie préventive de Bordeaux Métropole en qualité d'opérateur d'archéologie préventive sur le territoire de la région Nouvelle-Aquitaine.

**ENTENDU** le rapport de présentation

**CONSIDERANT** qu'il est souhaitable d'optimiser le fonctionnement de l'établissement métropolitain en adoptant une nouvelle délibération portant délégation de pouvoirs du Conseil de Métropole à son Président,

#### **DECIDE**

**ARTICLE 1 :** Les dispositions de la délibération du Conseil de Métropole n° 2018/243 du 27 avril 2018 sont abrogées.

**ARTICLE 2 :** Le Conseil délègue à son Président les champs de compétences numérotés comme suit

## I. COMMANDE PUBLIQUE

1°) Prendre toute décision concernant les marchés quel que soit leur montant, relative à la préparation, à la passation y compris la décision de conclure et de signer le marché, l'exécution et le règlement ainsi que toute décision concernant leurs avenants lorsque les crédits sont inscrits au budget.

2°) Prendre les décisions d'agréer ou de rejeter les candidatures, de rejeter les offres irrégulières, inappropriées, inacceptables ou anormalement basses, de déclarer la procédure sans suite ou infructueuse et de choisir les modalités de sa relance le cas échéant pour les marchés dont la valeur estimée hors taxe est égale ou supérieure aux seuils européens, ainsi que la décision d'attribuer les marchés qui ne sont pas attribués par la commission d'appel d'offres.

3°) Prendre toute décision relative à la préparation, à la passation, y compris la décision de conclure le marché, l'exécution et le règlement des marchés passés dans le cadre des groupements de commandes dont Bordeaux Métropole est membre, dans le respect de la convention de groupement et de la délibération l'autorisant, quel que soit leur montant, ainsi que toute décision concernant leurs avenants et la décision d'attribuer les marchés qui ne sont pas attribués par la commission d'appel d'offres.

4°) Procéder à la résiliation des marchés, accords-cadres et des marchés subséquents quel que soit leur montant, et déterminer le montant de l'indemnité attribuée le cas échéant.

5°) Prendre toute décision concernant l'acquisition, quel que soit leur montant, de fournitures, services ou travaux par le biais de marchés, accords-cadres ou marchés subséquents attribués par une centrale d'achat et destinés à des acheteurs.

6°) Candidater à des consultations relatives à des fouilles d'archéologie préventive et à signer les marchés à intervenir dans le cadre de ces consultations.

## II. EN MATIERE DOMANIALE

### II.1. En matière de gestion

#### II.1.1. du domaine public :

7°) Décider de l'affectation des propriétés métropolitaines à un service public métropolitain ou à l'usage direct du public ; modifier cette affectation.

8°) Autoriser l'occupation précaire et révocable du domaine public par convention ou par arrêté pour une durée pouvant aller jusqu'à cinq ans ; appliquer à cette occasion le tarif des redevances aux dites autorisations d'occupation temporaire du domaine public accordées tant sous forme d'acte unilatéral que de convention.

9°) Procéder, au titre du transfert de propriété accepté à cette fin, au classement dans le domaine public métropolitain des propriétés privées appartenant à des tiers, y compris des voies et réseaux privés relevant des attributions de Bordeaux Métropole ; mettre en œuvre les procédures préalables nécessaires à de telles décisions.

10°) Procéder, au titre du transfert de propriété accepté à cette fin, au classement dans la voirie métropolitaine des chemins ruraux appartenant aux communes, y compris des voies et réseaux privés relevant des attributions de Bordeaux Métropole ; mettre en œuvre les procédures préalables nécessaires à de telles décisions.

11°) Décider du déclassement des biens du domaine public de Bordeaux Métropole et mettre en œuvre les procédures préalables nécessaires à de telles décisions - y compris, le cas échéant, en prenant la décision prévue à l'article L141-4 du Code de la voirie routière lorsque les réserves émises par le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête ne peuvent être levées - à l'exception des

déclassements effectués au titre de la procédure dérogatoire dite « de déclassement anticipé », prévue à l'article L2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques.

12°) Décider de l'incorporation des réseaux dans le patrimoine délégué.

13°) Décider de la création des voies nouvelles.

14°) Décider de l'élaboration des plans d'alignement au sens de l'article L112-1 du Code de la voirie routière et mettre en œuvre les procédures préalables nécessaires à de telles décisions ; approuver les dits plans, les modifier, les abroger.

15°) Solliciter l'intervention des décrets prévus aux articles L318-1 et L318-2 du Code de l'urbanisme et dont l'objet est de classer, déclasser ou transférer la propriété de certains biens publics.

16°) Prendre les décisions visées à l'article L318-3 du Code de l'urbanisme ou solliciter l'intervention des arrêtés préfectoraux visés par le même article portant transfert d'office de propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique, leur classement d'office dans le domaine public routier et l'approbation du plan d'alignement dans lequel l'assiette des voies publiques est limitée aux emprises effectivement livrées à la circulation publique.

17°) Consentir et accepter les superpositions d'affectation, les transferts de gestion à titre gratuit et les mises à disposition du domaine public et/ou de ses dépendances, conclure les conventions ou les arrêtés y afférents, régler et accepter les indemnités éventuellement dues.

18°) Accepter tous les transferts de gestion des voies publiques à titre gratuit ou à titre onéreux ; conclure les conventions y afférentes.

#### II.1.2. du domaine privé :

19°) Après en avoir défini les modalités, consentir tous baux sur les dépendances du domaine privé métropolitain, ainsi que les contrats de prêts à usage et les conventions d'occupation précaire sur les dépendances du domaine privé métropolitain à l'exclusion de ceux constitutifs de droits réels.

20°) Après en avoir négocié les conditions, conclure les conventions par lesquelles Bordeaux Métropole prend les immeubles à bail, dans la limite du montant du loyer annuel (charges comprises) déterminé par la Direction de l'immobilier de l'Etat.

21°) Conserver et administrer les propriétés métropolitaines dans l'attente d'une affectation et prendre les mesures y afférentes.

22°) Passer une convention d'occupation temporaire d'une propriété privée, non métropolitaine, pour l'exécution de travaux métropolitains ou pour le stockage de matériels ou de matériaux.

#### II.2. En matière d'acquisition - cession du domaine

##### II.2.1. du domaine public :

23°) Décider de toute acquisition d'immeuble ou de droits réels immobiliers dans le cadre de l'article L3112-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, sous réserve que la valeur du bien concerné n'excède pas 180 000 euros.

24°) Décider de toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers dans le cadre de l'article L3112-1 du Code général de la propriété des personnes publiques sous réserve que le prix ou la valeur du bien concerné soit conforme ou supérieur à l'évaluation donnée par la Direction de l'immobilier de l'Etat.

25°) Décider de tout échange à l'amiable d'immeubles ou de droits réels immobiliers dans le cadre de l'article L3112-2 du Code général de la propriété des personnes publiques lorsque les conditions de l'échange sont conformes ou plus favorables que celles déterminées par l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat.

26°) Conclure les conventions de servitude conformément à l'article L2122-4 du Code général de la propriété des personnes publiques dans la mesure où leur existence est compatible avec l'affectation de ceux de ces biens sur lesquels ces servitudes s'exercent.

27°) Consentir, dans le cadre de l'article L2122-20 du Code général de la propriété des personnes publiques et des articles L1311-2 à L1311-4-1 du CGCT, un bail emphytéotique administratif, sous réserve que la valeur de la redevance soit conforme ou supérieure à la valeur évaluée par la Direction de l'immobilier de l'État.

28°) Consentir, dans le cadre de l'article L2122-20 du Code général de la propriété des personnes publiques et des articles L1311-5 à L1311-8 du CGCT des autorisations d'occupation constitutives de droit réel, sous réserve que la valeur de la redevance soit conforme ou supérieure à la valeur évaluée par la Direction de l'immobilier de l'État.

29°) Accepter les transferts de propriété de voies publiques et de chemins ruraux ; conclure les conventions y afférentes.

30°) Prononcer, dans les cimetières intercommunaux, la délivrance et la reprise des concessions funéraires et cinéraires, conformément aux articles L2223-13 et s. du CGCT, le montant du capital et des tarifs prévus à l'article L2223-15 étant déterminé par Bordeaux Métropole.

31°) Conclure toutes conventions d'occupation temporaire, y compris la mise à disposition des installations et des personnels habilités à assurer leur fonctionnement, dans les parcs cimetières et crématorium intercommunaux.

32°) Décider, pour les opérations immobilières qui lui sont déléguées en vertu de la présente délibération, de l'exécution des travaux qui en sont l'accessoire et, à défaut ou en complément, le versement des indemnités correspondantes.

#### II.2.2. du domaine privé :

33°) Décider de toute cession ou mise à disposition d'immeubles ou de droits immobiliers ou mobiliers (fonds de commerce) pour un prix égal ou supérieur à celui fixé par la Direction de l'immobilier de l'État, lorsque la valeur du bien telle qu'arrêtée par ces services est inférieure ou égale à 180 000 euros.

34°) Décider de toute acquisition d'immeubles, de droits immobiliers ou mobiliers (fonds de commerce), quel qu'en soit le montant, nécessaire à une opération déclarée d'utilité publique, pour tout projet métropolitain approuvé par délibération du Conseil, et après consultation obligatoire de la Direction de l'immobilier de l'État, selon l'article L1311-9 et L1311-10 du CGCT.

35°) Décider de toute acquisition à l'amiable d'immeubles ou de droits mobiliers (fonds de commerce) lorsque les biens sont d'une valeur inférieure ou égale à 180 000 euros.

36°) Décider de tout échange à l'amiable d'immeubles ou de droits immobiliers ou mobiliers (fonds de commerce) lorsque les conditions de l'échange sont conformes ou plus favorables que celles déterminées par l'avis de la Direction de l'immobilier de l'État.

37°) Décider au bénéfice de tiers et accepter au bénéfice de Bordeaux Métropole la constitution de droits réels immobiliers ou mobiliers (fonds de commerce) notamment les conventions de servitudes ou les baux emphytéotiques et conclure les conventions y afférentes lorsque les conditions financières sont conformes ou plus favorables que celles déterminées par l'avis de la Direction de l'immobilier de l'État.

38°) Exercer, au nom de Bordeaux Métropole :

- le droit de priorité défini par l'article L240-1 du Code de l'urbanisme, sur tout projet de cession d'immeuble appartenant à l'État, à des sociétés dont il détient la majorité du capital ainsi qu'à certains établissements publics, que Bordeaux Métropole en soit titulaire ou délégataire ;

- le droit de préemption urbain dit « simple », après saisine de la Direction de l'immobilier de l'État lorsqu'elle est obligatoire ;

- le droit de préemption urbain dit « renforcé », mentionné à l'article L211-4 du code de l'urbanisme ou le droit de préemption en pré-ZAD (zone d'aménagement différé) et ZAD défini à l'article R213-21 du Code de l'urbanisme, pour lesquels la saisine de la Direction de l'immobilier de l'État est obligatoire, sur tout projet d'acquisition.

Déléguer, lorsque Bordeaux Métropole en est titulaire, l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions du 1er alinéa de l'article L213-3 du même code dans les conditions fixées par le Conseil de Bordeaux Métropole.

39°) Acquiescer aux mises en demeure d'acquiescer lorsque les biens sont d'une valeur inférieure ou égale à 180 000 euros.

40°) Engager les procédures d'expropriation d'immeubles ou de droits immobiliers ou mobiliers (fonds de commerce) après saisine obligatoire de la Direction de l'immobilier de l'État.

41°) Exercer le droit de rétrocession d'un bien préempté ou exproprié.

42°) Pour les opérations immobilières qui lui sont déléguées en vertu de la présente délibération, décider l'exécution des travaux qui en sont l'accessoire et, à défaut ou en complément, le versement des indemnités correspondantes.

43°) Saisir, s'il y a lieu, la juridiction compétente en matière d'expropriation pour les cas mentionnés aux articles 38°), 39°), 40°) et 41°) afin notamment de prononcer le transfert de propriété s'il y a lieu, et fixer le prix du bien, déterminer le montant des indemnités si nécessaire, ainsi que de poursuivre, le cas échéant, les intérêts de Bordeaux Métropole devant la juridiction d'appel.

44°) Pour les opérations immobilières et mobilières qui lui sont déléguées en vertu de la présente délibération, fixer le montant et verser les indemnités accordées aux occupants et exploitants concernés, les dédommageant des éventuels préjudices résultant de l'éviction.

45°) Sur proposition de la Commission de réforme, décider de céder à titre gratuit, lorsque l'intérêt de Bordeaux Métropole le justifie, les biens mobiliers, à l'exception des fonds de commerce, à condition que lesdits biens soient d'une valeur unitaire inférieure ou égale à 10 000 euros.

46°) Décider de l'aliénation de gré à gré ; déterminer le prix et les conditions de la vente des biens mobiliers, à l'exception des fonds de commerce, et conclure les conventions y afférentes.

### III. FONCTIONNEMENT DU SERVICE PUBLIC

#### III.1. Organisation

47°) Établir et adopter les règlements intérieurs des différents services publics métropolitains non délégués.

#### III.2. Fonctionnement

48°) Créer, modifier et supprimer les régies comptables nécessaires au fonctionnement des services métropolitains.

49°) Prendre toute décision sur la nomination, les modifications ou les remplacements des régisseurs titulaires, des mandataires suppléants et des mandataires, ainsi que sur leur fin de fonction au sein des régies comptables nécessaires au fonctionnement des services métropolitains.

#### IV. DOMAINE FINANCIER

##### IV.1. En matière d'emprunts

50°) Contracter tout emprunt à court, moyen ou long terme y compris des émissions obligataires, qu'elles soient directes ou groupées avec d'autres collectivités territoriales ou EPCI, dans le cadre de la circulaire interministérielle IOCB1015077C du 25 Juin 2010 et des articles L1611-3, L1611-3-1, R1611-33 et R1611-34 du CGCT, pouvant comporter une ou plusieurs des caractéristiques ci-après :

- faculté de passer du taux variable au taux fixe ou du taux fixe au taux variable,
- faculté de modifier une ou plusieurs fois l'index relatif au calcul du ou des taux d'intérêt,
- faculté de modifier les droits de tirages échelonnés dans le temps avec faculté de remboursement anticipé et/ou de consolidation,
- possibilité d'allonger la durée du prêt,
- faculté de modifier la périodicité et le profil de remboursement, et ceci pour réaliser tout investissement et dans la limite des sommes inscrites chaque année au budget,
- faculté de contracter des produits de couverture des risques de taux et de change destinés à sécuriser le risque de taux des emprunts contractés.

51°) Réaliser les opérations financières utiles à la gestion des emprunts et passer, à cet effet, les actes nécessaires. Au titre de cette délégation, le Président pourra :

- procéder au remboursement anticipé des emprunts en cours, avec ou sans indemnité compensatrice selon les termes convenus avec l'établissement prêteur, et contracter éventuellement tout contrat de prêt de substitution pour financer les capitaux restant dus et, le cas échéant, les indemnités compensatrices dans les conditions et limites fixées par le 49°) ;
- plus généralement, décider de toutes opérations financières utiles à la gestion des emprunts, avec notamment la possibilité de réaliser toutes opérations de paiement anticipé d'annuités par rapport aux dates normales d'échéances fixées au contrat de prêt.

La délégation consentie aux 49°) et 50°) prend fin, au titre de l'article L5211-10 du CGCT, dès l'ouverture de la période électorale pour le renouvellement général des conseils municipaux.

##### IV.2. En matière de lignes de trésorerie

52°) Contracter toute ligne de trésorerie à taux fixe, variable ou révisable après consultation d'un panel de prêteurs.

53°) Réaliser des placements de trésorerie dans les conditions de l'article 116 de la loi n° 2003-1311 du 30 Décembre 2003 de Finances initiale pour 2004 et des articles L1618-1 et L1618-2 du CGCT qui précisent le régime des dérogations à l'obligation de dépôt auprès de l'Etat des fonds des collectivités locales et de leurs établissements publics.

##### IV.3. Dans le domaine budgétaire

54°) Procéder à des virements des crédits entre chapitres globalisés (à l'exception du chapitre 012 relatif aux charges de personnel) dans la limite supérieure de 7,5 % du montant de chacun des sections.

##### IV.4. En matière de déchéance quadriennale

55°) Opposer aux créanciers de Bordeaux Métropole la déchéance quadriennale dès lors que les conditions fixées par l'article 7 de la loi du 31 décembre 1968 seront réunies.

##### IV.5. En matière de recettes

56°) Conclure, sur le fondement de l'article L5211-10 du CGCT, des opérations de mécénat et signer les conventions afférentes en matière de mécénat en nature ou dons de biens, de compétences, ou financier ainsi que les reçus fiscaux.

57°) Accepter les dons et legs qui ne sont grevés ni de conditions ni de charges.

58°) Solliciter toutes aides auprès de l'Etat, de l'Agence de l'eau Adour Garonne, ainsi que d'autres financeurs potentiels (Région, Département, collectivités territoriales, Fond européen de développement économique régional : FEDER, etc.) quels que soient leurs montants et conclure, le cas échéant, les conventions d'aide afférentes et leurs éventuels avenants.

#### V. HABITAT

59°) Dans le respect de la délibération de programmation approuvée par le Conseil de Bordeaux Métropole, prendre toute décision concernant la préparation, la passation et l'exécution de toute convention et de ses avenants ayant pour objet l'attribution de subventions par Bordeaux Métropole en son nom et/ou au nom de l'Etat pour l'attribution des aides en faveur du logement locatif social, et des aides en faveur de la réhabilitation du parc privé éligible à l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat (ANAH) ou à d'autres dispositifs mis en place par Bordeaux Métropole.

60°) Prendre toute décision d'agrément ouvrant droit aux dispositifs spécifiques en faveur du logement social (TVA à taux réduit, conventionnement Aide personnalisée au logement (APL), Prêt social location accession (PSLA),.....).

61°) Prendre toute décision d'attribution d'aide et de paiement pour l'accession aidée (prêt à zéro pour cent,....).

#### VI. ACTIONS EN JUSTICE

62°) Décider d'estimer en justice et représenter Bordeaux Métropole devant toute juridiction tant en défense qu'en action ; porter plainte et constituer Bordeaux Métropole partie civile afin que soient réparés :

- les dommages causés, tant au domaine public métropolitain qu'au patrimoine privé de notre établissement,
- le préjudice subi à l'occasion d'un détournement de fonds,
- les atteintes à l'intégrité physique ou psychique et à l'honneur dont auront pu être victimes les agents de Bordeaux Métropole qu'elles soient le fait d'un tiers ou d'autres agents métropolitains dans l'exercice de leurs fonctions.

63°) Choisir les avocats, notaires, avoués, huissiers de justice et experts si cette désignation devait intervenir en dehors des règles fixées par les articles 27 et 29 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 ; fixer alors leurs rémunérations et régler leurs frais et honoraires.

64°) Conclure toutes transactions au sens de l'article 2044 du Code civil dont l'objet est de mettre un terme à un litige né ou à naître,

- par une prise en charge en nature ou par l'allocation d'une indemnité d'un montant inférieur ou égal à celui proposé par la commission d'indemnisation amiable créée par délibération n° 99/855 du 22 octobre 1999 du Conseil de Bordeaux Métropole,

- par une prise en charge en nature ou par l'allocation d'une indemnité, dans le cadre de l'opération « Mise en sécurité de l'exploitation du tramway (Phase 3, desserte aéroport) et des lignes de bus à haut niveau de service et à niveau de service performant et rétablissement des accès des riverains d'une plateforme de transport en site propre », d'un montant inférieur ou égal à 30 000 euros (TVA comprise lorsque cette somme est assujettie à la TVA) pour le remplacement de la chaudière au fuel par tout autre moyen de chauffage d'un niveau de performance équivalent, et 60 000 euros (TVA comprise lorsque cette somme est assujettie à la TVA) pour des travaux de mise en sécurité et rétablissement d'accès,

- ou, dans toutes les autres hypothèses, et quelle que soit la cause juridique justifiant l'indemnisation, par une prise en charge en nature ou par l'allocation ou le recouvrement d'une somme inférieure ou égale à 10 000 euros (TVA comprise lorsque cette somme est assujettie à la TVA).



65°) Accorder la protection fonctionnelle due aux agents métropolitains dans le cadre de l'article 11 de la loi n°83-634 du 13 juillet 1983.

#### VII. ARCHIVES

66°) Mettre des archives publiques de la Communauté urbaine de Bordeaux et de Bordeaux Métropole à disposition d'organismes tiers pour l'exercice de leurs compétences.

#### VIII. ASSURANCES

67°) Accepter ou refuser les indemnisations proposées par les assureurs de l'établissement en application des polices « biens » souscrites.

#### IX. SAISINE DE LA COMMISSION CONSULTATIVE DES SERVICES PUBLICS LOCAUX

68°) Saisir pour avis la Commission consultative des services publics locaux (CCSPL) de Bordeaux Métropole sur tout projet de délégation de service public et le cas échéant, d'un avenant à ce type de contrat.

#### X. URBANISME - AMENAGEMENT - ENVIRONNEMENT - ENERGIE

69°) Conclure, dans le cadre des Zones d'aménagement concerté (ZAC) relevant de la compétence de Bordeaux Métropole, les conventions prévues par le quatrième alinéa de l'article L311-4 du Code de l'urbanisme précisant les conditions dans lesquelles un constructeur participe au coût d'équipement d'une zone d'aménagement concerté, ainsi que les conventions prévues par le deuxième alinéa de l'article L311-5 du Code de l'urbanisme précisant les conditions dans lesquelles les propriétaires de terrain situés à l'intérieur de la zone d'aménagement concerté participent à l'aménagement de ladite zone.

70°) Décider la mise à la disposition du public et ses modalités d'un projet de décision entrant dans le champ d'application des articles L120-1 et suivants du Code de l'environnement, devenant les articles L123-19-1 et suivants du Code de l'environnement à compter de l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016, ainsi que d'un projet de décision entrant dans le champ d'application de l'article L123-19 du code de l'environnement applicable à compter de l'entrée en vigueur de l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016.

71°) Solliciter, pour les opérations poursuivies pour le compte de Bordeaux Métropole, le certificat de projet prévu à l'article L181-6 du Code de l'environnement, accomplir toutes les formalités et produire les pièces nécessaires à cette demande et, lorsque le certificat de projet a été notifié à Bordeaux Métropole, autoriser le Président à le contresigner.

72°) Solliciter, pour les opérations poursuivies pour le compte de Bordeaux Métropole, l'enregistrement ou déposer un dossier de déclaration d'une installation classée pour la protection de l'environnement ; déposer, pour les opérations poursuivies pour le compte de Bordeaux Métropole, un dossier de déclaration d'une installation, ouvrage, travaux ou usage susceptible de présenter des incidences sur le milieu aquatique.

73°) Répondre par écrit, pour les projets soumis à évaluation environnementale poursuivis pour le compte de Bordeaux Métropole, à l'avis de l'autorité environnementale conformément à l'article L122-1 du Code de l'environnement lorsque cette réponse n'a pas pour effet d'apporter à l'étude d'impact des modifications substantielles.

74°) Solliciter, pour les opérations poursuivies pour le compte de Bordeaux Métropole, les autorisations d'urbanisme (notamment les permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclarations

préalables), les certificats d'urbanisme, les autorisations environnementales, les autorisations de défrichement, les examens au cas par cas par l'Autorité environnementale.

75°) Statuer sur les demandes individuelles présentées au titre de l'article 17 du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) de l'opération dénommée « Rénovation urbaine du quartier de l'Hôtel de ville – Mériadeck ».

76°) Délivrer, au bénéfice de tiers, les autorisations de déposer toutes demandes d'occupation des sols y compris les autorisations d'urbanisme commercial pour les biens dépendant du patrimoine de Bordeaux Métropole.

77°) Conclure, dans le cadre des conventions de délégation de gestion et de mise en œuvre des investissements pour les missions de propreté, mobilier urbain et plantations sur le domaine de la voirie métropolitaine, les conventions avec les communes relatives à la réalisation de travaux neufs et de renouvellement de plantations et de mobiliers urbains sur la voirie, ainsi que leurs avenants.

78°) Décider, en matière de réseaux électriques :

- de valider et accepter les devis produits par le Maître d'ouvrage des travaux d'extension de réseaux électriques et de payer la contribution correspondante, en application de l'article L342-6 du Code de l'énergie ;
- valider la proposition technique d'étude de desserte électrique en vue du raccordement d'une zone à aménager et signer tout document relatif à son exécution technique et financière ;
- valider et accepter les devis visant à l'enfouissement des réseaux et à l'amélioration esthétique des ouvrages du réseau public de distribution électrique (hors travaux réalisés par le SDEEG) et signer tout document relatif à son exécution technique et financière ;
- valider et accepter les devis visant aux raccordements au réseau public de distribution électrique et aux travaux de déplacements d'ouvrages électriques et signer tout document relatif à leur exécution technique et financière.

79°) Signer les conventions de versement de la contribution spécifique au budget du Syndicat départemental d'énergie électrique de la Gironde (SDEEG) pour les travaux d'enfouissement à intervenir.

## **XI. AUTORISATIONS DIVERSES**

80°) Autoriser par convention-cadre l'ouverture du réseau TETRA aux communes membres et aux partenaires de Bordeaux Métropole.

81°) Délivrer les diverses autorisations relatives à l'exploitation, y compris la diffusion, de l'image (films, vidéos, photos...) des équipements, bâtiments ou ouvrages publics dont Bordeaux Métropole est propriétaire.

## **XII. DIVERS**

82°) Signer les ordres de mission (individuel ou collectif) pour les déplacements des Conseillers métropolitains dans le cadre de mandats spéciaux.

83°) Signer les conventions d'occupations temporaires, à titre gratuit ou payant, des locaux et espaces d'accueil des manifestations ou autres événements organisés par Bordeaux Métropole.

84°) Procéder à toutes formalités relatives aux demandes d'enregistrement auprès de l'Institut national de la propriété industrielle (INPI) d'une marque, d'un brevet, d'un dessin ou d'un modèle, et délivrer les diverses autorisations ou signer les contrats afférents aux différentes utilisations d'une marque, d'un brevet, d'un dessin ou d'un modèle.

85°) Signer toute convention de cession des droits de propriété intellectuelle au bénéfice de la Métropole, à titre gratuit ou à titre onéreux dans la limite de 10 000 euros.

86°) Attribuer des titres de transport gratuits dans le cadre des dispositifs :

- «Soutien aux manifestations» ;
- «Participation aux colloques et congrès scientifiques».

87°) Prendre toutes décisions relatives à l'exécution des diagnostics et des fouilles d'archéologie préventive telles que stipulées au code du patrimoine – partie législative et réglementaire livre V – titre II – chapitre 3 et notamment conclure tous actes et conventions s'y rapportant conformément aux articles L523-7, R523-31 et L523-9 du Code du patrimoine.

88°) Signer les conventions de prêt, de location ou de mise à disposition d'expositions et les contrats d'assurance s'y rapportant.

89°) Décider de la mise en place de tout télé-service au sens de l'article R112-9-2 du Code des relations du public et de l'administration, puis de son homologation de sécurité requise en application de la loi 78-17 et de l'ordonnance 2005-1516 relative aux échanges électroniques entre les usagers et les autorités administratives et de l'arrêté du 13 juin 2014 portant approbation du référentiel général de sécurité.

90°) Décider de conclure, dans le respect des textes et notamment de la loi informatique et liberté et du code de la propriété intellectuelle, toutes les conventions d'échange de données avec des administrations, des partenaires institutionnels ou autres prestataires de la Métropole.

**ARTICLE 3 :** en application de l'article L5211-9 du CGCT, le Conseil autorise le Président à déléguer aux Vice-présidents, par arrêté, la signature des décisions prises dans les champs de compétences délégués par la présente délibération. Dès lors que les Vice-présidents sont tous titulaires d'une délégation, le Conseil autorise le Président à déléguer à d'autres membres du Bureau, par arrêté, la signature des décisions prises dans le périmètre des champs de compétences délégués par la présente délibération.

**ARTICLE 4 :** en l'absence ou en cas d'empêchement du Président, le Conseil autorise ce dernier à déléguer ses fonctions et signatures aux Vice-présidents qu'il aura désignés, par arrêté, dans les champs de compétences délégués par la présente délibération et qui n'auront pas déjà fait l'objet d'une délégation aux Vice-présidents ou à d'autres membres du Bureau.

**ARTICLE 5 :** en application de l'article L5211-9 du CGCT, le Conseil autorise le Président à déléguer, par arrêté, au Directeur général des services, aux Directeurs généraux adjoints des services, au Directeur général des services techniques, aux Directeurs et responsables de services de Bordeaux Métropole, sa signature dans les champs de compétence délégués par la présente délibération.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité.

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 7 mars 2019

|                                                      |                                                |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>REÇU EN PRÉFECTURE LE :</b><br><b>7 MARS 2019</b> | Pour expédition conforme,<br><br>le Président, |
| <b>PUBLIÉ LE :</b><br><b>7 MARS 2019</b>             | <br><br>Monsieur Patrick BOBET                 |



Secrétariat général  
Service de coordination et d'appui

Code ACTE 5.5.1

ARRETE n° 2019 / BM 0389

du 13 MARS 2019

Délégation de signature au directeur responsable de la  
Direction de l'immobilier

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L5211-9, L2131-1, L 5217-4 et L5211-41 ;

VU la délibération n° 2019-96 du 7 mars 2019 désignant M. Patrick BOBET en qualité de Président de Bordeaux Métropole suite au vote des membres du Conseil Métropolitain ;

VU la délibération du Conseil de Métropole n° 2019-97 du 7 mars 2019 portant sur les délégations du Conseil au Président de Bordeaux Métropole ;

VU l'arrêté de délégation de signature n° 2018 / BM0765 du 4 juin 2018 ;

CONSIDERANT que pour le bon fonctionnement des services, il est nécessaire de procéder à des délégations de signature ;

Le Président de Bordeaux Métropole

ARRETE

ARTICLE 1 : Délégation de signature est donnée à Monsieur Christophe PIETTE, responsable de la Direction de l'immobilier, à l'effet de signer, sous la surveillance et la responsabilité du Président, les documents suivants, relatifs aux pouvoirs propres et exécutifs du Président et gérés par les services placés sous son autorité.

1 – En matière d'exécution budgétaire :

1.1 – Les certificats administratifs produits à l'appui d'une dépense ou d'une recette, quel que soit le montant ;

1.2 – Les propositions de titres de recettes quel que soit leur montant ;

1.3 – Les certificats administratifs, quel que soit le montant, relatifs aux mouvements, opérations et écritures d'ordre réalisés par les services placés sous son autorité ;

1.4 – Les courriers retournant aux fournisseurs des factures non conformes

**2 – En matière de gestion de personnels :**

2.1 – Les documents relatifs à la gestion courante des personnels (congrés annuels, ordres de mission...);

**3 – En matière de relations avec les tiers, en dehors du domaine de la commande publique :**

3.1 – Les correspondances ne matérialisant pas une prise de décision (lettres de demande, lettres de convocation, lettres d'information, lettres de transmission ou de notification...);

3.2 – Les documents suivants, relatifs aux activités spécifiques de la direction :

- les courriers de saisine de France Domaine en matière de prise à bail ;
- les conventions de mise à disposition anticipée des biens dont la direction de l'immobilier a la charge ;
- les procès-verbaux de bornage nécessaires à l'exercice de la compétence en matière immobilière.

3.3 – Les accusés de réception des articles L112-3 et R112-5 du code des relations entre le public et l'administration, et les lettres de demande de production de pièces manquantes.

3.4 – L'attestation prévue à l'article L232-3 du code des relations entre le public et l'administration, en cas de décision implicite d'acceptation d'une demande.

**4 – En matière de délivrance de certifications, expéditions et ampliations d'actes :**

4.1 – La certification du caractère exécutoire des actes suivants :

- Les actes à caractère individuel ou réglementaire pris par Bordeaux Métropole ;
- Les conventions ou arrêtés relatifs à l'octroi des aides métropolitaines.

4.2 – Les expéditions, copies conformes et ampliations de tous actes et décisions intervenus dans les affaires relevant de son domaine de compétence, ainsi que le visa de toutes pièces à annexer aux dits actes et décisions.

**5 – En matière de formalités internes :**

5.1 – Les formalités attachées aux moyens nécessaires au fonctionnement des services dès lors que ces moyens sont satisfaits par la mobilisation des services métropolitains ou de la régie des restaurants.

**ARTICLE 2 :** Délégation de signature est donnée à Monsieur Christophe PIETTE, responsable de la Direction de l'immobilier, à l'effet de signer, sous la surveillance et la responsabilité du Président, les documents suivants, *gérés par les services placés sous son autorité et relatifs au domaine de la commande publique* :

**1 – Pour la passation des marchés et accords-cadres d'un montant inférieur à 26 000 € HT**

- Les arrêtés portant décision de conclure les marchés ou accords cadres ;
- Les arrêtés d'attribution des marchés ou accords cadres pour publication ;
- Les pièces contractuelles, les annexes aux marchés y compris ceux passés par l'intermédiaire d'une centrale d'achat ;
- La convention de mise à disposition d'un marché subséquent par une centrale d'achat ;
- Les lettres de notification des marchés aux titulaires.

**2 – Pour l'exécution des marchés et accords-cadres d'un montant inférieur à 25 000 € HT**

- Les exemplaires uniques ou les certificats de cessibilité ;
- Les conventions de délégation de paiement ;
- Les lettres de notification des exemplaires uniques ou des certificats de cessibilité ;
- Les décisions de reconduire ou non les marchés ;
- Les lettres de notification aux titulaires des décisions de reconduire ou non les marchés ;

- Les avenants avec ou sans incidence financière ;
- Les lettres de notification aux titulaires des avenants ;
- Les lettres de réponse aux réclamations des entreprises ;
- Les lettres d'envoi aux prestataires des projets de transactions supérieures à 10 000 € ;
- Les lettres de notification aux prestataires des transactions supérieures à 10 000 € ;
- Les transactions supérieures à 10 000 € autorisées par une délibération ;
- Les décisions de résilier les marchés ;
- Les lettres informant les titulaires des décisions de résilier les marchés.

**3 – Pour la passation des marchés et accords-cadres d'un montant inférieur à 221 000 € HT**

- Les registres des dépôts de candidatures et d'offres ;
- Les procès verbaux d'ouverture des plis ;
- Les arrêtés portant décision de déclarer la procédure « sans suite » pour motif d'intérêt général ;
- Les lettres informant les candidats de l'interruption de la procédure par déclaration "sans suite" pour motif d'intérêt général.
- Tous les documents dont la signature n'a pas été expressément déléguée aux membres du Bureau, aux Directeurs généraux, aux Directeurs généraux adjoints ou aux autres Directeurs de la Métropole.

**4 – Pour l'exécution des marchés et accords-cadres d'un montant inférieur à 221 000 € HT**

- Les actes spéciaux de sous-traitance ;
- Les lettres de notification aux titulaires des actes spéciaux de sous-traitance ;
- Les lettres de transmission aux sous-traitants des notifications d'actes spéciaux ;
- Les lettres de demande de documents complémentaires aux titulaires pour les sous-traitants ;
- Les certificats administratifs ;
- Les lettres d'envoi aux titulaires des projets d'avenants ;
- Les admissions, ajournements, admissions avec réfaction, réfactions et rejets d'admission ;
- Les procès-verbaux d'Opérations Préalables à la Réception, proposition et décision de réception avec, sous ou sans réserves, rejets de réception, procès-verbaux de levée de réserves ;
- Les décomptes généraux ;
- Les main-levées de caution
- Tous les documents dont la signature n'a pas été expressément déléguée aux membres du Bureau, aux Directeurs généraux, aux Directeurs généraux adjoints ou aux autres Directeurs de la Métropole.

**5 – Pour l'exécution des marchés et accords-cadres d'un montant supérieur ou égal à 221 000 € HT**

- Les certificats administratifs ;
- Les admissions, ajournements, admissions avec réfaction, réfactions et rejets d'admission ;
- Les procès-verbaux d'Opérations Préalables à la Réception, les propositions et décisions de réception avec, sous ou sans réserves, rejets de réception, procès-verbaux de levée de réserves ;
- Les décomptes généraux ;
- Les main-levées de caution ;
- Tous les documents dont la signature n'a pas été expressément déléguée aux membres du Bureau, aux Directeurs généraux, aux Directeurs généraux adjoints ou aux autres Directeurs de la Métropole.

**ARTICLE 3 : Délégation de signature est donnée à Monsieur Christophe PIETTE, responsable de la Direction de l'immobilier, à l'effet de signer, sous la surveillance et la responsabilité du Président, les documents de préparation ou d'exécution s'y rapportant, relatifs aux domaines délégués par le Conseil :**

**1 – En matière de gestion du domaine public affecté aux services publics gérés la Direction de l'immobilier**

1.1 – Les décisions visant à procéder, au titre du transfert de propriété accepté à cette fin, au classement dans le domaine public métropolitain des propriétés privées appartenant à des tiers, y compris des voies et réseaux privés relevant des attributions de Bordeaux Métropole ; mettre en œuvre les procédures préalables nécessaires à de telles décisions.

1.2 – Les décisions visant à autoriser l'occupation précaire et révocable du domaine public par convention ou par arrêté pour une durée pouvant aller jusqu'à cinq ans et appliquer, à cette occasion, le tarif des redevances auxdites autorisations d'occupation temporaire du domaine public accordées tant sous forme d'acte unilatéral que de convention.

2 – En matière de gestion du domaine privé et dans le domaine de compétence de la direction de l'immobilier :

2.1 – Après en avoir défini les modalités, tous baux sur les dépendances du domaine privé métropolitain, ainsi que les contrats de prêts à usage et les conventions d'occupation précaire sur les dépendances du domaine privé métropolitain à l'exclusion de ceux constitutifs de droits réels.

2.2 – Après en avoir négocié les conditions, les conventions par lesquelles Bordeaux Métropole prend les immeubles à bail dans la limite du loyer annuel (charges comprises), déterminé par la Direction de l'Immobilier de l'État.

2.3 – Les conventions d'occupation temporaire de propriétés privées, non métropolitaines, pour l'exécution de travaux métropolitains ou pour le stockage de matériels ou de matériaux.

ARTICLE 4 : En l'absence ou en cas d'empêchement de Monsieur Christophe PIETTE, délégation de signature est donnée, à l'effet de signer les documents mentionnés à l'article 1, aux points 3, 4 et 5 de l'article 2 et à l'article 3, à

- Madame Katty REAUT, responsable du Service gestion immobilière et locative ;
- Monsieur Frédéric GRANDILLON, responsable du Service maîtrise d'ouvrage ;
- Monsieur Fabrice FATH, responsable du Service d'appui ;
- Monsieur Stéphane DE CARLI, responsable du Service sécurité et sûreté.

ARTICLE 5 : En l'absence ou en cas d'empêchement de Monsieur Christophe PIETTE, délégation de signature est donnée, à l'effet de signer les documents mentionnés aux points 1 et 2 de l'article 2, à

- Madame Nathalie JOBERT GUALDE, Adjointe au Directeur général, en charge des moyens techniques et de l'immobilier ;
- Monsieur Patrice RABAUD, Directeur général en charge des ressources humaines et de l'administration générale

ARTICLE 6 : Le présent arrêté sera notifié à l'intéressé.

ARTICLE 7 : En application des articles L2131-1 et L5211-47 du code général des collectivités territoriales, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de Bordeaux Métropole et sera publié au recueil des actes administratifs de Bordeaux Métropole.

ARTICLE 8 : La présente décision peut faire l'objet, dans les deux mois à compter de l'accomplissement des formalités de publicité :

- d'un recours gracieux adressé à Monsieur le Président, étant entendu que le silence de l'administration de plus de deux mois vaut décision tacite de rejet,
- d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Bordeaux.

**ARTICLE 9** : Monsieur le Directeur général des services de Bordeaux Métropole est chargé de l'exécution du présent arrêté dont une ampliation sera transmise à Monsieur l'Administrateur des finances publiques à la Recette des finances de la Métropole

Fait à Bordeaux, au siège de Bordeaux Métropole

Le Président

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

Patrick BOBET



ANNEXE 4



1, rue de la Défense  
92000 Nanterre Cedex

Bureau La Défense

Tel : 01 47 35 11 11  
Fax : 01 47 35 11 12

www.jrobin.geometre-expert.fr

1, rue de la Défense

92000 Nanterre Cedex

Tel : 01 47 35 11 11

Fax : 01 47 35 11 12

NEXIMMO 106  
19, rue de Vienne  
75002 Paris  
75001 PARIS CEDEX 08

A l'attention de Monsieur BEAUDEY Quentin

Puteaux, le 30 juillet 2018

N/Réf : AR/AD - 16448-02

Objet : 12-14, avenue des Satellites  
33185 LE HAILLAN

ATTESTATION

Suite aux mesurages après exécution effectués en mai 2018 pour l'immeuble sis 12-14 avenue des Satellites à Le Haillan (33185), je soussigné Arnaud ROBIN, géomètre-expert à PUTEAUX au 25 Jardins Boicdieu et inscrit à l'ordre sous le numéro 05084, atteste par la présente que les parkings extérieurs et intérieurs ont été tracés selon les catégories suivantes :

|                               | Parkings<br>Catégorie A | Parkings<br>Catégorie B | Parkings<br>Hors Catégorie | Total      |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|------------|
| Parkings<br>Extérieurs        | 198                     | 0                       | 0                          | 198        |
| Parkings<br>Intérieurs<br>S01 | 59                      | 4                       | 0                          | 63         |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>257</b>              | <b>4</b>                | <b>0</b>                   | <b>261</b> |

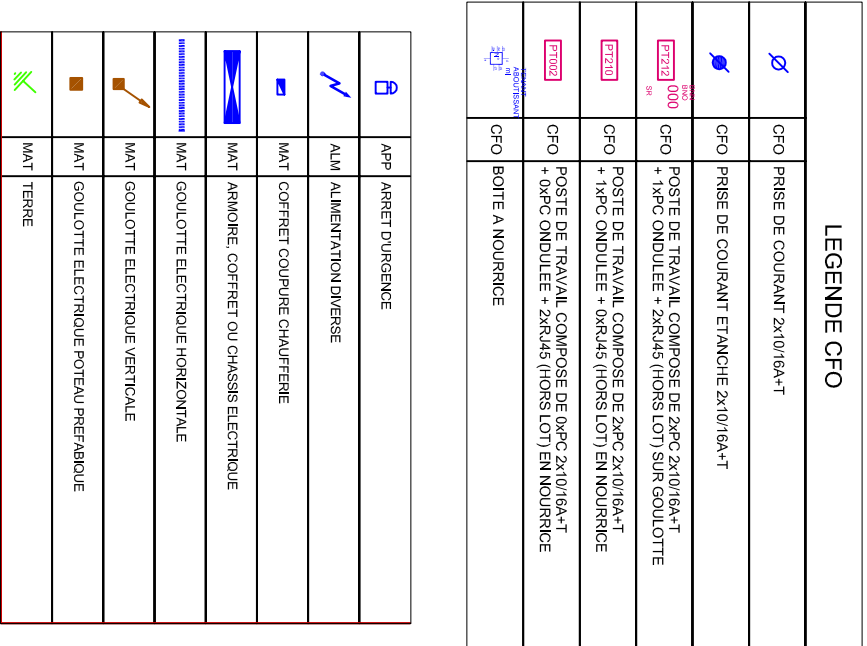
Fait pour valoir et servir ce que de droit.

A. ROBIN







[illegible]

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| LOT : 20 - ELECTRICITE  |                     |
| IMPLANTATION et CABLAGE | Echelle: Ech 1/100e |
| PC ET FM                |                     |
| NIVEAU R+1              |                     |

Nom do ficher : DB12-20-EXE-ENG-N1 IND A.dwg





LE HAILLAN  
(33185)

12-14, avenue des Satellites  
Rue Jean-Jacques Rousseau

## CONTRÔLE DU DIMENSIONNEMENT DES PLACES DE PARKING

Rez-de-Chaussée - Extérieur

|                                                                                                                                                                                                                                        |                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  <b>FROST &amp; ASSOCIES</b><br>10, rue de la République - 92000 NANTERRE<br>Tél : 01 41 39 40 40 - Fax : 01 41 39 40 41<br>e-mail : info@frosta.com | Cahier : V100<br>Date : 01/05/2018 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|

| Index      | Modifications       |
|------------|---------------------|
| index.html | 2017-01-01 10:00:00 |
| index.html | 2017-01-01 10:00:00 |

[illegible]

BOURDEAUX METROPOLITAN AREA

153 PKES

LIBRES

45 FKES

TOTAL

198 PWGS

200 places dont 4 Honda + 6 électriques.

**CONVENTION DE GESTION ET D'ANIMATION  
DE L'ESPACE DE COWORKING  
IMMEUBLE PÉGASE  
10-12 rue des Satellites 33185 Le Haillan**

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

**BORDEAUX MÉTROPOLE**, Établissement Public de coopération intercommunale à fiscalité propre, relevant de la catégorie des métropoles, par transformation de la Communauté Urbaine de Bordeaux, créée en vertu de la loi N° 2014-58 du 27 janvier 2014 et du décret N° 2014-1599 du 23 décembre 2014, dont le siège est à Bordeaux-Esplanade Charles de Gaulle, identifié sous le numéro SIREN 243300316.

Représentée par le Président de Bordeaux Métropole, Monsieur Patrick BOBET, agissant conformément à la délibération N°2019-..... du 27 septembre 2019 reçue en Préfecture de Gironde le .....,

*ci-après **dénommé** « **Bordeaux Métropole** » ou « **La Métropole** »*

**D'une part,**

**ET**

La **société STARTWAY**, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n°817453400, dont le siège social est sis à 153 Boulevard Haussmann à Paris (75008)

Représentée par Monsieur Eric MARTIN, en sa qualité de Président, dûment habilité à cet effet.

*ci-après **dénommée** « **Startway** »*

**D'autre part,**

**ET**

La **société LA CONCIERGERIE SOLIDAIRE**, Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le n° 529125940, dont le siège social est sis 87 quai de Queyries à Bordeaux (33 100)  
Représentée par Sylvain LEPAINTEUR, en sa qualité de Président fondateur dûment habilité à cet effet.

*ci-après **dénommée** « **La Conciergerie** »*

**D'autre part,**

*(ci-après individuellement la « **Partie** » et ensemble les « **Parties** »).*

***Il est préalablement rappelé ce qui suit :***

Bordeaux Métropole s'est engagée dans une politique de soutien pour le développement des tiers-lieux sur son territoire ainsi que dans un plan d'actions en faveur du développement de l'Économie Sociale et Solidaire.

Offrant des solutions d'hébergement flexibles, le plus souvent « à la carte », et des lieux d'échanges susceptibles de créer de nouvelles opportunités d'affaires, les tiers-lieux répondent également aux besoins de travailleurs indépendants, nomades ou de TPE en quête d'échanges. Ils deviennent, ainsi, un enjeu d'attractivité pour le territoire et constituent une solution d'hébergement d'entreprises et une opportunité pour dynamiser le tissu économique.

Souhaitant poursuivre son action dans l'aide à la création d'espaces de coworking sur son territoire, Bordeaux Métropole a lancé, courant juillet 2018, d'un appel à projet innovant et tourné vers l'économie sociale et solidaire, en vue de désigner un gestionnaire ayant pour missions principales l'aménagement du lieu (travaux, mobiliers, informatique...), l'accompagnement et la gestion des services hébergés par l'espace de coworking ainsi que la prospection et la sélection des entreprises/coworkers.

L'innovation principale de ce nouvel espace de coworking réside dans le lieu voué à l'accueillir : au sein d'un service public de Bordeaux Métropole, le Pôle Territorial Ouest. Cette intégration au sein d'un service public doit être source d'échanges dynamiques entre public et privé, de partages de lieux et d'enrichissements intellectuels mutuels.

Le candidat Startway, en association pour la partie animation avec la Conciergerie Solidaire, a proposé un projet répondant aux attentes de la Métropole ci-avant évoquées, et notamment, une animation basée sur les échanges entre les entrepreneurs/coworkers et les agents de Bordeaux Métropole. En outre, la Conciergerie Solidaire, de par son statut d'entreprise d'insertion, s'inscrit parfaitement dans la politique de développement de l'économie sociale et solidaire porté par Bordeaux Métropole, en proposant des postes de concierges à des personnes éloignées de l'emploi.

Ainsi, par délibération n°2019-..... en date du ....., le Conseil de Bordeaux Métropole a décidé de confier à la société Startway le projet de développement d'un espace de coworking au sein de l'immeuble « Pégase » sis 10/12 rue des Satellites au Haillan (33185) accueillant les services métropolitains du Pôle territorial Ouest.

Par bail de sous-location en date du ..... Startway Partners (ayant confié un contrat de gestion et d'exploitation exclusif à Startway) et Bordeaux Métropole sont venus définir les modalités de mise à disposition des locaux au profit de l'espace de coworking.

***Ceci étant rappelé, il est convenu et arrêté ce qui suit :***

## **Article 1 - OBJET DE LA PRÉSENTE CONVENTION DE GESTION**

La présente convention a pour objet de définir les modalités de gestion et d'animation de l'espace de coworking sis ailes Ouest et Sud au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble Pégase 10/12 rue des Satellites 33185 Le Haillan, ainsi que les interactions et échanges à mettre en œuvre entre les parties.

## **Article 2 - DURÉE DE LA CONVENTION - RÉSILIATION**

La présente convention lie les parties à compter de sa signature pour une durée identique à celle du bail de sous-location de l'immeuble conclu le .....

Toute résiliation du bail de sous-location entraînera résiliation automatique et concomitante des présentes.

## **Article 3 – INTERVENANTS, PERSONNES RÉFÉRENTES ET RENCONTRES PÉRIODIQUES**

La gestion et l'animation de l'espace de coworking sont confiées à la société Startway, intervenant par l'intermédiaire de la Conciergerie solidaire, selon des modalités et une répartition définies par elle.

### **3.1. Personnes référentes**

Chaque entité désignera en son sein un référent privilégié, chargé des relations entre les entités et de la bonne application de la présente convention de gestion et d'animation.

### **3.2. Bilan annuel**

Chaque année, une rencontre sera organisée entre les représentants de la Métropole, de Startway et de la Conciergerie solidaire, en vue d'établir un bilan de l'année écoulée, de déterminer les axes d'amélioration de fonctionnement ainsi qu'un plan d'actions pour l'année à venir.

Les parties conviennent qu'en fonction des résultats du bilan annuel réalisé, la présente convention de gestion pourra être ajustée par voie d'avenant en vue de garantir la qualité des interactions entre les entités (périodicité des rencontres, événements communs, professionnalisation des agents et des coworkers, ...).

### **3.3. Rencontres ouvertes et partage d'expériences**

Des rencontres d'échanges et de partages d'expériences pourront être organisées avec d'autres entités de coworking et/ou des partenaires œuvrant dans le secteur du développement économique innovant.

## **Article 4 – RÉSERVATION PRIORITAIRE DE PLACES AU SEIN DE L'ESPACE DE COWORKING et ÉCHANGES DE DONNÉES ÉCONOMIQUES**

Au moins une fois par trimestre, Startway s'engage à fournir à la Direction du développement économique ainsi qu'à la Direction du pôle territorial ouest de Bordeaux Métropole un bilan des places susceptibles d'être libérées au sein de l'espace de coworking, ceci afin de permettre l'intégration de coworkers envoyés par les communes du pôle territorial ouest.

En cas de places disponibles au sein de l'espace de coworking, un droit de priorité est accordé par Startway au bénéfice des coworkers envoyés expressément par les communes du pôle territorial ouest. En dehors de ce droit de priorité, Startway gèrera librement les locaux dédiés au coworking tels que définis par le bail de sous-location et sous réserve des restrictions contenues dans ledit bail.

En outre, Startway s'engage à communiquer au fur et à mesure à la Direction du développement économique de Bordeaux Métropole, les informations concernant les entreprises en croissance

souhaitant quitter l'espace de coworking pour trouver des locaux plus grands adaptés à leurs besoins. La Direction du développement économique et les communes pourront alors faire des offres de locaux, localisés sur la métropole, susceptibles d'accueillir ces entreprises en croissance.

## **Article 5 – UTILISATION DU PARKING**

### **5.1. Espace deux roues**

L'espace réservé aux deux roues est libre d'accès aux deux entités.

Le stationnement de deux roues sur des places réservées aux véhicules est interdit.

### **5.2. Parking souterrain**

Le parking situé au sous-sol du bâtiment Pégase est strictement dévolu à Bordeaux Métropole.

### **5.3. Parking aérien**

Conformément aux dispositions du bail de sous-location, vingt-deux (22) places de parking aérien par aile sous-louée (soit un total cumulé de quarante-quatre (44) places pour la sous-location de deux ailes complètes) sont strictement réservées au bénéfice des coworkers.

Un plan matérialisant les places dédiées à chaque entité sera établi par les parties et joint aux présentes.

Le nombre de places de parking dédiées à l'espace de coworking sera ajusté automatiquement en fonction des éventuels non-renouvellements de la sous-location de tout ou partie de l'aile ouest (au prorata) décidés conformément aux dispositions de l'article 2.2 du bail de sous-location conclu entre Bordeaux Métropole et Startway Partners.

Les places susmentionnées sont réservées aux coworkers à l'exclusion de toutes autres places de parking situées sur le site, et ce même en cas de places vacantes dans la partie du parking réservée à Bordeaux Métropole.

Un marquage spécifique au sol devra être réalisé par Startway sur ces places et un signe distinctif devra être apposé sur les véhicules des coworkers (type macaron).

Un bilan du respect des emplacements par les deux entités sera effectué autant de fois que nécessaire. Les personnes référentes se réuniront dans les meilleurs délais afin de déterminer et de mettre en place rapidement toutes solutions correctives jugées nécessaires.

En cas de non-respect récurrent et prolongé par les entités des emplacements dévolus à chacune, toute solution technique y compris travaux visant à régler ce problème sera étudiée.

La mise en œuvre et l'éventuelle maintenance de la solution technique retenue seront à la charge de l'entité défaillante.

Ces travaux devront être préalablement autorisés par le bailleur.

## **Article 6 – ESPACES COMMUNS ET PARTAGÉS**

### **6.1. Partage des espaces métropolitains**

Hors les locaux strictement définis dans le bail de sous-location susmentionné dont Startway a la jouissance exclusive, la Métropole décide d'ouvrir certains espaces qu'elle occupe au sein du bâtiment à l'utilisation conjointe par les coworkers :

- **L'espace « pause-café »**, situé au rez-de-chaussée, aile Est
- **L'espace de restauration** situé au rez-de-chaussée, aile nord  
S'il est constaté des difficultés en raison d'une trop forte affluence sur le même créneau des personnels métropolitains et des coworkers, un système de plages différenciées sera instauré afin de fluidifier l'utilisation de la salle de restauration.



- **Les salles de réunion**, situées au rez-de-chaussée, aile Est, dans la limite globale de 20 crédits par an (1 crédit = 1 salle de 16 places sur une journée) et sous réserve de réservation préalable auprès de l'agent d'accueil de Bordeaux Métropole.

Ces espaces communs seront libres d'accès, de 8h15 à 17h00, du lundi au vendredi. En dehors de ces horaires, les coworkers ne disposeront pas de droit d'accès, seules les ailes dévolues au coworking en vertu du bail de sous-location leur seront accessibles.

Les réunions organisées au sein des espaces communs pourront finir au-delà de 17h00, les sorties du bâtiment étant libres de droit d'accès mais définitives.

L'espace réunion pourra être mis à disposition exceptionnellement pour des manifestations en soirée. Cette mise à disposition restera exceptionnelle. Startway fera son affaire de la gestion de la sécurité et du nettoyage des locaux utilisés.

## **6.2. Dégradations**

Startway sera responsable de toute dégradation des locaux partagés et du mobilier qu'ils contiennent, intervenus à l'occasion de leur utilisation par eux-mêmes, la conciergerie solidaire ou les coworkers.

Startway prendra à sa charge les réparations de toutes natures nécessaires à la remise en état des lieux et fera son affaire de recouvrer les sommes engagées auprès des auteurs des dégradations.

## **Article 7 – ANIMATIONS CONJOINTES ET TEMPS INFORMELS**

Afin de permettre les échanges et les interactions entre les agents du pôle territorial ouest et les coworkers, des animations communes et ouvertes à tous les occupants du bâtiment Pégase seront organisées, notamment par le biais de rencontres thématiques et festives (galette des rois, fête de la musique, fête du printemps, fête de fin d'année, etc...).

*A minima*, trois animations de ce type seront organisées annuellement :

- l'une par Startway / La Conciergerie solidaire,
- une autre par le Pôle territorial ouest,
- et la troisième en commun par les entités.

En outre, des temps d'échanges informels, tels que petits déjeuners ou « afterworks » pourront être organisés par l'une ou l'autre des entités, auxquels tous les occupants du bâtiment seront conviés.

Si un événement de ce type était organisé à l'initiative de Startway / la Conciergerie solidaire, ceux-ci pourraient solliciter la Métropole en vue du prêt des espaces communs en dehors des heures d'ouverture définies à l'article 6 ci-avant, dans la limite de 10 événements par an.

## **Article 8 – RENCONTRES DE PROFESSIONNALISATION**

### **8.1. Organisation de rencontres de professionnalisation**

Une fois par trimestre, des rencontres professionnelles thématiques seront organisées - 2 par la Métropole et 2 par l'espace de coworking - afin de permettre la présentation ou l'approfondissement d'un thème ou d'une problématique intéressant les membres des deux entités.

Après leur installation au sein de l'espace de coworking, un bilan synthétique des compétences des coworkers sera réalisé par Startway. Ce bilan sera rapproché des compétences internes du Pôle territorial ouest en vue de définir de façon commune les thématiques et les axes pertinents des futures rencontres de professionnalisation.

Ce bilan des compétences au sein de l'espace de coworking sera réalisé régulièrement, en fonction des arrivées de nouveaux coworkers, et *a minima* au moins une fois par an.

## **8.2. Formations**

Certaines formations internes du Pôle territorial ouest organisées au sein du bâtiment Pégase pourront être ouvertes aux coworkers en fonction des thèmes abordés et des places disponibles.

Les formations dispensées par le CNFPT, par un organisme privé ou par l'Ecole interne de Bordeaux Métropole ne sont pas concernées par les présentes dispositions.

## **Article 9 – RÔLE ET SERVICES DE LA CONCIERGERIE SOLIDAIRE**

### **9.1. Services proposés aux agents et aux coworkers**

En sa qualité d'animateur de l'espace de coworking et des interactions entre les entités, la Conciergerie solidaire, partenaire de l'offre de Startway, fera bénéficier les occupants du bâtiment de ses services, notamment par :

- une présence de la Conciergerie solidaire au sein du bâtiment avec des heures d'ouverture facilitant l'accès aux services par les agents métropolitains et les coworkers
- une offre de services tels que des bacs de collecte (vêtements, jouets, ...), un relais postal, des offres cinéma, etc....
- la mise à disposition d'un outil de partage digital type workplace (outil de collaboration en ligne qui utilise les fonctionnalités de Facebook pour aider les équipes à travailler)

### **9.2. Aménagement et animation des espaces communs**

La Conciergerie solidaire sera chargée d'animer et d'aménager dans un esprit « cocooning » l'espace « détente bien-être ».

Concernant l'espace commun de restauration, elle devra optimiser le nombre de places assises réservées à la restauration (ajouter des tables et chaises et repenser l'espace pour permettre d'accueillir plus d'utilisateurs tout en veillant à conserver le confort d'utilisation). Plus généralement, elle réaménagera (« home staging ») l'espace restauration afin de le rendre plus accueillant et chaleureux.

Le réaménagement de ces 2 espaces sera pris en charge financièrement par Startway dans le cadre de son offre globale.

Un projet d'aménagement, d'animation et d'interactions entre les deux entités établies par la Conciergerie solidaire en partenariat avec Startway est joint à la présente convention.

## **Article 10 – RÉSEAU STARTWAY**

Dans le cadre du présent partenariat, les agents de Bordeaux Métropole pourront, si besoin, bénéficier des services et des structures gérées par Startway à l'occasion de leurs déplacements professionnels hors Bordeaux Métropole, sous réserve des places disponibles à cette date.

## **Article 11 - ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- pour Startway : à l'adresse figurant en entête des présentes
- pour la Conciergerie solidaire : à l'adresse figurant en entête des présentes
- pour Bordeaux Métropole : Pôle territorial Ouest, Immeuble Pégase, 10/12 rue des Satellites, 33185 Le Haillan

## **Article 12 – ANNEXES AUX PRÉSENTES**

- ANNEXE 1 : Projet d'animation Conciergerie solidaire

Fait à ....., le .....

**STARTWAY**

**LA CONCIERGERIE SOLIDAIRE**

**BORDEAUX MÉTROPOLE**



Des services locaux, solidaires et responsables  
pour vous faciliter le quotidien



# Qui sommes-nous ?



 Date d'ouverture : **Octobre 2011**

 **Entreprise d'insertion**

 Une **équipe** soudée, impliquée, volontaire, passionnée par l'aventure

- 9 permanents
- 18 concierges en parcours d'insertion

 Plus de **15 000 salariés** abonnés dans **20 conciergeries**

 Un réseau d'environ **150 partenaires / prestataires**

 75% à 80% des prestations réalisées par des structures de l'**ESS**  
- Economie Sociale et Solidaire - dont l'IAE (50 à 60%) et le **secteur protégé**

# Une conciergerie afin de donner plus de sens

## Notre mission

### Optimiser la qualité de vie au travail

- Améliorer le bien-être des collaborateurs
- Favoriser l'équilibre vie pro / vie perso
- Améliorer la productivité des salariés
- Sensibiliser à l'économie sociale et solidaire

## Notre engagement

### Avoir le meilleur impact positif sur la société

- **Local** : accompagner le développement de nos partenaires locaux
- **Social** : entreprise d'insertion, acteur de l'économie sociale et solidaire
- **Environnemental** : choix du local, mutualisation des services, utilisation de transport doux

# La Conciergerie Solidaire, vous propose...



## Des services « perso »

Pour **faciliter** le **quotidien**  
de vos collaborateurs

- . pressing
- . cordonnerie
- . couture
- . entretien automobile
- . collecte de livres/jouets/vêtements,
- . livraison de paniers fruits et légumes...

à des prix négociés  
avec nos partenaires

## Des animations

Pour créer du **lien** entre  
collaborateurs et sensibiliser à **l'ESS**

- . respect de l'environnement
- . mobilité douce
- . sport au travail
- . alimentation saine
- . réduction des déchets...

avec des partenaires réputés dans  
leur domaine

## Des services « pro »

Pour améliorer  
la **qualité de vie au travail**

- . accueil
- . corbeilles de fruits
- . gestion des appels
- . dynamisation du lieu
- . gestion des salles de réunion...

avec une gestion de qualité,  
pour faire vivre le lieu

# Equilibre « Vie perso / Vie pro »

## Les principaux services proposés



### Au Quotidien

- Pressing
- Retouches
- Cordonnerie
- Réparation téléphone / tablette



### Livraison de produits

- Paniers de fruits et légumes
- Fleurs
- Plateaux repas
- Pain



### Poste

- Réception de colis perso
- Affranchissement de courriers, colis et recommandés



### Bien-être

- Coiffure
- Manucure
- Esthétique
- Massage
- Sophrologie



### Véhicule

- Entretien vélo-auto-moto
- Lavage écologique
- Vidange
- Contrôle technique



### A domicile

- Ménage
- Bricolage
- Garde d'enfants
- Soins des animaux
- Dépannage informatique
- Entretien du jardin



### Administratif

- Visas
- Cartes grises
- Permis de conduire
- Assistance administrative





# Un programme pour vivre avec son territoire et soutenir des collectes solidaires



## Dynamiser votre politique RSE et créer du lien social entre vos collaborateurs

### Sensibilisation à la consommation responsable :

- Promotion sur du café biologique
- Promotion sur des produits bien-être
- Découvrir nos acteurs du territoire

### Sensibilisation à la gestion des déchets et à l'économie circulaire :

- Collecte de piles
- Collecte de jouets
- Collecte de livres



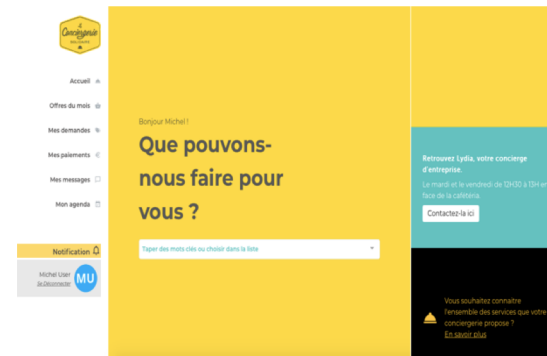


# Le fonctionnement d'une conciergerie

# Comment ça marche ?



- Un concierge assure une **permanence physique** plusieurs midis par semaine, afin de réaliser les demandes sous un délai rapide (en général 48h)
- Il **coordonne** toutes les demandes des bénéficiaires et **s'assure de la qualité** des services rendus par le prestataire (partenaires locaux)
- Il est **joignable de manière digitalisée (site + email)**, par **téléphone** (horaires de bureau 9h-17h) ou via des **casiers** (code individuel fourni par le concierge) en dehors des heures de permanence
- Règlement des prestations **par carte bancaire** en règlement différé (via Mangopay - plateforme totalement **sécurisé**) ou **en espèces** auprès du concierge



# L'approche budgétaire de votre Conciergerie



 Les services sont facturés « **prix coûtant** prestataire » aux employés

 Un **abonnement** permet de financer le fonctionnement du service (présence du concierge, gestion du back-office)

Un avantage économique :  
**15 à 20 % de réduction**  
sur les prestations grâce à la  
conciergerie

Quelques euros par mois et par  
collaborateur pour toute la  
gamme de services et les  
animations

# Un suivi régulier de la satisfaction client



- 🔔 Un reporting statistique trimestriel
- 🔔 Une enquête de satisfaction annuelle pour mesurer la qualité de service perçue
- 🔔 Un bilan annuel d'activité et une rencontre trimestrielle entre services Achats et services Commerciaux



\*Taux moyen de satisfaction (très satisfaits + satisfaits) des collaborateurs dans nos conciergeries

## Conciergerie d'entreprise Bilan d'étape - A FIN JUIN 2018

### Situation de la conciergerie :

La conciergerie a ouvert le 6 Mars 2018 au sein de vos locaux.  
Les permanences se font : les mardis de 12h15 à 13h30 et les vendredis de 12h15 à 13h30  
La conciergerie est tenue par Charlotte

### Bilan statistique de la conciergerie :

A ce jour nous avons 44 abonnés à la conciergerie, (soit 16.5% des salariés présent sur site.)  
Depuis l'ouverture de la conciergerie nous avons eu 152 demandes, soit une moyenne de 152 demandes par mois.

Voici la répartition des demandes depuis l'ouverture :

| ACTIVITES                         | MARS | AVRIL | MAI |
|-----------------------------------|------|-------|-----|
| PRESSING                          | 14   | 8     |     |
| LIVRAISON PANIER FRUIT ET LEGUMES | 17   | 10    |     |
| CORDONNERIE                       | 5    |       |     |
| COUTURE                           |      |       |     |
| DOMICILE                          |      |       |     |
| POSTE                             |      |       |     |
| BIJOUTERIE                        |      |       |     |
| AUTOMOBILE                        |      |       |     |
| ANIMATION                         |      |       |     |
| REPARATION                        |      |       |     |

EXEMPLE DE BILAN TRIMESTRIEL

Le mois de mars.  
Le mois de mars a vu une réduction de la fréquentation de la conciergerie.  
Le mois de mars est stable.  
Les services par mail et par affichage (voir l'annuaire bâtiment sur le mois de septembre) ont permis d'augmenter la visibilité aux services.

# Les engagements de La Conciergerie Solidaire



## **SOLIDARITE / INNOVATION SOCIALE**

La Conciergerie Solidaire s'engage à créer de l'emploi sur son territoire et à dynamiser l'ESS locale à travers son concept innovant



## **ECOLOGIE**

La Conciergerie Solidaire s'engage pour un développement durable et fait de l'écologie un véritable leitmotiv



## **QUALITE**

Pour La Conciergerie Solidaire, la qualité des prestations est un véritable enjeu permettant la pérennité du projet





# Des animations pour faire vivre Pegase



MOBILITE DOUCE



ALIMENTATION



RECYCLAGE



ENVIRONNEMENT



ESS



ECONOMIE LOCALE



SPORT AU TRAVAIL



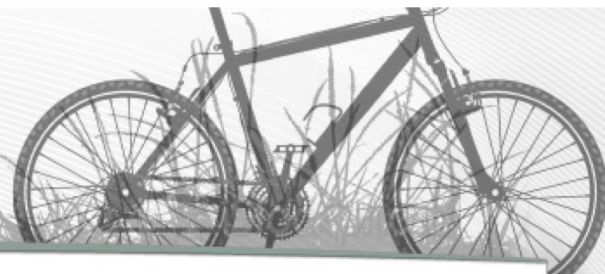
BIEN-ETRE

# EXEMPLE ANIMATION 1 : LA MOBILITE DOUCE



## CYCLES ET VÉHICULES ÉLECTRIQUES

vente • conseil • essais • accessoires • réparation



**CYVEA** propose une session découverte et essais de VAE (Vélos à Assistance Electrique) avec son offre spéciale pour les salariés pour l'achat d'un VAE avec prix spéciaux

Temps de presence : 4h

PRÉSENTATION D'ACCESSOIRES DE SÉCURITÉ,  
CASQUES, GILETS, PONCHOS, ANTIVOLS, ...

1 A 2 VÉLOS CARGO A DISPOSITION



# EXEMPLE ANIMATION 2 : L'ECONOMIE LOCALE



noliana  
SAVONS, COSMETIQUES & PRODUITS NATURELS

  
ARTISANS & UPCYCLING



ATELIER N°23  
«LABORANTIQUE»

Boucles d'oreilles  
RÉTRO-CHIC  
animé par Laborantique

MEMBRE DU MARK  
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET SOLIDAIRE COMPTON



sew & laine

## ATELIER DE SENSIBILISATION

- ❖ Les alternatives de Lilly (zero déchets)
- ❖ Toutnet (lessive dentifrice savon)
- ❖ Onlyess (produits beauté)

## VENTE DE PRODUITS DE CRÉATEURS SUR LA GIRONDE (ESS)

- ❖ Essaim de la reine (miel)
- ❖ ESAT captieux (pâté)
- ❖ Noliana (produits de beauté)
- ❖ Mundao (accessoires maroquinerie)
- ❖ Le saut de l'ange (produits bébé)
- ❖ Laborantique (bijoux)
- ❖ Les succulentes de la malice (plantes)
- ❖ Mirobole (littérature)
- ❖ Textile (sew et laine)

# EXEMPLE ANIMATION 3 : LE BIEN-ETRE EN ENTREPRISE



## ALIMENTATION

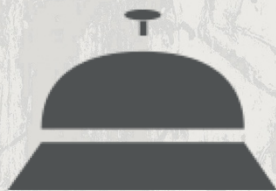
- ❖ Livraison de paniers de **fruits et légumes**
- ❖ Ateliers **alimentation saine**
- ❖ Ateliers **cuisine** simplissime et bonne pour la santé



## RELAXATION

- ❖ Massages du corps
- ❖ Pilate
- ❖ Yoga
- ❖ Cours d'auto massage
- ❖ Kinésithérapeute (la posture au travail)
- ❖ Atelier Huiles essentielles
- ❖ Sophrologie
- ❖ Pause vernis





**MERCI DE VOTRE ATTENTION**

Laura Gabrion  
Chargée de Développement

06 84 24 95 52

[laura.gabrion@conciergerie-solidaire.fr](mailto:laura.gabrion@conciergerie-solidaire.fr)