

BAIL EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

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 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 m² environ (R-1 22 m², rdc 2066 m², R+1 1768 m², R+2 1134 m²) 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 preposés 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 état, 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 excéderait-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

<u>INVENTAIRE DES CATEGORIES DE CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES</u>	A charge du Preneur	A charge du Bailleur
IMPOTS, TAXES, REDEVANCES ET CONTRIBUTIONS	X	
Taxe foncière	X	
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (Demande d'exonération à faire par le Bailleur)	X	
Taxe de balayage	X	
Taxe locale sur les enseignes et les publicités extérieures	X	
Contribution économique territoriale (CFE et CVAE)		X
Taxe sur la Valeur Ajoutée sur impôts, taxes, redevances et contributions (article 267 du CGI)	X	
CHARGES DE PROPRIETE OU DE COPROPRIETE	X	
CHARGES GENERALES	X	
Assurance Multirisque	X	
Honoraires de gestion des loyers		X
Honoraires de gestion comptable, administrative et financière	X	
Honoraires de gestion technique	X	
Honoraires de syndic	X	
Honoraires Responsable Unique de Sécurité	X	
Diagnostics et audit DPE, ENRMT, Diagnostic Amiante diagnostic technique		X
FLUIDES	X	
<u>Eau</u> :	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 aux PRENEUR.	X	

Electricité :	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	

CONTRATS ENTRETIEN	X		Souscripteur du contrat
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
CONTROLES REGLEMENTAIRES	X		Souscripteur du contrat
Vérification installations électriques	X		B
Vérification système désenfumage	X		B
Vérification portes automatiques	X		B
Vérification sécurité	X		B
TRAVAUX ET ENTRETIEN DIVERS	X		Souscripteur du contrat
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

CHARGES D'ENTRETIEN ET DE TRAVAUX	X		Souscripteur du contrat
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	X		B
Les frais d'exploitation, matériel, entretien, réparations	X		B
Les redevances des contrats d'entretien et les fournitures nécessaires au bon fonctionnement des installations techniques communes bénéficiant au Preneur	X		B
Les grosses réparations de l'article 606 du Code Civil et les honoraires liés		X	B
CHARGES DE NETTOYAGE	X		Souscripteur du contrat
Les frais d'entretien, de réparation, de nacelle et de nettoyage des vitres, vitrages	X		B
Les frais de nettoyage et d'entretien des parties privatives	X		P
Les frais de nettoyage et d'entretien des parties communes (si utilisateur unique)	X		P
Les frais de nettoyage et d'entretien des parties communes (si multi-locataires)	X		B
Le ravalement des façades		X	B
CHARGES ASCENSEUR	X		Souscripteur du contrat
Les frais d'entretien, de réparations et de remplacements	X		B
Contrat d'entretien	X		B
Contrôle réglementaire	X		B
CHARGES CLIMATISATION - CHAUFFAGE	X		Souscripteur du contrat
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	X		B
Les dépenses de consommation et d'abonnement suivant relevé des sous-comptages implantés dédiés au Preneur	X		B
Les installations de chauffages	X		B
Les dépenses relatives aux contrôles des installations de chauffage et climatisation	X		B

CHARGES DE PERSONNELS	X		Souscripteur du contrat
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	X		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 m² environ quote-part de parties communes incluse répartie comme suit

R-1 22 m²

RdC 2.066 m²

R+1 1 768 m²

R+2 1 134 m²

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^{ème} 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 m² 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



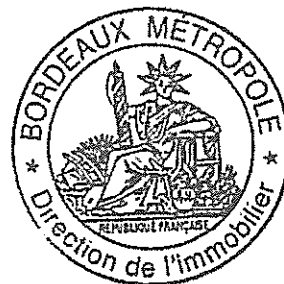
LE BAILLEUR ⁽¹⁾

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 ⁽¹⁾



⁽¹⁾ 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 m² 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

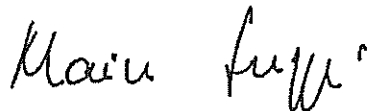
ARTICLE 9 : Les dispositions de l'arrêté de délégation de signature n° 2017 / 0138 du 17 janvier 2017 sont abrogées.

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 33700 MERIGNAC
Représenté par :	DUCLOS Christian
Pour :	Nouvelle construction
Sur un terrain sis à :	12/14 avenue des Satellites AV 0135

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

Surface plancher : 6672.00 M²
ERP 3^{ème} 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 m³ avec un débit de fuite moyen de 1.7 l/s. Mise en place d'une structure réservoir d'une surface de 2317 m² 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

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 60m³/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

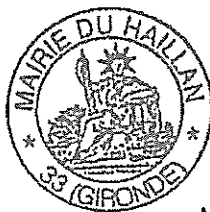
- l'emplacement des dispositifs et commandes de sécurité
 - l'emplacement des organes de coupure, des fluides et des sources d'énergie
 - l'emplacement des moyens d'extinction fixes et d'alarme
 - l'emplacement des zones de mise en sécurité (zones de transfert horizontal, espaces d'attente sécurisés) 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.

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^{er} mars 2012, ainsi qu'aux demandes d'autorisation modificatives générant un complément de taxation déposées à compter du 1^{er} 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 ANNEE.

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

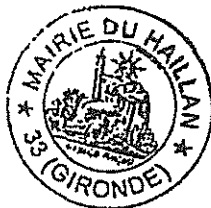
CERTIFICAT

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

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 CESSION

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



W

W

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









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 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



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



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

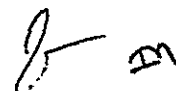
Il ressort :

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 25 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

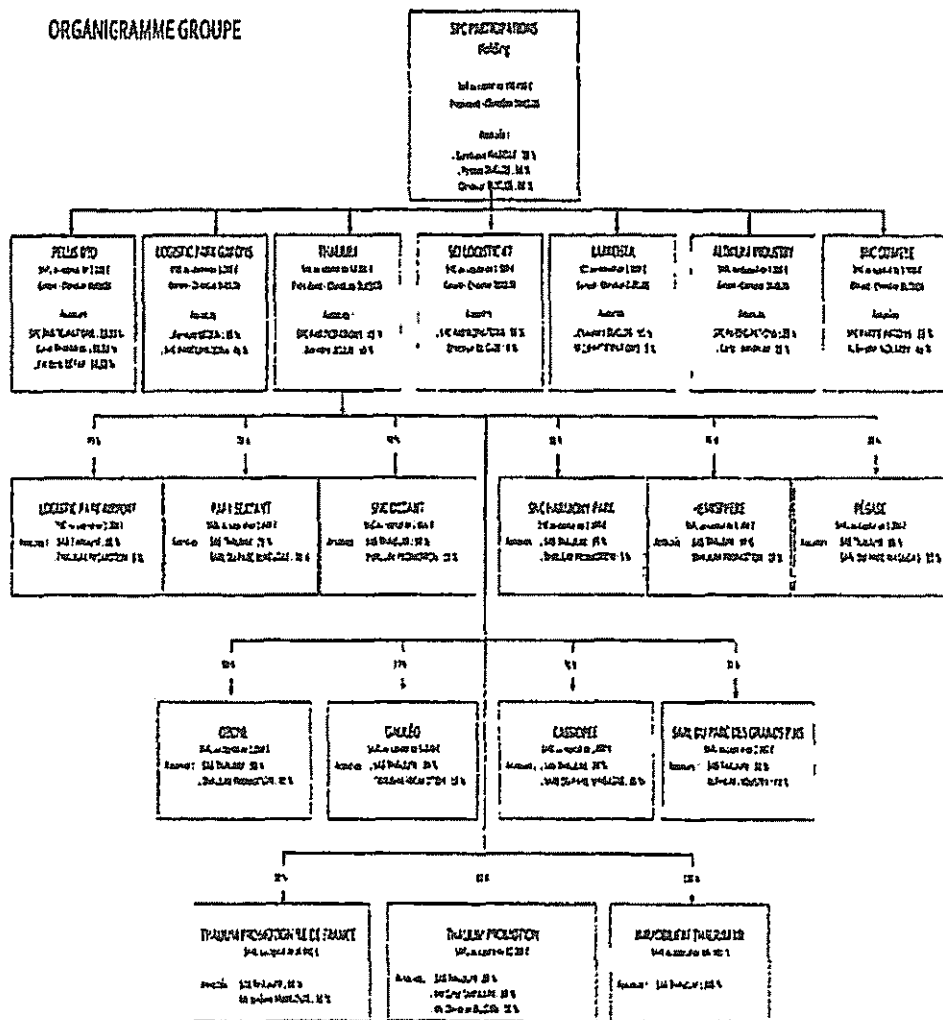
Le greffier

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.

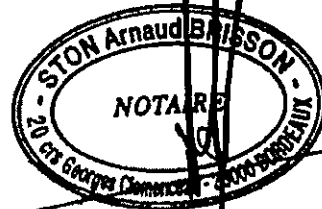
Correspondance
20 cours Georges Clemenceau
33064 BORDEAUX Cedex

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

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 26 du Code de l'environnement

1 Cet état, relatif aux obligations, interdictions, servitudes et prescriptions définies vis-à-vis des risques naturels, miniers ou technologiques concernant l'immeuble, est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n°

du

mis à jour le

Informations relatives au bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse

12-14, avenue des Satellites

code postal 33185
ou code Insee

commune
LE HAILLAN

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels [PPR n]

- | | | | | |
|--|---------------------------|------------------|-----|-----|
| > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels | prescrit | ¹ oui | non | x |
| L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels | appliqué par anticipation | ¹ oui | non | x |
| L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR naturels | approuvé | ¹ oui | x | non |

¹ si oui les risques naturels pris en compte sont liés à

Inondation	x	crue torrentielle	mouvements de terrain	avalanches
sécheresse		cyclone	remontée de nappe	feux de forêt
séisme		volcan	autres	

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

carte des zones à risque d'inondation

- | | | | |
|---|------------------|-----|---|
| > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels | ² oui | non | x |
| ² si oui les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés | oui | non | |

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques miniers [PPR m] en application de l'article L 174-5 du nouveau code minier

- | | | | | |
|---|---------------------------|------------------|-----|---|
| > L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers | prescrit | ³ oui | non | x |
| L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers | appliqué par anticipation | ³ oui | non | x |
| L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR miniers | approuvé | ³ oui | non | x |

³ si oui, les risques miniers pris en compte sont liés à

mouvements de terrain autres

extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- | | | | |
|---|------------------|-----|---|
| > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR miniers | ⁴ oui | non | x |
| ⁴ si oui les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés | oui | non | |

5. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPR t]

- | | | | |
|--|------------------|-----|---|
| > L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR technologiques prescrit et non encore approuvé | ⁵ oui | non | x |
| ⁵ si oui les risques technologiques pris en compte 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 technologiques approuvé | oui | non | x |
| extraits des documents de référence joints au présent état et permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte | | | |

- | | | | |
|--|------------------|-----|---|
| > L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPR technologiques | ⁶ oui | non | x |
| ⁶ si oui les travaux prescrits par le règlement du PPR technologiques ont été réalisés | oui | non | |

6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du Code de l'environnement

- | | | | | | | |
|--|--------|---------|---------|--------|---|-------------|
| > L'immeuble est situé dans une commune de sismicité | zone 5 | zone 4 | zone 3 | zone 2 | x | zone 1 |
| | forte | moyenne | modérée | faible | | très faible |

7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique en application de l'article L 125-5 (IV) du Code de l'environnement

- | | | |
|--|-----|-----|
| > L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente | oui | non |
|--|-----|-----|

vendeur/bailleur — acquéreur/locataire

8 Vendeur - Bailleur NEXIMMO 106

9 Acquéreur - Locataire BORDEAUX METROPOLE

10. Lieu / Date à MERIGNAC

18 19/06/2017

Quelles sont les personnes concernées ?

Quand ?

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

En attendant le prochain référendum ?

Commentaire de l'article 113 ?

Quel est l'impact de l'article 113 ?

Commentaire de l'article 113 ?

La conservation de l'acte (sans plus)



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	<u>Inondation</u>	Approuvé	date	<u>7 juillet 2005</u>
	<u>Inondation</u>	<u>En révision</u>		<u>2 mars 2012</u>

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 dans la rubrique « Ma commune face aux risques »

b

cd

ANNEXE 8

CHARTRE 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

1. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES DE L'IMMEUBLE	4
1 1 <i>Caractéristiques thermiques et label de l'Immeuble</i>	4
1 2 <i>Certification de l'Immeuble norme NF bâtiments tertiaires – démarche HQE</i>	4
2 GUIDE D'OCCUPATION ENVIRONNEMENTALE	4
3. OBJECTIFS DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE	5
3 1 <i>Objectifs généraux</i>	5
3 2 <i>Certifications et Labels du BAILLEUR</i>	5
3 3 <i>Adaptation des Objectifs Environnementaux</i>	6
3 4 <i>Normes réglementaires</i>	6
4 MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS - ENGAGEMENT DES PARTIES	6
4 1 <i>Mise en place de moyens de mesure et de contrôle de la consommation</i>	6
4 2 <i>Partage des données et des informations collectées</i>	6
4 3 <i>Audit initial environnemental de l'Immeuble</i>	7
4 4 <i>Travaux d'aménagement ou d'amélioration</i>	7
4 5 <i>Travaux d'entretien</i>	8
4 6 <i>Gestion de l'Immeuble</i>	9
4 7 <i>Réduction de la consommation directe et indirecte d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre</i>	9
4 8 <i>Réduction de la consommation d'eau</i>	9
4 9 <i>Déchets</i>	10
4 10 <i>Modification des Locaux et Remplacement des Equipements</i>	10
4 11 <i>Transport</i>	10
4 12 <i>Certifications et Labels (dans l'hypothèse où il s'agit d'un Objectif Environnemental)</i>	11
5 SUIVI DES ENGAGEMENTS ET RESOLUTIONS DES DIFFICULTES.. . . .	12
5 1 <i>Comité de Pilotage et de Suivi Environnemental de l'Immeuble (ci-après le «Comité»)</i>	12
5.2 <i>Résolution des difficultés</i>	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 CO₂, 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 m²

L'immeuble sera édifié sur un terrain clos et privatif de 12 959 m² 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^{ème} 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/m² en partie courante
- Surcharge admissible portée à 900kg/m² 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/m² 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^{ème} 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^{ème}
- 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

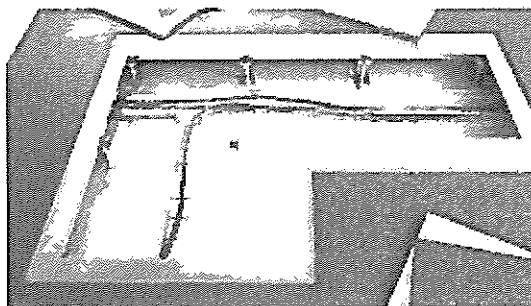
2 1 Faux plancher

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.

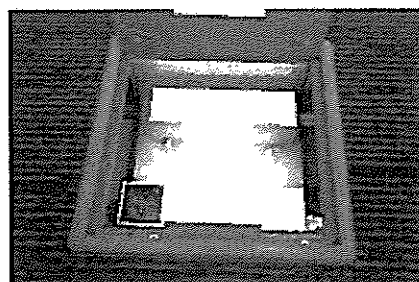
Le plénum utile du faux plancher sera de 12 cm environ.

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

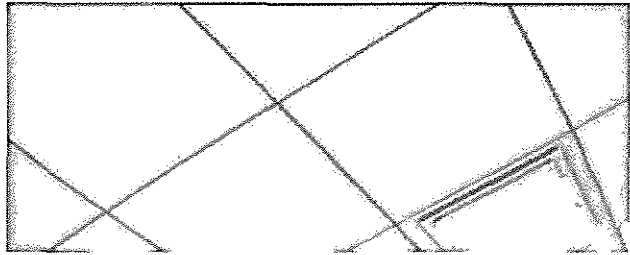
Les murs des halls et paliers d'étage recevront une finition en peinture décorative

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

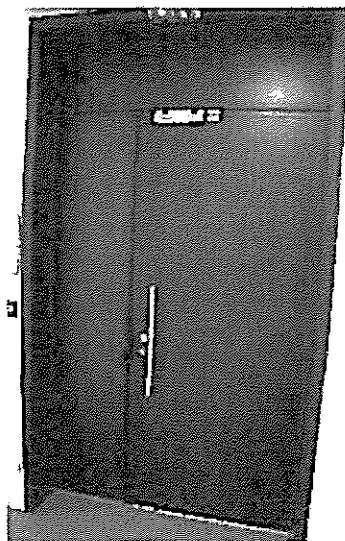
Une attention particulière a été portée aux ouvertures de façade permettant de disposer d'un éclairage naturel de tous les paliers et halls du rez-de-chaussée

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'éclairement 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'éclairement 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'éclairement 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.



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 :

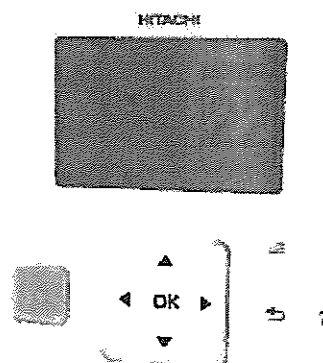
- une enveloppe du bâtiment performante
- un bâtiment avec des charges internes importantes
- une qualité d'air maîtrisée par rapport à l'occupation
- facilité de maintenance et d'exploitation
- réaliser des économies d'énergie notamment par récupération sur l'air extrait et transfert sur l'air neuf 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^{ème} 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

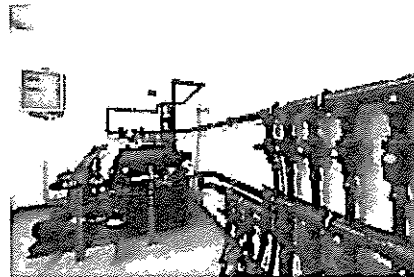
La température de l'eau est réglée par un robinet thermostatique non accessible à l'utilisateur et réglé par l'exploitant

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

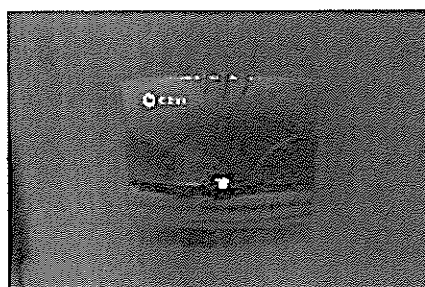
- le compartimentage des portes de recoupement CF des circulations et des escaliers encloués
- l'ouverture des issues à accès contrôlé
- la mise en route du désenfumage
- la mise à l'arrêt de la ventilation
- la diffusion de l'alarme sonore

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

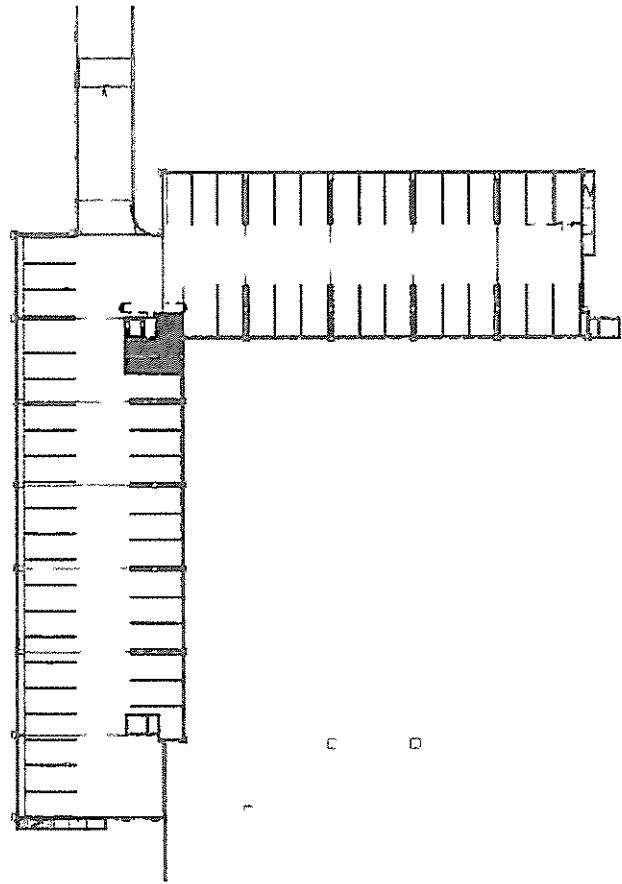
Les plaques de plâtre sont revêtues en usine d'un revêtement mélaminé et assemblées sur l'ossature par un clips en aluminium laqué

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

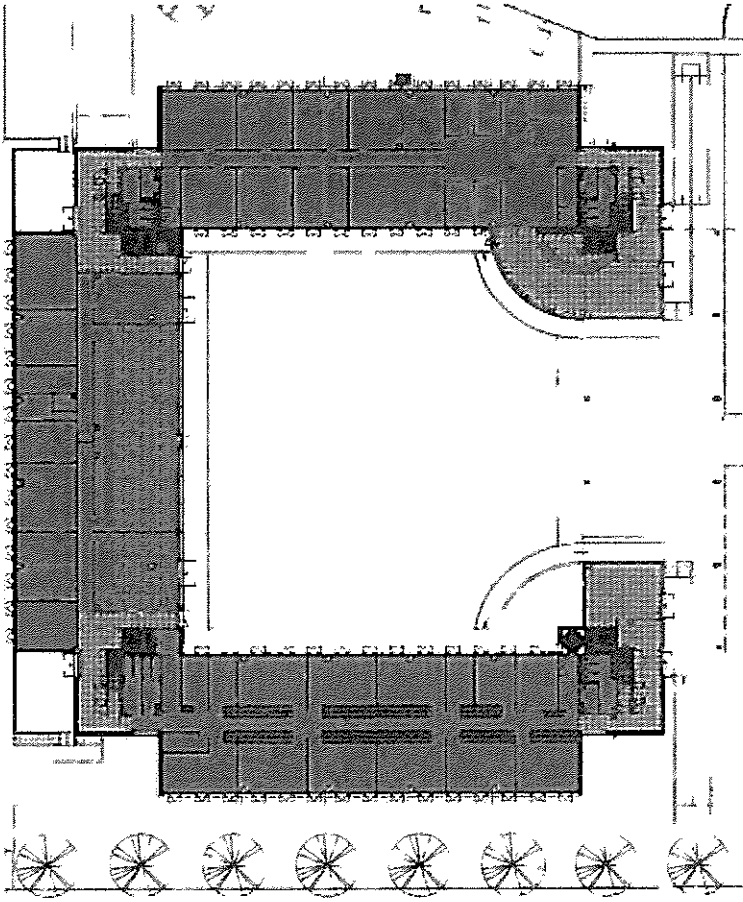
lm

ANNEXE 10

PLANS (PHASE 1 ET PHASE 2)



1 Niveau -1 Surfaces
1 500



2 Niveau 0 Surfaces
1 500

15S033

N° Projet

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 05 57 77 03 77

Immeuble TITANIKUM

sur Caplauréole

BP 30025

T 05 57 77 03 77

F 05 57 77 96 70

agences@hubertsaladin.com

N° Document 40

Nom du Document

Représente Surfaces
R-1 RDC

PHASE

DCE

date

25/07/2016

échelle

1 : 500

Indice

B

Modifications

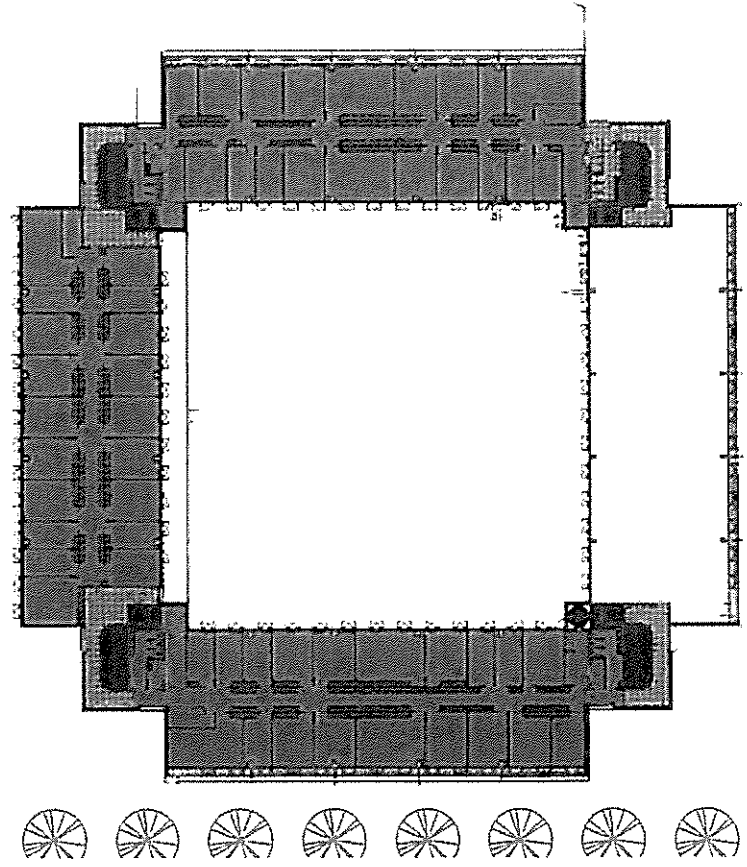
A

B

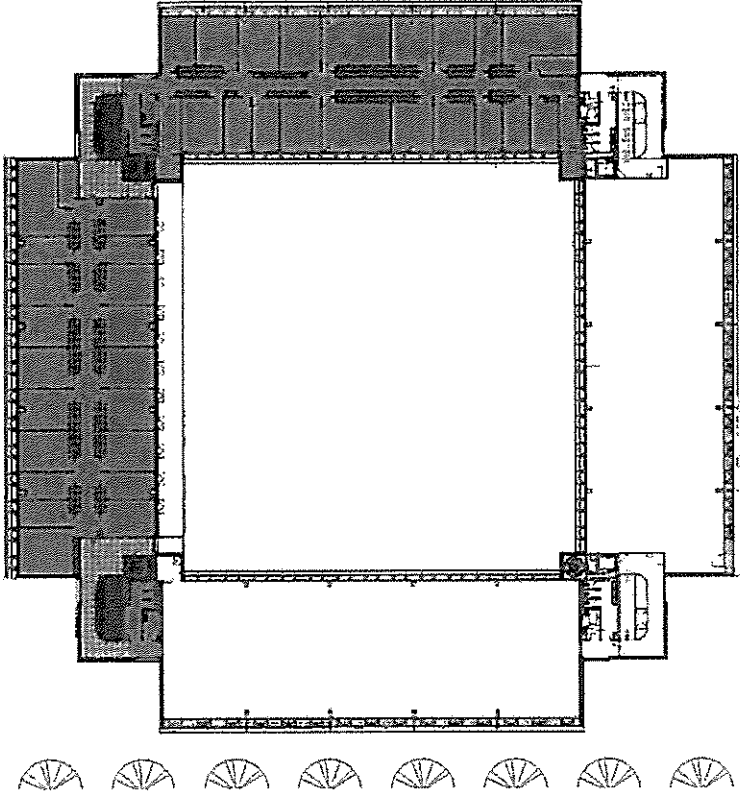
C

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 TITANUM
rue Cantoulet
BP 50025
T 05 57 77 00 77
F 05 57 77 90 70
agence@hbsaladin.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

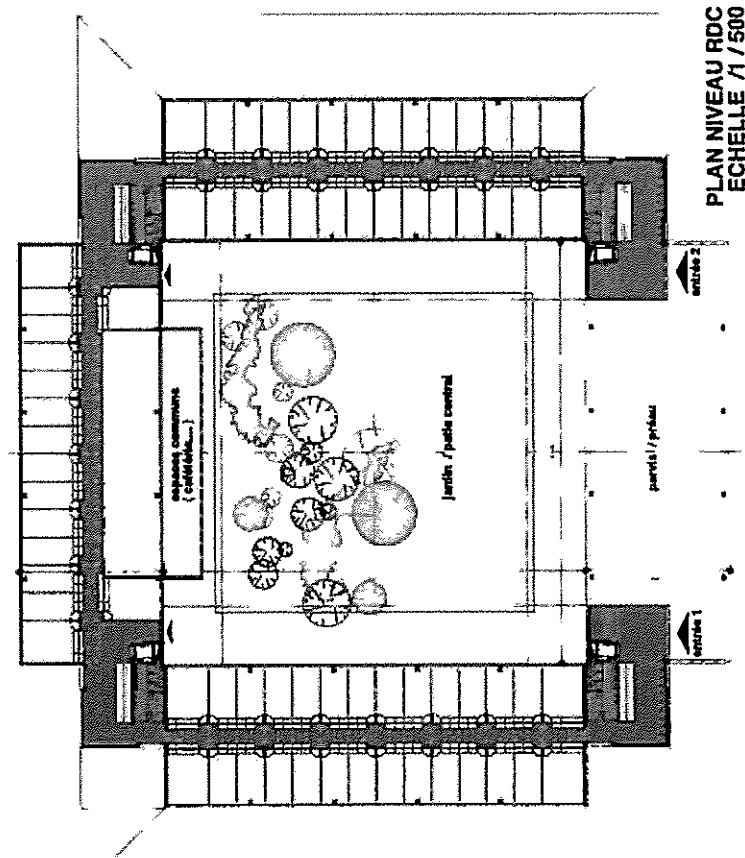
PLAN DE ZONE ERP

RECAPITULATIF CLASSEMENT DU BATIMENT

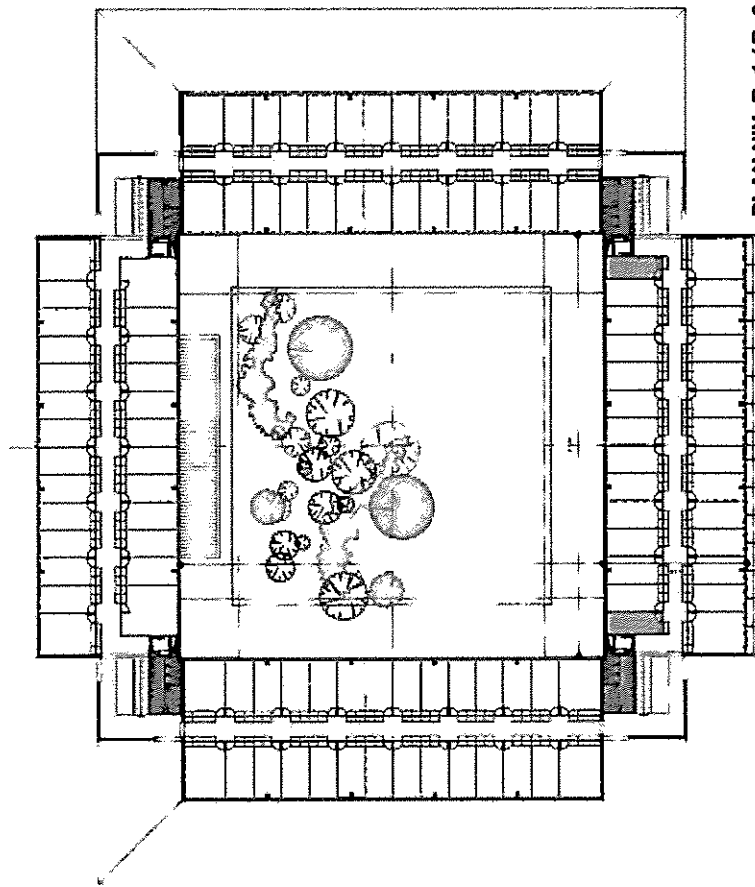
NIVEAU RDC= CLASSEMENT EN ERP 5ème catégorie
 NIVEAUX R+1 / R+2 = CLASSEMENT CODE DU TRAVAIL



5



PLAN NIVEAU RDC
 ECHELLE 1 / 500



PLAN NIV. R+1 / R+2
 ECHELLE 1 / 500