

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION RÉGIONALE DES FINANCES PUBLIQUES
DE PROVENCE- ALPES- CÔTE D'AZUR ET DU
DÉPARTEMENT DES BOUCHES DU RHÔNE
16 RUE BORDE
13357 MARSEILLE cedex 20
TÉLÉPHONE : 04.91.17.91.17
drfip13@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :
PÔLE GESTION PUBLIQUE
DIVISION FRANCE DOMAINE
Service des Évaluations Immobilières
16 RUE BORDE
13357 MARSEILLE CEDEX 20
Affaire suivie par Arthur OLMEZOGLU
☎ : 04 91 09 60 84 / 📠 : 04 91 09 60 73
Mel. : arthur.olmezoglu@dgfip.finances.gouv.fr
N/ REF. : 2015-202L3345

AVIS DU DOMAINE

(Valeur locative)

Loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001
Article L1311-9 à L1311-12 du code général des
collectivités territoriales

COMMUNAUTÉ URBAINE MPM
DIRECTION DES SERVICES GÉNÉRAUX
BP 48014
13567 MARSEILLE CEDEX 02

- 1. Service consultant :** Communauté Urbaine MPM.
- 2. Date de la consultation :** courrier reçu le 08/12/2015.
- 3. Opération soumise au contrôle :** détermination de la valeur locative d'un bien dans le cadre d'une prise à bail.
- 4. Propriétaire présumé :** « Foncière des Régions » et « Crédit Agricole Assurance ».

5. Description sommaire de l'immeuble compris dans l'opération :

Adresse : rue Chanterac, Bd de Dunkerque et Quai du Lazaret – Marseille 2^e

Cadastre : La Joliette section K n° 88, 90, 91, 93, 94, 97, 98, 101 à 103, 106 à 109, 111 et 112

Bureaux d'une surface totale de 1 412 m² situés au 5^e étage d'un ensemble immobilier dénommé « Le Calypso ».

5 a. Urbanisme - Situation au plan d'aménagement - Zone de plan - C.O.S. Servitudes - Etat du sous-sol - Éléments particuliers de plus-value et de moins-value - Voies et réseaux divers :

PLU de la Ville de Marseille approuvé par le Conseil de Communauté le 28 juin 2013.

6. Situation locative proposée :

-bail d'une durée de 9 ans ferme avec un loyer annuel de 374 180 € HT HC indexable annuellement sur la base de la variation de l'ILAT.

-conditions annexes : prise en charge par le preneur de la taxe foncière, TVA, taxe, honoraires d'administration de bien de 2 % du loyer annuel, les travaux de mise en conformités, charges de copropriété

et du RIE

-mesures d'accompagnement avec un engagement ferme de 9 ans : franchise de loyer de 374 180 € HT HC

-prise en charge des travaux d'aménagement par le bailleur pour un montant de 451 840 € HT dont le solde peut être converti en franchise de loyer.

7. Valeur locative retenue : 353 000 € /an HT HC

8. Réalisation d'accords amiables : néant.

10. Observations particulières :

La visite intérieure n'ayant pas été effectuée, il conviendra de faire un ajustement de l'évaluation en cas de discordance entre l'état réel et celui supposé, de même que pour la nature du bien ou le type d'occupation.

Indications sur la présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme : non pris en compte.

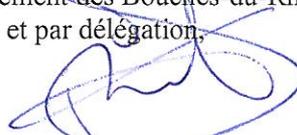
L'évaluation contenue dans le présent avis correspondant à la valeur locative actuelle, une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans un délai d'un an.

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

En outre, il vous appartient d'en informer le(s) propriétaire(s) concerné(s).

A Marseille, le 8/12/2015

Pour l'Administrateur Général des Finances Publiques
Directrice Régionale des Finances Publiques
de Provence-Alpes-Côte d'Azur
et du département des Bouches-du-Rhône,
et par délégation,



Philippe ROUANET
Inspecteur Divisionnaire
des Finances publiques

BAIL EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

ENTRE :

La société **SCI Euromarseille BI**, société civile immobilière au capital de 1 871 000,00 euros dont le siège est au 30 avenue Kléber 75116 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro d'identification unique 499 537 488 RCS Paris, représentée par son gérant, la société SCI Euromarseille 1, société civile immobilière au capital de 3 501 000,00 euros, dont le siège social est situé 30 avenue Kléber 75116 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro d'identification unique 499 432 631 RCS Paris, la société SCI Euromarseille 1, elle-même représentée par ses cogérants, Monsieur Olivier Estève et Monsieur Hugues Grimaldi.

Ci-après désignée le BAILLEUR,
D'une part,

ET,

La Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, représentée par son Président, Monsieur Guy TEISSIER habilité par délibération FCT /15/BC du Conseil du 21/12/2015,

Ci-après désignée le PRENEUR,
D'autre part,

TABLE DES MATIÈRES

I - CONDITIONS GENERALES	5
ARTICLE I – OBJET	5
ARTICLE II - DESIGNATION	5
ARTICLE III - DESTINATION DES LIEUX	6
ARTICLE IV - DUREE	6
ARTICLE V - CONDITIONS DE CHARGES ET DE JOUISSANCE.....	7
V. 1 - ENTRÉE DANS LES LIEUX.....	7
V. 2 - DROIT DE VISITE DU BAILLEUR.....	7
V. 3 - ENTRETIEN - RÉPARATIONS	8
V. 4 - GARNISSEMENT – EXPLOITATION.....	8
V. 5 - TRAVAUX.....	8
V. 6 - DROIT D’ACCESSION DU BAILLEUR.....	9
V. 7 - DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE (DTA)	9
V. 8 1- ETAT DES RISQUES NATURELS MINIERS ET TECHNOLOGIQUES.....	9
V. 8 2- PERFORMANCE ENERGETIQUE	10
V. 8 3- PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE.....	10
V. 9 - CONTRIBUTION – IMPÔTS - TAXES.....	10
V. 10 – RESPONSABILITÉ – RECOURS - ASSURANCES.....	11
V.10.1 Responsabilité et recours.....	11
V.10.2 Assurances.....	11
V.10.2.1 Assurances souscrites par le BAILLEUR.....	11
V.10.2.2 Assurances souscrites par le PRENEUR.....	12
V.10.3 Renoncations à recours réciproques	13
V. 11 – CESSION.....	13
V. 12 – SOUS-LOCATION	14
V. 13 – GARDE DES BIENS LOUÉS	14
V. 14 – DESTRUCTION DE L’IMMEUBLE	14
V. 15 – CHARGES.....	14
V. 16 - SÉCURITÉ.....	15
V. 17 - EXPROPRIATION	16
V. 18 - NANTISSEMENT	16
V. 19 - INFORMATION	16
V. 20 – CESSION DE CRÉANCES	16
V. 21 – TRANSFERT DE DROITS	16
V. 22– RESTITUTION DES LOCAUX.....	16
V. 23 – INDEMNITÉ D’OCCUPATION	17
ARTICLE VI – CONDITIONS FINANCIERES	17
VI. 1 – LOYER.....	17
VI. 2 – MODALITÉS DE PAIEMENT.....	18
VI. 3 – INDEXATION DU LOYER.....	18
VI. 4 – DÉPÔT DE GARANTIE	19
ARTICLE VII - CLAUSE RESOLUTOIRE.....	20
ARTICLE VIII - ATTRIBUTION DE JURIDICTION	20
ARTICLE IX - ELECTION DE DOMICILE.....	20
ARTICLE X - FRAIS.....	20
ARTICLE XI – DISPOSITIONS DIVERSES	20
II - CONDITIONS PARTICULIERES	22
ARTICLE XII – DESIGNATION DES BIENS DONNES A BAIL	22
ARTICLE XIII – DESTINATION.....	22
ARTICLE XIV - DUREE	22
ARTICLE XV- DATE DE REFERENCE	23

ARTICLE XVI – LOYER ANNUEL DE BASE.....	23
ARTICLE XVII– INDICE DE REFERENCE.....	24
ARTICLE XVIII – INDEMNITE - DEPOT DE GARANTIE.....	24
ARTICLE XIX – DÉCLARATION RELATIVE AUX SINISTRES	24
ARTICLE XX – DESIGNATION DES BIENS A CONSTRUIRE.....	25
ARTICLE XXI – CONSTRUCTION	25
ARTICLE XXII – ACHEVEMENT	26
ARTICLE XXIII – ENTREE EN JOUISSANCE ET MISE A DISPOSITION DES LOCAUX LOUES	29
ARTICLE XXIV – CLAUSE PENALE	30

EXPOSE

La société EUROMARSEILLE BI est propriétaire des volumes sis à Marseille (Bouches du Rhône), 2ème arrondissement, ZAC de la Joliette, rue de Chanterac, Boulevard de Dunkerque et quai du Lazaret inscrit dans un état descriptif de division en volumes d'un ensemble immobilier de bureaux, hôtel, Multiplexe cinématographique, commerces et espaces communs, constitué sur les parcelles 810K n° 88, 90, 91, 93, 94, 97, 98, 101 à 103, 106 à 109, 111 et 112 pour une surface d'environ 26.263 m².

La société SCI EUROMARSEILLE BI a obtenu le 15 mars 2011 un permis de construire un immeuble à usage de bureaux dénommé « Calypso » (ci-après l'Immeuble), sous le numéro 13055 10 H 1343 PC P0.

Le PRENEUR est intéressé par l'emplacement de cet Immeuble à édifier pour y installer ses équipes.

Les Parties se sont donc rapprochées pour conclure le présent bail (ci-après le Bail) portant sur une partie de l'Immeuble (ci-après les Locaux Loués ou les Biens Loués),

Par conséquent,

- le BAILLEUR s'engage à achever l'Immeuble et s'engage à mettre à disposition les Biens Loués au PRENEUR, le tout conformément aux conditions énoncées au présent Bail.
- Le PRENEUR s'oblige à prendre possession des Biens Loués à la date de Mise à Disposition telle qu'elle lui sera notifiée par le BAILLEUR,

Cet engagement ferme et irrévocable du PRENEUR concernant la prise de possession des Biens Loués constitue une condition essentielle et déterminante de la volonté du BAILLEUR de conclure le présent Bail.

CECI EXPOSE IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :**I - CONDITIONS GENERALES****ARTICLE I – OBJET**

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail à loyer au PRENEUR qui accepte les droits et biens ci-après désignés les Locaux Loués en leur état futur d'achèvement tel que désigné à l'article XII, conformément aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 du Code de Commerce, R.145-1 à R.145-11, R.145-20 à R.145-33, D. 145-12 à D.145-19 du Code de Commerce et celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents (ci-après le « Bail »).

Les Parties entendent expressément et sans réserve soumettre les présentes au statut des baux commerciaux et ce même si les conditions d'application n'étaient pas intégralement réunies tant à la date des présentes qu'au cours du Bail ou à son échéance lors de son renouvellement.

Compte tenu des caractéristiques du planning du Programme de Construction (ci-après le « Planning »), l'achèvement des Locaux Loués sera plus amplement décrit à l'article XXIII.

Il a été convenu par les Parties que le jour de la mise à disposition au Preneur des Locaux Loués, les Parties signeront un procès-verbal de mise à disposition constatant l'achèvement.

Lors de l'achèvement du Programme de Construction, le procès-verbal de mise à disposition que les Parties signeront déterminera par ailleurs, pour les Locaux Loués, leur surface locative conformément aux stipulations de l'article XXI et le Loyer applicable conformément aux stipulations de l'article XVI.

Dans la mesure où la désignation des Locaux Loués, la date d'entrée en jouissance du Preneur, le Loyer des Locaux Loués et son indexation sont déterminés ou déterminables, sans nouvel accord des Parties, en application des seuls termes des présentes, la signature du procès-verbal de mise à disposition des Locaux Loués en application des présentes aura pour seul objet de compléter la documentation de l'accord des Parties relativement auxdits Locaux Loués et ne constituera pas une condition d'entrée en vigueur de la période locative pour lesdits Locaux Loués.

A toutes fins utiles, il est expressément convenu que le présent Bail, son exposé préalable et ses annexes forment un tout indissociable et que les termes et conditions de location des Locaux Loués seront ceux figurant dans les présentes et leurs annexes.

ARTICLE II - DESIGNATION

Le présent Bail porte sur un ensemble de locaux plus amplement désigné à l'article XII, ainsi que sur les droits y afférents. Lesdits lieux se poursuivent et se comportent, sans aucune exception ni réserve sans besoin qu'il en soit fait une plus ample désignation, le PRENEUR déclarant bien connaître la consistance desdits biens conformément aux plans et descriptifs qui lui ont été communiqués.

Toute différence entre les surfaces citées et les dimensions réelles des susdites ne peut justifier ni réduction ni augmentation de loyer, les parties contractantes se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existeront, sauf application de la tolérance telle que visée à l'article XXI.

ARTICLE III - DESTINATION DES LIEUX

Le PRENEUR devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, et y exercer exclusivement et de façon continue l'activité définie à l'article XIII des conditions particulières.

Le PRENEUR s'engage expressément à exploiter les lieux conformément à l'usage auquel ils sont destinés, étant précisé que tout autre usage ou affectation est expressément interdit.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires prescrites par la législation en vigueur ou à venir.

A cet effet, il est expressément stipulé que le PRENEUR transférera au BAILLEUR, si bon semble à ce dernier, le bénéfice de toutes les autorisations administratives dont l'immeuble a fait ou fera l'objet et qui auront été demandées et obtenues par lui.

Le PRENEUR s'oblige à se conformer à la réglementation le concernant, à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du Bail, tous les travaux lui incombant à ce titre, le tout de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet, et à payer toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférent à l'activité exercée dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.

Les parties conviennent expressément que les lieux loués forment un tout unique et indivisible.

ARTICLE IV - DUREE

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée fixée à l'article XIV.

Sauf conditions particulières ci-après visées, le PRENEUR aura la faculté de donner congé avec préavis de neuf mois, à l'expiration de chaque période triennale et ce, conformément à la réglementation en vigueur.

A l'expiration de cette période, le Bail se prolongera par périodes triennales, sauf congé donné par l'une des parties au moins neuf mois avant l'expiration de chaque période, ladite prolongation ne pouvant excéder une durée correspondant à la durée initiale fixée à l'article XIV.

Dans l'éventualité où le PRENEUR donnerait congé, comme prévu au présent article, le BAILLEUR aurait le droit de faire visiter, à sa convenance et pendant la période de préavis, mais en présence du PRENEUR, les lieux objet du présent Bail et d'apposer sur la façade de l'immeuble un panneau ou une enseigne destiné à permettre la recherche d'un nouveau locataire.

Si, par le fait du PRENEUR, le BAILLEUR ne pouvait faire visiter les lieux loués, les mettre en location ou à la disposition d'un nouveau locataire ou les occuper par lui-même, si telle

était son intention à l'époque fixée pour la fin du contrat, il aurait droit à une indemnité au moins égale à six mois de loyers, sans préjudice de tous dommages et intérêts, s'il plaît au BAILLEUR, si son préjudice prouvé est supérieur.

ARTICLE V - CONDITIONS DE CHARGES ET DE JOUISSANCE

Le présent Bail est conclu aux charges et conditions ordinaires et de droit, et notamment à celles ci-après que le PRENEUR s'oblige à exécuter et à accomplir strictement sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après fixé et à peine de tous dépens et dommages intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au BAILLEUR :

V. 1 - ENTRÉE DANS LES LIEUX

Le PRENEUR prendra les lieux, objet de la présente convention dans l'état où ils se trouveront au moment de la mise à disposition des Locaux Loués, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucun aménagement, ni aucune réparation de quelque nature que ce soit, ni aucune réduction de loyer de ce chef.

Le PRENEUR renonce à la garantie des vices cachés telle qu'elle résulte de l'article 1721 du Code Civil.

Un état des lieux conformément aux dispositions de l'article XXI sera dressé contradictoirement entre les parties lors de l'entrée dans les lieux.

V. 2 - DROIT DE VISITE DU BAILLEUR

Le BAILLEUR aura le droit de visiter, en respectant un préavis de 24 h sauf cas d'urgence, les lieux objet de la présente convention, afin de s'assurer du respect des différentes clauses du contrat et en particulier, du bon entretien des locaux et de l'exécution par le PRENEUR de tous les travaux à sa charge.

Le PRENEUR devra aviser immédiatement le BAILLEUR de toute dégradation ou détérioration des lieux objet du présent contrat, sauf à supporter les éventuelles conséquences de sa carence.

Le BAILLEUR aura par ailleurs le droit de faire visiter les locaux dans les conditions de l'article IV s'il entendait procéder à la vente des locaux objets des présentes.

V. 2bis – CONTRAINTE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER EUROMED CENTER

Les Parties conviennent que ce qui pourrait avoir pour conséquence de porter atteinte à l'esthétique de l'Immeuble ou de l'ensemble immobilier Euromed Center devra être soumis à l'accord préalable de l'architecte du BAILLEUR. En particulier, le PRENEUR s'interdit d'apposer des affiches, bannières, banderoles ou autres inscriptions sur les vitrines, sur la façade de l'Immeuble ou sur celle d'autres immeubles de l'ensemble immobilier Euromed Center, sans accord préalable express du BAILLEUR. En tout état de cause, l'accord révocable du BAILLEUR ne sera délivré que pour des installations précaires.

Le PRENEUR devra obtenir pour toutes enseignes l'autorisation de l'architecte du BAILLEUR, appelé à vérifier que l'enseigne projetée est compatible avec l'esthétique générale et avec le caractère de l'Immeuble et de l'ensemble immobilier Euromed Center en ce qui concerne son type, ses dimensions et son emplacement. En cas de refus, le

PRENEUR ne pourra se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR d'un préjudice donnant lieu à indemnités. Cette enseigne devra par ailleurs respecter les prescriptions impératives du règlement intérieur et du cahier des charges de l'Immeuble et de celui de l'ensemble immobilier Euromed Center et ne pourra en tout état de cause être installée dans les parties communes ou en toiture de l'Immeuble ou de celles d'un des immeubles de l'ensemble immobilier Euromed Center.

Par ailleurs, le PRENEUR ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store, ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR qui sollicitera en tant que de besoin, les autorisations prévues au règlement de copropriété ou de tout autre règlement, cahier des charges ou statuts auxquels lui-même sera soumis, 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, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

V. 3 - ENTRETIEN - RÉPARATIONS

Le PRENEUR jouira desdits lieux en bon père de famille, les entretiendra en bon état de réparations locatives et effectuera en outre pendant toute la durée du présent bail, et à ses frais, toutes réparations qui seraient nécessaires et tout entretien ordinairement à la charge d'un bailleur, en ce compris ceux nécessités par la vétusté hormis les grosses réparations prévues par l'article 606 du Code Civil. Les travaux effectués seront soumis au contrôle du BAILLEUR. Le Preneur supportera en outre l'entretien et le bon fonctionnement des équipements.

Le PRENEUR sera responsable de tout dommage causé aux locaux loués et/ou à l'Immeuble du fait d'une surcharge des planchers et ascenseurs.

V. 4 - GARNISSEMENT – EXPLOITATION

V. 4.1 Le PRENEUR garnira lesdits lieux et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du bail, de meubles et matériels, en qualité et valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions et charges de la présente convention.

V. 4.2 Pendant toute la durée du Bail, le PRENEUR maintiendra lesdits lieux à l'usage prévu à l'article XIII et en état permanent d'exploitation effective et normale, par référence à la capacité totale des lieux visée à l'article XII des présentes et/ou à la notice de sécurité annexée au permis de construire et/ou au Descriptif Technique des Locaux Loués, sans pouvoir, sous aucun prétexte, employer même momentanément lesdits lieux à une autre destination, soit par addition, soit par substitution d'activités.

V. 5 - TRAVAUX

V. 5.1 Le PRENEUR ne pourra réaliser dans les locaux loués toute démolition, construction ou installation, aménagement, percement des murs ou changement de distribution, et généralement il ne pourra leur apporter, ainsi qu'aux installations, toute modification quelconque, sans avoir préalablement obtenu l'autorisation écrite du BAILLEUR.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seront exécutés dans le respect de toute réglementation applicable et des droits des tiers, après souscription de toutes assurances nécessaires et sous la direction de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Dans le cas où les travaux entraîneraient une modification du cloisonnement à l'intérieur des locaux, le PRENEUR s'engage à transmettre au BAILLEUR dans les plus brefs délais les plans des modifications.

Le PRENEUR sera seul responsable de tous accidents et/ou incidents qui pourraient survenir du fait de la réalisation et de l'existence des constructions, installations et aménagements effectués par lui, ainsi que des opérations auxquelles ils pourraient donner lieu. Notamment, le PRENEUR garantit le BAILLEUR, au besoin comme propre assureur, contre toutes réclamations qui seraient élevées contre lui à raison desdits accidents et/ou incidents ainsi que de leurs suites.

Le PRENEUR veillera à ce qu'aucune dégradation ne soit faite par ses ouvriers et salariés. Le PRENEUR sera responsable des dégradations et pertes qui affecteraient les locaux loués ou l'immeuble et les installations.

V. 5.2 Le PRENEUR souffrira, pendant toute la durée du Bail, l'exécution dans les locaux de tous travaux, en ce compris les travaux de reconstruction et réparation quelconques que le BAILLEUR jugerait nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après indiqué, lors même que ces travaux dureraient plus de vingt et un jours pourvu qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf dans le cas de force majeure.

Le PRENEUR devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, ou dans les immeubles voisins de celui dont font partie les Locaux Loués, en ce compris ceux concernant l'ensemble immobilier Euromed Center, quelque gêne qu'il puisse en résulter pour l'exploitation de son activité, ou pour pénétrer dans les Locaux Loués, sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins, en laissant toujours le BAILLEUR et les sociétés du groupe du BAILLEUR hors de cause.

Le PRENEUR supportera par dérogation aux dispositions de l'article 1723 du Code Civil que le BAILLEUR apporte toutes les modifications aux Locaux Loués ainsi qu'à l'immeuble qu'il estimera nécessaires.

V. 6 - DROIT D'ACCESSION DU BAILLEUR

Toutes constructions et installations, tous aménagements et généralement toutes améliorations ou embellissements effectués par le PRENEUR, y compris ceux qui auraient pu être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, deviendront sans indemnité, à l'expiration du Bail, la propriété du BAILLEUR, ce dernier se réservant la possibilité d'exiger la remise des Locaux Loués, en tout ou partie, dans leur état à la prise d'effet des conditions locatives du présent Bail aux frais exclusifs du PRENEUR.

V. 7 - DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE (DTA)

Sans Objet

V. 8 1- ETAT DES RISQUES NATURELS MINIERES ET TECHNOLOGIQUES

Conformément à l'article L 125-5 du code de l'environnement, si les Locaux Loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques prescrit ou approuvé, un état des risques naturels, miniers et technologiques datant de moins de 6 mois est annexé aux présentes, accompagné d'une information du Bailleur sur les sinistres dont il a

connaissance ayant fait l'objet d'une indemnisation au titre d'une catastrophe naturelle, minière ou technologique.

V. 8 2- PERFORMANCE ENERGETIQUE

Compte tenu du caractère d'achèvement du futur Immeuble et en application des dispositions de l'article L134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, il sera joint dans un délai de 6 mois à compter de la mise à disposition des Locaux Loués à des fins d'information, un diagnostic de performance énergétique.

Il est rappelé que conformément aux dispositions visées ci-dessus, le Preneur ne pourra se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans ledit diagnostic.

V. 8 3- PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

Le PRENEUR s'engage à faire ses meilleurs efforts pour maintenir la performance environnementale de l'Immeuble.

Les parties s'engagent, chacune pour ce qui la concerne, à faire leurs meilleurs efforts pour améliorer la performance environnementale de l'Immeuble en vue d'obtenir une certification Exploitation. A cette fin, les parties s'engagent à respecter les termes de l'Annexe Performance Environnementale jointe aux présentes.

L'Annexe Performance Environnementale sera actualisée à chaque renouvellement du Bail ou à toute date antérieure si les parties en conviennent autrement.

Toutefois, dans l'hypothèse où une réglementation imposerait des objectifs chiffrés de réduction de consommation d'énergie, d'eau et/ou de traitement des déchets, le PRENEUR s'engage à les respecter dans le cadre de l'exploitation des Locaux Loués. A cet effet, il s'oblige à faire diligence pour maintenir/obtenir la certification CERTIVEA de l'immeuble à compter de sa mise en exploitation.

Le PRENEUR s'engage à supporter le coût de l'ensemble des mesures nécessaires au fonctionnement et à la gestion technique de l'Immeuble et de ses équipements, qui seront prises soit par la Gérance soit par le Preneur, s'il est mono locataire, et mises en œuvre à un niveau de qualité permettant d'assurer la bonne conservation de l'Immeuble et de ses éléments d'équipement dans le cadre des termes de l'Annexe Environnementale, le maintien en vigueur des garanties légales pesant sur les constructeurs et/ou fabricants ainsi que la certification Exploitation.

V. 9 - CONTRIBUTION – IMPÔTS - TAXES

Le PRENEUR acquittera ses contributions personnelles, taxes mobilière et la cotisation foncière des entreprises (CFE) de la contribution économique territoriale (CET) dont il est redevable, et satisfera à toutes les charges de balayage, éclairage et autres, auxquelles un preneur est ordinairement tenu, en sorte que le BAILLEUR ne soit jamais recherché à ce sujet.

Il remboursera en outre, au BAILLEUR, tous les impôts et taxes et redevances de caractère foncier, en ce compris les taxes foncières et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que l'ensemble des impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Locaux Loués ou de l'immeuble dans lequel se situent les Locaux Loués, ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement en ce compris, la taxe d'ordures ménagères et les taxes sur les bureaux, entrepôts, commerce et emplacements de stationnement, présents

ou futurs, normalement à la charge du propriétaire, le tout en sorte que le loyer touché par le BAILLEUR soit net.

V. 10 – RESPONSABILITÉ – RECOURS - ASSURANCES

V.10.1 Responsabilité et recours

Le PRENEUR déclare renoncer à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR dans les cas ci-après :

En cas de vol ou autre fait délictueux dont le PRENEUR pourrait être victime dans les locaux loués, le BAILLEUR n'ayant aucune obligation de surveillance des locaux loués et de l'immeuble.

En cas de dégâts aux locaux loués, aux objets mobiliers ou marchandises se trouvant dans les locaux loués, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le PRENEUR devant faire son affaire de la protection contre ces risques, sans recours contre le BAILLEUR.

Le PRENEUR s'oblige également à ne réclamer au BAILLEUR aucune indemnité, ni diminution de loyer ou de charges :

en cas d'arrêt dans la distribution d'eau, d'électricité ou d'autres fluides et en cas d'arrêt de fonctionnement pour quelque cause que ce soit des installations techniques de l'Immeuble (climatisation, chauffage urbain, ascenseurs...) par suite d'entretien, réparation, remplacement, défaut d'approvisionnement, grève et toutes autres causes indépendantes de la volonté du BAILLEUR ;

en cas d'agissements générateurs de responsabilité des autres locataires, de leur personnel, fournisseurs ou clients;

en cas de changement ou modification apportés par quelque personne que ce soit, et notamment par le BAILLEUR, aux parties communes de l'Immeuble;

et généralement pour toute action fondée sur l'article 1719-3° du Code Civil.

V.10.2 Assurances

Les biens immobiliers et mobiliers devront être assurés auprès de compagnies notoirement solvables, de la manière suivante :

V.10.2.1 Assurances souscrites par le BAILLEUR

Le BAILLEUR fera garantir l'immeuble, y compris les immeubles par nature ou destination, installations attachées à perpétuelle demeure au sens de l'Article 525 du Code Civil, équipements et installations en place au jour de la souscription du bail, contre les risques d'incendie, foudre, explosions, dégâts causés par l'électricité, dégâts des eaux, bris de glace et plus généralement contre tous risques liés à la nature de l'immeuble, sa qualité et son usage, pour la valeur de remplacement de l'immeuble.

Le BAILLEUR souscrira également une assurance de responsabilité civile que le BAILLEUR peut encourir en sa qualité de propriétaire.

Les primes d'assurances ainsi acquittées par le BAILLEUR seront intégralement remboursées par le PRENEUR.

V.10.2.2 Assurances souscrites par le PRENEUR

Le PRENEUR s'oblige à assurer, pendant toute la durée du bail, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable et autorisée à assurer sur le territoire français, les risques ci-après visés :

- les dommages matériels atteignant les travaux et embellissements (aménagement et agencement) exécutés ou non à ses frais et tous les objets, matériels ou autres meubles appartenant au PRENEUR ou dont il a la garde, garantissant les locaux loués résultant des événements tels que incendie, foudre, explosion, dégâts des eaux, frais de déblais, démolition, bris de glaces, fuites de sprinklers ou de tout autre liquide, dommages électriques, chute d'aéronefs et objets aériens, malveillance, sabotage, choc de véhicules terrestres, catastrophes naturelles, ouragans, cyclones, tornades, tempêtes, et grêle sur les toitures, fumée, émeutes et mouvements populaires, honoraires d'expert, ainsi que toutes dépenses rendues nécessaires pour la remise en état de l'immeuble;
- sa perte d'usage ou privation de jouissance à concurrence de 24 mois;
- sa responsabilité civile qu'il peut encourir en vertu des articles 1382, 1383 et 1384 du Code Civil pour tous dommages corporels ou matériels ou immatériels causés à des tiers et provoqués directement ou indirectement du fait de son activité, des biens susvisés à l'alinéa (a) ci-dessus, et du fait de ses préposés.

Le PRENEUR s'oblige à:

- ne pas contrevenir de façon quelconque à l'une ou l'autre de sa ou ses polices d'assurances pouvant entraîner la résiliation de celle-ci ou celles-ci;
- acquitter régulièrement, à leur échéance, les primes afférentes à sa ou ses polices d'assurances;
- justifier annuellement au BAILLEUR de l'exécution des clauses qui précèdent, par la production de la ou des polices d'assurances et des quittances des primes y afférentes;
- de notifier au BAILLEUR tout fait rendant nécessaire l'établissement d'un avenant aux polices d'assurance du BAILLEUR;
- notifier au BAILLEUR la survenance de tout sinistre, dans les cinq jours de la date où il en aura connaissance, et de toute réparation dont il assure la maîtrise qui deviendrait nécessaire au cours du bail, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts.

Le PRENEUR s'engage à ne procéder à un changement de police d'assurance qu'après respect d'un préavis de quinze jours au BAILLEUR.

Mention devra être faite dans la ou les polices d'assurance du PRENEUR que la résiliation de celle-ci ou celles-ci ne pourront avoir effet que quinze jours après notification faite au BAILLEUR par l'assureur du PRENEUR.

Faute par le PRENEUR de souscrire, renouveler les polices ou payer les primes y afférentes prévues ci-dessus, le BAILLEUR se réserve le droit d'y faire procéder et réclamer au PRENEUR le remboursement des primes ainsi avancées.

Le PRENEUR s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des locaux loués, 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 les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

V.10.3 Renonciations à recours réciproques

Le PRENEUR et ses assureurs renoncent à tous recours contre le BAILLEUR et ses assureurs, et à titre de réciprocité, le BAILLEUR et ses assureurs renoncent à tous recours contre le PRENEUR et ses assureurs.

V. 11 – CESSION

Le PRENEUR ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail, y compris durant son éventuelle reconduction tacite, qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce ou à ses ayants droits et sous réserve de comporter comme conditions impératives de validité de la cession:

- le règlement préalable de tous arriérés en principal, charges et accessoires,
- la stipulation d'une garantie solidaire du cédant et de tous cessionnaires successifs pour une durée de trois ans à compter de la cession pour le paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des clauses du bail, les cessionnaires étant également tenus solidairement sans pouvoir invoquer le bénéfice de division et de discussion,
- la remise d'une copie exécutoire ou d'un exemplaire original de l'acte de cession, le cas échéant sous forme d'un extrait, dans le mois de la signature aux frais du PRENEUR, à peine de résiliation de plein droit du bail, si bon semble au BAILLEUR,
- et la remise en état des locaux par le cédant conformément aux dispositions de l'article V.23.

Aucune cession du droit au présent bail ne pourra intervenir moins d'un mois après une notification préalable adressée par le PRENEUR au BAILLEUR par pli recommandé avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire l'invitant à concourir à la cession projetée, comportant dénonciation intégrale du projet de cession et précisant le lieu, jour et heure prévus pour la réalisation définitive de cette cession.

A défaut d'intervention ou même en cas d'intervention pure et simple, la vente ne devra comporter aucune atteinte aux droits et actions antérieurs du BAILLEUR, toute clause de la cession contraire ou contradictoire avec les clauses et conditions du bail devant être de plein droit réputée non écrite.

A défaut d'état des lieux réalisé lors de la cession, les Parties conviennent de se rapporter à l'état des lieux établi dans les conditions prévues à l'article V.1.

En cas de liquidation judiciaire ou de mise en redressement judiciaire du PRENEUR, la cession du droit au bail par l'administrateur ou le liquidateur judiciaire ne pourra être effectuée que sous les conditions stipulées ci-dessus.

Dans le cas où la cession serait faite à une société ne revêtant pas la forme d'une société anonyme, le ou les gérants ou dirigeants sociaux de ladite société seront solidairement responsables du paiement des loyers et de l'exécution des charges et conditions du bail.

V. 12 – SOUS-LOCATION

Toute sous-location totale ou partielle est interdite.

V. 13 – GARDE DES BIENS LOUÉS

Le PRENEUR devra assurer lui-même la surveillance et le gardiennage des locaux loués et de son matériel.

Le PRENEUR n'exercera aucun recours ni réclamation contre le BAILLEUR pour tout trouble et/ou privation de jouissance provenant de tiers et fera son affaire personnelle des recours à exercer contre l'auteur du dommage, le BAILLEUR le subrogeant dans ses droits à cet effet.

V. 14 – DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE

En cas de destruction totale ou partielle de l'Immeuble, le BAILLEUR s'engage à reconstruire les locaux sinistrés ou à voter leur reconstruction lorsqu'il y a copropriété (sauf accord des parties pour y renoncer) à la condition toutefois que le PRENEUR prenne à sa charge toutes les dépenses en résultant qui excéderaient le montant de l'indemnité éventuellement versée par les assureurs au titre des dommages causés.

Cette reconstruction se fera en apportant à l'immeuble nouveau toutes les modifications jugées utiles d'un commun accord entre les parties. La présente convention se trouvera de plein droit reportée sur les biens et droits immobiliers ainsi reconstruits.

Le PRENEUR devra continuer à régler ses loyers jusqu'à reconstruction de l'Immeuble ou jusqu'à résiliation du contrat en cas d'impossibilité de reconstruction.

V. 15 – CHARGES

Le PRENEUR se conformera aux dispositions de tout document contractuel ou réglementaire applicable à l'Immeuble et réglera au BAILLEUR toutes charges et provisions, notamment celles de copropriété, d'association libre syndicale, de co-jouissance, qui définit la répartition des charges entre les différents locataires de l'ensemble immobilier ou de l'Immeuble ou de RIE y compris celles supportées habituellement par le propriétaire, en ce compris les honoraires de gestion immobilière, à savoir 2% du loyer annuel HT, les honoraires de syndic ou de gestion technique, ainsi que toutes les charges auxquelles le BAILLEUR sera tenu en sa qualité de propriétaire, le tout selon l'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances figurant en annexe 5, de sorte que le loyer perçu par le BAILLEUR soit net de toutes charges.

Une provision concernant les charges sera appelée avec chaque terme de loyer et sera versée par le PRENEUR dans les conditions de paiement du loyer.

Si en fin d'exercice, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le PRENEUR s'engage à rembourser, sur un premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui se révéleraient nécessaires pour en compenser le montant total.

Au cas où les provisions versées seraient supérieures aux charges réelles de l'année expirée, les sommes trop versées viendraient en déduction des provisions de l'année en cours.

S'il y a lieu, le PRENEUR devra régler au BAILLEUR, à la prise d'effet des conditions locatives du Bail, le fonds de roulement afférent aux biens loués.

Le fonds de roulement et les provisions sur charges seront périodiquement réévalués.

Un état récapitulatif des travaux effectués par le BAILLEUR au titre des trois dernières années ainsi qu'un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser au cours des trois prochaines années figurent en annexe 6.

Ces états sont délivrés par le BAILLEUR à titre informatif, le PRENEUR ne pouvant se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR des informations contenues dans lesdits états; en particulier, l'état prévisionnel des travaux envisagés pour les trois prochaines années ne saurait constituer pour le BAILLEUR un quelconque engagement d'effectuer lesdits travaux, ce dernier restant libre de les réaliser totalement ou partiellement, de ne pas les réaliser ou d'en réaliser d'autres.

Le PRENEUR devra faire cesser les plaintes justifiées et exécuter tous travaux nécessaires pour que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR devra se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur ou à venir, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité, la police, l'inspection du travail, l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances Dommages (APSAD), la protection de l'environnement - en ce compris la réglementation environnementale régissant l'amiante, la légionnelle, le plomb et les performances énergétiques - et supporter, le cas échéant, le coût de mise en conformité avec lesdits règlements ainsi que tous travaux, modifications ou aménagements ordonnés par les autorités administratives, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR communiquera au BAILLEUR à première demande de ce dernier l'ensemble des contrats d'entretien souscrit au titre des obligations résultant du présent Bail.

V. 16 - SÉCURITÉ

La sécurité des personnes et des biens, du fait des locaux objets du présent contrat et de leur utilisation incombe au PRENEUR.

Afin de prévenir les risques d'incendie ou de panique dans les locaux objet du présent contrat, lorsque ceux-ci sont utilisés dans le cadre d'un établissement soumis à la réglementation des établissements recevant du public ou des établissements classés, le PRENEUR outre le respect des obligations légales et réglementaires qui lui incombent, devra mettre en place un système de contrôle général de la sécurité desdits locaux.

Il devra pour ce faire, agissant tant pour son propre compte que pour celui du BAILLEUR, souscrire auprès d'un organisme agréé, un abonnement pour des visites périodiques de

contrôle. Les vérifications effectuées devront porter sur l'ensemble et l'intégralité des bâtiments, aménagements, installations et équipements soumis à un titre quelconque à la réglementation sur la sécurité des personnes et des biens.

Le BAILLEUR pourra demander au PRENEUR la copie de chaque rapport de visite établi par l'organisme de contrôle.

A défaut de réponse du PRENEUR et afin de vérifier les dispositions mises en œuvre par ce dernier en matière de sécurité, le BAILLEUR pourra, à tout moment, pendant la durée du contrat, faire effectuer par un organisme de contrôle agréé un contrôle de la sécurité des locaux et de leurs aménagements contre les risques d'incendie ou de panique.

En application de ces principes, le coût d'intervention des organismes de contrôle sera toujours à la charge du PRENEUR ainsi qu'il résulte par ailleurs des dispositions relatives aux charges du présent contrat.

V. 17 - EXPROPRIATION

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le PRENEUR ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante.

V. 18 - NANTISSEMENT

Au cas où le présent contrat viendrait à être l'objet d'inscription de nantissement ou de privilège, le BAILLEUR devra aussitôt en être avisé par acte extrajudiciaire par le PRENEUR, et au plus tard dans les quinze jours de ladite inscription.

V. 19 - INFORMATION

Le PRENEUR s'engage envers le BAILLEUR à signaler tous faits majeurs susceptibles de modifier sa situation économique, juridique ou financière notamment fusion, transformation, modification ou extension d'activité.

V. 20 – CESSION DE CRÉANCES

Le PRENEUR prend en tant que de besoin acte et accepte expressément que les créances du BAILLEUR à son encontre au titre des présentes fassent l'objet d'une cession ou d'une délégation à titre de garantie, au profit de tout établissement de crédit ayant consenti au BAILLEUR un crédit aux fins de financement de l'acquisition des lieux loués.

V. 21 – TRANSFERT DE DROITS

A tout moment, le BAILLEUR pourra librement céder ou apporter ses droits et obligations au titre du présent bail (et ses renouvellements éventuels) et ce, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une formalité quelconque et notamment celle prévue à l'article 1690 du Code Civil.

V. 22– RESTITUTION DES LOCAUX

Le PRENEUR devra, au plus tard le jour de l'expiration du Bail (le cas échéant renouvelé), rendre les Locaux Loués en parfait état d'usage, de réparations et de propreté.

A cet effet, il sera procédé, en la présence du PRENEUR, dûment convoqué, à un état des lieux de sortie contradictoire, au plus tard huit (8) jours à compter du déménagement des Locaux Loués par le PRENEUR.

Cet état des lieux comportera, s'il y a lieu, le relevé des réparations à effectuer. Nonobstant la remise des clés, le Bail se poursuivra jusqu'à la date d'expiration, le loyer restant dû jusqu'à ce terme.

Au cas où le PRENEUR ne serait pas présent au jour et heure prévus pour l'état des lieux, celui-ci pourra être établi, si bon semble au BAILLEUR, en présence d'un huissier qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les locaux, les frais correspondants étant partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Dans l'hypothèse où des réparations ou des travaux s'avéreraient nécessaires, et que le PRENEUR n'aurait pas pris toutes dispositions pour les réaliser lui-même et ce avant la date d'expiration du Bail, le PRENEUR devrait, dans les quinze jours de la notification des devis établis à la demande du BAILLEUR, donner son accord sur lesdits devis et en régler le montant au BAILLEUR. Si le PRENEUR ne manifeste pas son intention dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le BAILLEUR pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, en réclamant le montant au PRENEUR.

Dans les deux cas, le PRENEUR devra payer au BAILLEUR une indemnité journalière d'immobilisation de son bien calculée sur la base du double du dernier loyer trimestriel facturé divisé par quatre-vingt-dix, charges comprises, pendant la durée nécessaire aux travaux et réparations ci-dessus évoqués et courant à compter de la date d'expiration du Bail.

Afin d'éviter tout malentendu sur la nature des travaux et réparations que le BAILLEUR jugerait nécessaires, le PRENEUR pourra organiser, préalablement à l'expiration du Bail, une réunion de travail avec le BAILLEUR en vue de la préparation de l'état des lieux.

V. 23 – INDEMNITÉ D'OCCUPATION

Dans l'hypothèse où le PRENEUR, déchu de tout droit d'occupation, ne libère pas totalement les lieux de tous occupants de son chef et/ou de tous meubles et objets mobiliers, résiste à une ordonnance d'expulsion, obtient judiciairement des délais pour son départ, il sera redevable au BAILLEUR, de plein droit et sans aucun préavis, par jour de retard, outre les charges et sans préjudice de tous droits à dommages et intérêts au profit du BAILLEUR, d'une indemnité conventionnelle d'occupation irréductible égale à deux fois le loyer quotidien, ceci jusqu'à complet déménagement et restitution des clés, ladite indemnité étant destinée à dédommager le BAILLEUR du préjudice causé par l'occupation des lieux.

ARTICLE VI – CONDITIONS FINANCIERES

VI. 1 – LOYER

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer de base annuel hors charges et hors taxes indiqué à l'article XVI des conditions particulières.

Le BAILLEUR ayant opté pour l'assujettissement du présent Bail à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR le montant de ladite taxe grevant le loyer et les charges à l'occasion du paiement de chaque terme de loyer.

Le PRENEUR s'oblige à payer le loyer au BAILLEUR par terme d'avance les 1er janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Si la prise d'effet du loyer devait commencer à une date autre que le premier jour du trimestre, le loyer correspondant au terme en cours sera calculé prorata temporis.

Le Preneur sera tenu de supporter tous droits et taxes ou impôts (y inclus toute variation de taux) qui pourraient être exigibles sur ledit loyer, charges et autres paiements prévus par le présent Bail.

VI. 2 – MODALITÉS DE PAIEMENT

Les paiements se feront entre les mains du BAILLEUR ou de son mandataire.

Afin de faciliter le recouvrement par le BAILLEUR des loyers et de toutes sommes que le PRENEUR pourra devoir au BAILLEUR aux termes du présent Bail, le PRENEUR s'engage irrévocablement, pour toute la durée du Bail, à donner l'ordre à son établissement teneur de compte de prélever sur son compte bancaire, lors de leur échéance, les sommes dues au BAILLEUR et d'en virer le montant au compte de ce dernier ouvert sur simple présentation des factures qui seront adressées en temps utile directement à la banque, un double de ces factures étant simultanément envoyé au PRENEUR qui prendra toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment provisionné aux dates d'échéances.

Dans le cas de non-respect dudit engagement, le montant des loyers et des charges dû par le PRENEUR sera majoré de 5 % par an à titre de dommages et intérêts, et ce, jusqu'à la remise en place du mécanisme de prélèvement automatique ci-dessus défini.

Dans l'hypothèse où, après accord exprès du BAILLEUR, le PRENEUR opterait pour un mode de paiement autre que le prélèvement automatique, les loyers, ainsi que toutes autres sommes dues au titre du présent bail, devront être réglés par chèque ou virement bancaire à l'exclusion de toute autre forme de paiement.

VI. 3 – INDEXATION DU LOYER

Le loyer sera réajusté à l'expiration de chaque période annuelle, en plus ou en moins, de plein droit et sans aucune formalité ni demande, en fonction des variations annuelles de l'indice ILAT publié par l'INSEE.

Le taux de variation indiciaire annuel sera calculé pour la première indexation en fonction de l'indice de base tel que visé à l'article XVII, et l'indice de révision sera l'indice du même trimestre de l'année suivante. Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice de révision, et l'indice de révision, l'indice trimestriel strictement correspondant de chacune des années suivantes.

Si cet indice n'est pas connu à la date anniversaire, le BAILLEUR pourra procéder à une indexation provisoire sur la base du dernier indice connu.

En tout état de cause, le loyer ainsi indexé ne pourra être inférieur au loyer de base tel que fixé à l'article XVI des conditions particulières.

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître, ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué l'indice de remplacement ou à défaut, tout indice similaire qui sera déterminé ou au besoin reconstitué par un expert mandataire commun (ci-après dénommé l'Expert) qui sera désigné soit d'accord des parties, soit à défaut par ordonnance rendue sur simple requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance et qui, en cas de refus, départ, ou empêchement de quelque nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes formes.

Dans tous les cas, la décision de l'Expert engagera les parties et sera donc définitive et sans recours, sauf fraude, erreur grossière ou violation du contradictoire. Dans l'attente de la décision de l'Expert, le PRENEUR ne pourra pas différer le paiement, et devra verser à titre provisionnel dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, le réajustement intervenant rétroactivement à la date d'effet de la révision.

Le PRENEUR reconnaît expressément que la clause d'indexation ci-dessus constitue une condition essentielle et déterminante du présent Bail, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu.

VI. 4 – DÉPÔT DE GARANTIE

Sous réserve des dispositions énoncées à l'article XVIII des présentes et pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge du PRENEUR, ce dernier verse au BAILLEUR, à la signature des présentes, une somme égale à trois mois de loyer hors taxes, hors charges, à titre de dépôt de garantie.

DONT QUITTANCE SOUS RESERVE D'ENCAISSEMENT

Cette somme sera maintenue ou reconstituée en cours de bail de manière à toujours correspondre à trois mois de loyer hors taxe et hors charges ; en particulier, elle sera augmentée ou diminuée en même temps, et dans la même proportion que le loyer, chaque fois que celui-ci subira une modification, la différence étant versée avec le premier terme modifié.

Cette somme sera conservée par le BAILLEUR pendant toute la durée du Bail, et sera remboursée au PRENEUR en fin de jouissance, après déménagement et remise des clés, déduction faite de toutes sommes dues au BAILLEUR à quelque titre que ce soit.

Elle ne sera productive d'aucun intérêt. Elle est remise au BAILLEUR en pleine propriété, le PRENEUR disposant d'une créance de restitution à l'encontre du BAILLEUR dans les termes et conditions du présent article.

Toutefois, en cas d'une ouverture de procédure de redressement ou de liquidation judiciaire à l'encontre du PRENEUR, le BAILLEUR pourra demander, si bon lui semble, et même en cas de poursuite du bail, la compensation avec les sommes dues au titre du passif.

En cas de cession de Bail, le dépôt de garantie devra alors être reconstitué par le cessionnaire de façon à être toujours égal à un quart du loyer annuel.

ARTICLE VII - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de l'exécution de l'une quelconque des dispositions énoncées au présent Bail, et après un mois à compter d'un commandement resté sans effet de payer, ou d'exécuter la disposition en souffrance, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention de se prévaloir de cette clause, le présent Bail sera résilié immédiatement et de plein droit si bon semble au BAILLEUR sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité, le juge des référés étant compétent, en cas de besoin, pour ordonner l'expulsion du PRENEUR, le tout sous réserve de dommages et intérêts.

En outre, en cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le PRENEUR, le BAILLEUR percevra des intérêts de retard, sans qu'il soit besoin d'adresser une mise en demeure.

Ces intérêts seront calculés au taux de 1 % par mois à compter de la date d'échéance, chaque mois commencé étant considéré comme mois entier.

ARTICLE VIII - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour tout litige survenant dans l'interprétation ou l'exécution du présent Bail, les parties conviennent de porter leur différend devant les Tribunaux de PARIS.

ARTICLE IX - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, les parties font élection de domicile en leur siège social.

ARTICLE X - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, notamment toutes les dépenses exposées par le BAILLEUR à l'occasion des actions engagées valablement contre le PRENEUR pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du contrat, seront supportées par le PRENEUR qui s'y oblige expressément.

ARTICLE XI – DISPOSITIONS DIVERSES

1°) Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et express sous forme d'acte bilatéral ou d'échange de courrier constatant cet accord et restant annexé au présent Bail.

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses du présent Bail, qu'elles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront être considérées comme constituant novation ou apportant une modification ou une suppression des clauses et conditions des présentes, ni comme étant génératrices d'un droit quelconque, le BAILLEUR pouvant toujours y mettre fin sans préavis.

2°) L'exposé fait partie intégrante des dispositions contractuelles des présentes.

3°) La nullité de l'une quelconque des stipulations des présentes n'emportera pas nullité de l'ensemble des présentes et les Parties s'engagent alors à négocier de bonne foi pour substituer à la stipulation concernée une stipulation ayant un effet équivalent.

4°) Compte tenu des engagements pris par le BAILLEUR dans les articles XX et suivants du Bail, le PRENEUR renonce à l'action en exception d'inexécution à l'encontre de ce dernier.

II - CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE XII – DESIGNATION DES BIENS DONNES A BAIL

1°) Désignation de l'Immeuble :

L'Immeuble sis à Marseille (Bouches du Rhône), 2ème arrondissement, dit « CALYPSO » est constitué de 6 niveaux en superstructure au-dessus d'un niveau RDC comprenant des commerces et des bureaux, assujettis au Code du travail et 1 niveau en infrastructure.

L'Immeuble présente :

- 1 façade donnant sur Boulevard du Littoral,
- 1 façade donnant sur le mail piétonnier,
- 1 façade donnant sur un Jardin,
- 1 façade faisant face à l'Hôtel,

Le rez-de-chaussée constitue des lots réservés aux commerces, aux bureaux et locaux techniques.

Les plateaux de bureaux sont répartis en étage courant organisés autour d'un noyau comportant la batterie principale de 3 ascenseurs.

2°) Description des Locaux Loués :

Les Locaux Loués ont une superficie locative totale d'environ 1 412 m² situés au 5ème étage de l'Immeuble Calypso.

La Surface Locative des Locaux Loués indiquée ci-dessus inclus une quote-part de parties à usage commun de l'Immeuble, notamment les dépendances d'étage (sanitaires, locaux techniques, paliers d'ascenseur, circulations horizontales communes, paliers d'escaliers, locaux PRENEUR et locaux informatique, etc...).

Le BAILLEUR déclare qu'il a obtenu un permis de construire lui permettant d'édifier l'Immeuble objet des présentes dans lequel se situent les Locaux loués.

Le BAILLEUR s'oblige à édifier l'Immeuble et les Locaux Loués conformément aux plans et Descriptif Technique ci-annexés.

ARTICLE XIII – DESTINATION

Les biens donnés à bail sont à usage exclusif de bureaux.

ARTICLE XIV - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf entières et consécutives qui commenceront à courir à compter de la date de mise à disposition des Locaux Loués visée à l'article XV ci-dessous.

Par dérogation aux dispositions de l'article IV et compte tenu de l'usage exclusif de bureaux des Locaux Loués, le PRENEUR renonce à se prévaloir de la faculté de résiliation qui lui est offerte au terme des deux premières périodes triennales, de sorte que le bail est conclu pour une durée ferme de neuf années.

ARTICLE XV- DATE DE REFERENCE

Date de mise à disposition des Locaux Loués : 01 juin 2016.

Le PRENEUR aura la jouissance des Locaux Loués et les conditions locatives d'occupation du Bail entreront en vigueur relativement aux Locaux Loués à compter de la date de la constatation de l'achèvement des Locaux Loués tel que défini à l'article XXIII du présent Bail.

ARTICLE XVI – LOYER ANNUEL DE BASE

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de base annuel hors taxes et hors charges de trois cent soixante-quatorze mille cent quatre-vingt euros hors taxes hors charges (374 180 € HTHC), TVA en sus à la charge du PRENEUR soit un loyer de base annuel hors taxes et hors charges de 265€/m².

Le BAILLEUR consent à titre commercial au PRENEUR une franchise d'un montant de trois cent soixante-quatorze mille cent quatre-vingt euros hors taxes hors charges (374 180 € HTHC), représentant douze (12) mois de loyer de base sous réserve de l'ajustement convenu ci-dessous.

Cette franchise a été arrêtée en postulant que le coût des travaux d'aménagement intérieur prévus dans le programme du BAILLEUR et identifiés dans le descriptif joint en Annexe 4 serait égal à un montant de quatre cents cinquante et un mille huit cent quarante euros hors taxes (EUR 451 840 HT).

Dans l'hypothèse où le coût des travaux d'aménagement intérieur s'avérerait finalement supérieur à ce montant, les PARTIES conviennent d'adapter le programme des travaux d'aménagement intérieur de manière à respecter le coût maximum de quatre cent cinquante et un mille huit cent quarante euros hors taxes (EUR 451 840 HT).

Dans l'hypothèse où le coût des travaux d'aménagement intérieur s'avérerait finalement inférieur à ce montant, la franchise convenue ci-dessus sera de plein droit augmentée d'un montant supplémentaire déterminé selon la formule suivante :

$$AF = M_{TAIP} - M_{TAIF}$$

dans laquelle formule :

AF représente l'augmentation de franchise calculée en euros par rapport à la franchise de base de trois cent soixante-quatorze mille cent quatre-vingt euros hors taxes hors charges (374 180 € HTHC).

M_{TAIP} représente le montant des travaux d'aménagement intérieur prévisionnel arrêté à quatre cent cinquante et un mille huit cent quarante euros hors taxes (EUR 451 840 HT).

M_TAIIF représente le montant des travaux d'aménagement intérieur final calculé définitivement à la mise à disposition des Biens Loués.

La durée de la franchise définitive, ajustée le cas échéant conformément aux stipulations du paragraphe précédent, s'imputera à compter de la prise d'effet du Bail sur les premières échéances de loyer.

Il est toutefois précisé que la franchise susvisée ne porte que sur le loyer hors charges de sorte que les charges prévues au présent Bail resteront pleinement dues par le PRENEUR pendant toute la durée du Bail où ladite franchise s'imputera sur le loyer.

ARTICLE XVII – INDICE DE REFERENCE

Indexation annuelle selon la variation annuelle de l'ILAT publié par l'Insee, sur la base du dernier indice publié à la date de prise d'effet du Bail.

Le loyer sera indexé chaque année à la date d'anniversaire de la prise d'effet du bail.

En tout état de cause, le loyer ainsi indexé ne pourra être inférieur au loyer de base.

Le principe de l'indexation du Loyer constitue une condition essentielle et déterminante de la volonté des Parties de contracter et de poursuivre l'exécution du Bail.

ARTICLE XVIII – INDEMNITE - DEPOT DE GARANTIE

En garantie de la bonne exécution par le PRENEUR de ses obligations telles qu'elles résultent du présent Bail entre la date de signature des présentes et la Date de Mise à Disposition, Le PRENEUR verse à la signature du présent Bail, au BAILLEUR qui lui en donne quittance la somme quatre-vingt-treize mille cinq cent quarante-cinq euros hors taxes hors charges (93 545 € HTHC) euros représentant trois (3) mois de loyers HT HC .

Cette somme qui ne sera pas productive d'intérêts, sera conservée par le BAILLEUR et viendra s'imputer sur le dépôt de garantie tel que visé à l'article VI 4 et le cas échéant pour le solde sur le premier terme de loyer exigible.

Dans le cas contraire cette somme sera restituée au PRENEUR dans les quinze jours de la constatation de l'absence de réalisation de l'une ou de l'autre des conditions suspensives dans les délais visés par les présentes.

ARTICLE XIX – DÉCLARATION RELATIVE AUX SINISTRES

En application de l'article L. 125-5 IV du code de l'Environnement, le BAILLEUR déclare que pendant la période où il a été propriétaire, le bien immobilier concerné par le présent Bail n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des Assurances et que par ailleurs, il n'a pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application des présentes dispositions.

ARTICLE XX – DESIGNATION DES BIENS A CONSTRUIRE

Le BAILLEUR déclare qu'il a obtenu un permis de construire lui permettant d'édifier l'Immeuble dans lequel se situent les Locaux loués objet des présentes.

Le BAILLEUR s'oblige à édifier l'Immeuble et les Locaux Loués conformément aux plans et Descriptif Technique ci-annexés (Annexes 3 et 4).

Les parties conviennent de hiérarchiser comme suit les documents contractuels ci-dessus mentionnés en ce qui concerne les Locaux loués : précision étant ici faite qu'en cas de contradiction entre différentes pièces, celles-ci prévaudront entre elles dans l'ordre suivant :

- le présent Bail,
- le Descriptif Technique des Locaux Loués,
- les Plans des Locaux Loués,
- un tableau des surfaces locatives prévisionnelles globales des Locaux Loués (ci-après la Surface utile Prévisionnelle).

Il est précisé que l'ensemble des documents susvisés pourra faire l'objet de modifications :

- soit convenues d'un commun accord entre les parties,
- soit demandées par les différents services instructeurs (permis de construire et autorisation d'exploitation commerciale),
- soit rendues nécessaires par des contraintes techniques, rendant difficile ou impossible le mode opératoire de base,
- soit imposées par des réglementations intervenues postérieurement au dépôt des dossiers de demandes d'autorisations administratives et qui seraient obligatoires pour des demandes en cours ou pour des constructions en cours.

Il est précisé qu'en cas de contradiction entre les Plans et le Descriptif Technique :

- en ce qui concerne l'organisation et la distribution des locaux, les Plans prévaudront,
- en ce qui concerne les caractéristiques et la qualité des prestations, le Descriptif Technique prévaudra,

En cas d'injonction judiciaire ou administrative d'interrompre les travaux causée par la faute du BAILLEUR, le PRENEUR ne pourra prétendre qu'à l'allocation de dommages intérêts.

Le BAILLEUR pourra, au cas où la fourniture ou la mise en œuvre de certains matériaux, équipements ou matériels s'avèreraient difficiles ou susceptibles de provoquer des désordres, les remplacer par leurs similaires de qualité au moins équivalente.

ARTICLE XXI – CONSTRUCTION

1°/ Le BAILLEUR s'oblige à faire réaliser l'Immeuble et les Locaux Loués en conformité avec les règles de l'art, les normes techniques et notamment les DTU, ainsi qu'avec les prescriptions de sécurité, la législation du travail, sans préjudice toutefois de ce qui est expressément convenu à l'article XXIII ci-après.

Il s'oblige en outre à faire réaliser l'Immeuble et les Locaux Loués dans des conditions permettant l'utilisation de ceux-ci par le PRENEUR conformément à la destination, et dans les termes et conditions visés à l'article XX.

Le dossier de réalisation du Programme de Construction pourra le cas échéant nécessiter des études et investigations complémentaires.

Par conséquent, le PRENEUR accepte d'ores et déjà de supporter toutes modifications dans la consistance de l'Immeuble et des Locaux Loués qui s'imposeraient au BAILLEUR et qui résulteraient de contraintes techniques, administratives ou juridiques révélées au stade des études, de l'instruction des demandes d'autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'Immeuble et/ou en cours de chantier.

Toutefois, ces modifications ne devront pas avoir pour effet de modifier les surfaces destinées à l'exploitation ni le niveau de prestations de l'Immeuble et des Locaux Loués tels que prévus au présent Bail, sous le bénéfice toutefois de l'application de la tolérance telle que visée au 3°) du présent article.

2°/ Le BAILLEUR, en sa qualité de maître de l'ouvrage, sera seul qualifié pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux, pour prononcer la réception de l'Immeuble, et pour faire lever les réserves dont ils auraient pu faire l'objet.

Pour autant, la réception qui emporte des conséquences entre le BAILLEUR en qualité de maître d'ouvrage et les entreprises n'en emporte aucune entre le BAILLEUR et le PRENEUR, à qui doit être Mis à Disposition, dans les délais visés à l'article XXIII 2°), les Locaux Loués conformes aux pièces visées à l'article XX.

3°/ Il est expressément convenu :

- Que la surface utile globale des Locaux Loués effectivement réalisée (ci-après dénommée la Surface utile Réalisée) ne pourra pas être inférieure ou supérieure de plus de 4% à la Surface utile Prévisionnelle.

La Surface utile Réalisée de l'Immeuble devra être mesurée au plus tard lors de la Mise à Disposition des biens objet des présentes au moyen d'un relevé effectué par un géomètre expert dûment désigné par le BAILLEUR.

Si la Surface utile Réalisée de l'Immeuble s'avérait inférieure ou supérieure à la Surface utile Prévisionnelle, après application de la tolérance de 4% ci-dessus visée, cela occasionnerait une diminution ou une augmentation du loyer de base au prorata de la surface manquante ou supplémentaire pour tout mètre carré manquant ou supplémentaire au-delà de ce seuil de tolérance.

Le Preneur et le Bailleur déclarent adhérer sans réserve aux modalités ci-dessus.

ARTICLE XXII – ACHEVEMENT

1°) L'achèvement de l'Immeuble et des Locaux loués dont le BAILLEUR est tenu s'entend de l'achèvement d'un Immeuble et des Locaux Loués conforme aux pièces contractuelles visées à l'article XX, telles qu'elles pourront être modifiées en cours de chantier nonobstant toutes modifications non substantielles ou n'affectant pas la destination convenue, et sous les réserves formulées aux deuxième et troisième alinéas du présent paragraphe 1°, ainsi qu'aux lois et règlements en matière d'hygiène et sécurité des personnes applicables à la date de délivrance du permis de construire ; un pré-rapport du bureau de contrôle remis au plus tard le jour de la mise à disposition des Lieux Loués se prononcera sur la conformité de l'ouvrage réalisé par le BAILLEUR au regard des réglementations afférentes à l'activité exercée dans les Locaux Loués et à leur utilisation uniquement en ce qu'elles sont applicables à l'ouvrage que le BAILLEUR s'est engagé à réaliser conformément aux pièces contractuelles visées à l'article XX.

Les défauts de conformité ou les vices ne seront pas pris en compte pour l'appréciation de l'achèvement, pour autant qu'ils n'interdisent pas par eux-mêmes l'exploitation des Locaux Loués.

Ceux qui, bien qu'apparents, n'auront pas été signalés au BAILLEUR dans le procès-verbal visé au paragraphe 6-1°, ne pourront plus donner lieu à réclamation.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle des travaux et des aménagements qu'il réalisera pour son compte, notamment aux fins d'obtenir une conformité aux réglementations afférentes à l'activité exercée dans les Locaux Loués et à leur utilisation (notamment les réglementations relatives à l'hygiène, à la sécurité et aux établissements recevant du public (E.R.P.) (*les Travaux Preneur*) et de l'obtention des avis favorables ou autorisations requis par lesdites réglementations. En outre, le PRENEUR ne devra pas entreprendre de travaux susceptibles de compromettre la levée des réserves, la réparation des désordres survenus et l'obtention de la conformité de l'Immeuble au sens défini par les lois et règlements d'urbanisme.

2°) Délais :

- 2-1°) Les Locaux Loués devront être mis à disposition du Preneur au plus tard le 1^{er} juin 2016.

- 2-2°) La date retenue pour la mise à disposition des Locaux Loués sera notifiée par le BAILLEUR au PRENEUR 3 mois à l'avance de façon à permettre à ce dernier de prévoir à compter de la mise à disposition des Locaux Loués la réalisation de tout aménagement utile et nécessaire à l'exploitation des Locaux Loués.

A cette date, lors de l'entrée du PRENEUR dans les Locaux Loués, un procès-verbal d'état des lieux valant entrée en jouissance et mise à disposition des Locaux Loués sera signé entre le BAILLEUR et le PRENEUR sur lequel le PRENEUR pourra formuler ses observations et réserves qui pourront cependant être contredites par le BAILLEUR.

En outre, le PRENEUR ou ses ayants droits s'engage(nt) expressément :

- A souscrire, préalablement à la mise à disposition et au plus tard lors de l'entrée dans les Locaux Loués, les assurances appropriées et en justifier au BAILLEUR par la fourniture des attestations correspondantes au jour de la signature du procès-verbal ci-dessus visé.

En particulier il devra avoir souscrit le cas échéant:

- une police d'assurance responsabilité civile en vue de couvrir les dommages causés aux tiers du fait de l'exécution des travaux d'aménagement,
- une police d'assurance multirisque en ce compris les dommages aux existants,
- le cas échéant, une police d'assurance dommages ouvrage (DO), le cas échéant comportant un volet de garantie des dommages immatériels consécutifs,
- et le cas échéant, une police d'assurance tous risques chantier (TRC) couvrant les dommages pouvant survenir en cours de travaux.

- 2-3°) Le délai visé ci-dessus à l'article 2-1°) est fixé sauf survenance d'un cas de force majeure ou d'une cause légitime de suspension des délais d'achèvement.

Pour l'application de cette disposition, seront notamment considérées comme des causes légitimes de suspension des délais d'achèvement et de mise à disposition :

- 1 les jours d'intempéries pris en compte par la Fédération Française du Bâtiment et justifiés par les fiches de la station météorologique de Marignane ;
- 2 la grève, qu'elle soit générale ou particulière au secteur socio-professionnel du bâtiment et à ses industries annexes, en ce compris les fournisseurs, le secteur des transports ;
- 3 la grève de la SNCM ou de toute société ayant son activité dans le Port Autonome de Marseille entraînant une difficulté anormale d'approvisionnement et d'accès au chantier ;
- 4 un encombrement des voiries du fait des concessionnaires de service public ou de l'Aménageur ou des chantiers alentour, empêchant l'accès au terrain d'assiette du Programme de Construction;
- 5 les jours de retard consécutifs à des injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux;
- 6 les troubles résultant d'hostilités, révolutions, émeutes, manifestations violentes, guerres civiles, mouvements populaires, insurrections, faits de guerre étrangère, actes de terrorisme ou de sabotage commis dans le cadre d'action terroriste ou de sabotage ;
- 7 la modification des lois et réglementations applicables à la date de ce jour ayant un caractère impératif et un impact direct sur l'avancement des travaux ;
- 8 les dispositions législatives ou réglementaires n'existant pas au jour de la signature des présentes et constituant un obstacle majeur à l'exécution des obligations du BAILLEUR;
- 9 l'inexécution ou l'exécution tardive par l'Aménageur de ses obligations résultant des documents organiques de la ZAC et notamment de celles résultant du cahier des charges de cession de terrain et de ses annexes ainsi que l'inexécution par l'Aménageur de ses obligations en matière de dépollution, et ayant une incidence directe sur le déroulement du chantier ;
- 10 les incendies, cataclysmes, secousse sismique, foudre, cyclone, inondation, tremblement de terre et tous autres phénomènes naturels à caractère catastrophique, chute d'aéronef, rupture générale d'approvisionnement en énergie nécessaire pour la réalisation du chantier, les effets directs ou indirects d'explosion, de dégagement de chaleur, d'irradiation provenant de la transmutation du noyau d'atomes ou de radioactivité, des effets des radiations provoquées par l'accélération des particules.

Enfin, la date d'achèvement des travaux sera différée d'un mois minimum et de trois (3) mois maximum en cas de sauvegarde, conciliation, redressement judiciaire, liquidation judiciaire, dépôt de bilan de l'une des entreprises effectuant les travaux.

S'il survenait une cause légitime de suspension de délai d'achèvement et de mise à disposition ou un cas de force majeure, le délai prévu pour l'achèvement et la mise à disposition serait prorogé d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aurait mis obstacle à la poursuite des travaux.

2-3°) Documents à remettre

2-3°-1) Remise des documents le jour de la signature du procès-verbal constatant la mise à disposition des Locaux Loués :

- Du rapport provisoire du bureau de contrôle, toutes missions relatives au contrat ne comportant aucune réserve significative. On entend par « réserve significative », une réserve qui ferait obstacle à l'utilisation normale des locaux ou ne permettrait pas de garantir la sécurité des occupants ;
- De l'état de mesurage de la surface utile Réalisée ;
- Des certificats de conformité CE des ascenseurs ;
- Du dossier d'identité du SSI complet incluant un procès-verbal de réception technique du SSI avec réserves ;
- Du DOE (Dossier des Ouvrages Exécutés) provisoire nécessaire à l'exploitation ;
- Du DIUO (Dossier des Interventions Ultérieures sur les Ouvrages) ;
- D'une attestation de désinfection des réseaux d'eau d'un laboratoire agréé.

2-3°-2) Documents à remettre au plus tard dans les trois mois de la date d'Achèvement de l'Immeuble.

- Le Dossier des Ouvrages Exécutés définitif ;
- Les rapports finaux sans réserves du bureau de contrôle.

En outre, le PRENEUR ou ses ayants droits s'engage(nt) expressément :

- A souscrire, au plus tard lors de l'entrée dans les Locaux Loués, les assurances appropriées et en justifier au BAILLEUR par la fourniture des attestations correspondantes au jour de la signature du procès-verbal ci-dessus visé.

ARTICLE XXIII – ENTREE EN JOUISSANCE ET MISE A DISPOSITION DES LOCAUX LOUES

L'entrée en jouissance aura lieu au jour notifié par le BAILLEUR conformément aux dispositions de l'article XXIII 2°) ; un procès-verbal contradictoire contenant l'état des lieux visé ci-dessus et emportant entrée en jouissance sera alors dressé entre les parties ou à défaut par exploit d'huissier.

Si le PRENEUR ne se présente pas à la date fixée, le BAILLEUR fera constater sa carence par huissier, et la mise à disposition des Locaux Loués sera réputée intervenue de plein droit à cette même date.

Le procès-verbal indiquera notamment :

- la date de la prise d'effet de l'exploitation locative du Bail,
- le montant du Loyer global annuel,
- le dernier indice INSEE publié à cette date, qui constituera l'indice de base pour l'indexation du Loyer,
- le cas échéant, les réserves et observations formulées par le BAILLEUR et le PRENEUR dans les conditions ci-dessus. Ce procès-verbal contradictoire d'état des lieux emportant entrée en jouissance de plein droit nonobstant l'existence de réserves, pour autant qu'elles n'empêchent pas l'exploitation des Locaux Loués, vaudra avenant au présent Bail.

En cas de désaccord entre le BAILLEUR et le PRENEUR portant sur des réserves ou des observations uniquement en ce qu'elles seraient de nature à avoir un impact significatif sur les conditions d'exploitation effective des Locaux Loués, le BAILLEUR et le PRENEUR contacteront Monsieur Caussé-Giovanardi, ou en cas d'indisponibilité Monsieur Cavalier.

Au cas où aucune des deux personnes susvisées ne serait pas disponible, le BAILLEUR et le PRENEUR se mettront d'accord sur la désignation d'un homme de l'art dans les dix (10) jours de la constatation de l'impossibilité de recourir à l'une des personnes susvisées. En cas d'impossibilité pour les parties de se mettre d'accord sur l'identité d'un homme de l'art, il serait procédé à sa désignation par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris statuant par voie de référé, et ce, à la requête de la partie la plus diligente.

L'Expert, dont la décision sera irrévocable, indiquera si les réserves formulées par le PRENEUR sont de nature à empêcher ou gêner l'exploitation effective de l'Immeuble et ainsi que les travaux indispensables à réaliser par le BAILLEUR.

Si l'Expert confirme que l'exploitation de l'Immeuble n'est pas gênée ou empêchée au sens des critères ci-dessus définis au jour de la mise à disposition des Lieux Loués, le PRENEUR sera censé être entré rétroactivement en jouissance à ladite date et sera débiteur du Loyer et des charges à compter de cette date.

L'Expert sera libre de sa procédure sous réserve de respecter le contradictoire. Son avis liera les parties sauf fraude, erreur grossière, ou violation du contradictoire.

Les frais nécessités par l'intervention de cet Expert et éventuellement de sa désignation par voie de référé, seront à la charge du BAILLEUR ou du PRENEUR, suivant que l'Expert aura conclu ou non à l'empêchement, ou la gêne, effectif de l'exploitation des Locaux Loués au sens des critères ci-dessus définis, le jour de la notification.

Le BAILLEUR s'engage à faire effectuer les travaux nécessaires à la levée des réserves empêchant ou gênant significativement l'exploitation effective de l'Immeuble.

En outre, le BAILLEUR aura la faculté de faire lever les réserves qu'il aurait émises, dans le cadre du Programme de Construction, et les réserves faites aux entreprises dans le cadre des opérations de réception.

Le PRENEUR accepte de supporter les inconvénients éventuels consécutifs à l'intervention des entreprises intervenant dans le cadre des levées de réserves, dans le cadre de la garantie de parfait achèvement et/ou dans le cadre de l'obtention de la conformité et à ne pas entreprendre lui-même de travaux susceptibles de faire obstacle à la levée des réserves, à la réparation des désordres survenus dans le cadre de l'année de parfait achèvement et à l'obtention de la conformité.

ARTICLE XXIV – CLAUSE PENALE

En cas de résolution/résiliation ou, plus généralement, fin du présent Bail avant la Mise à Disposition du fait du PRENEUR, le préjudice indemnisable du BAILLEUR couvrira :

- la perte de loyers et de charges durant la période réelle de vacance consécutive à la rupture ainsi, le cas échéant en cas de relocation, qu'un montant égal à la différence entre le loyer stipulé dans les présentes et le loyer effectivement perçu dans l'hypothèse où les Biens Loués serait loué à un autre preneur à un prix inférieur à celui stipulé dans le présent Bail ou donnerait lieu à une franchise ou des avantages

quelconques (prise en charge de travaux preneur, etc), et ce, pendant une durée s'achevant à la date à laquelle le présent Bail aurait dû expirer.

- le montant intégral des frais d'études et, le cas échéant, de financement des travaux réalisés à la demande du PRENEUR qui deviendront immédiatement exigibles,
- ainsi que toute somme exposée par le BAILLEUR ou manque à gagner subi par lui du fait de la rupture anticipée du Bail.

Le PRENEUR s'engage en outre, avant fixation par le tribunal compétent du préjudice et jusqu'à relocation, à verser à titre provisionnel au BAILLEUR au mois le mois une indemnité égale au dernier loyer à la date d'expiration du Bail.

Les sommes dues au titre du présent article s'imputeront par priorité sur les sommes versées au titre de l'article XVIII.

Afin de lui donner pleine efficacité, la présente clause survivra au Bail.

ARTICLE XXV – EXECUTION EN NATURE

En tant que de besoin le PRENEUR, reconnaissant que seule l'exécution en nature peut procurer la satisfaction de ses obligations, renonce expressément au bénéfice de l'article 1142 du Code Civil, lequel dispose : « *toute obligation de faire ou de ne pas faire se résout en dommages et intérêts de la part du débiteur.* ». En cas de refus par le PRENEUR de prendre possession de l'Immeuble, le BAILLEUR pourra, en conséquence, poursuivre l'exécution forcée du Bail si bon lui semble.

ARTICLE XXVI – NULLITE

En cas de nullité d'un article ou d'une partie d'article des présentes, les parties entendent que la nullité soit limitée à l'article ou la partie d'article nulle ou qu'elle n'opère que pour le cas dans lequel elle serait nulle et en tant qu'elle a vocation à s'appliquer dans ce cas.

ARTICLE XXVII – INTERPRETATION

Les présentes annulent et remplacent tous accords antérieurs et ne pourront être interprétées en fonction des échanges antérieurs entre les parties.

ANNEXES :

- ***Annexe n°1 : ERNMT***
- ***Annexe n°2 : Annexe de Performance Environnementale***
- ***Annexe n°3 : Descriptif technique des Locaux Loués***
- ***Annexe n°4 : Plans des Locaux Loués à construire***
- ***Annexe n°5 : Inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances BAILLEUR/PRENEUR***
- ***Annexe n°6 : Etat récapitulatif des travaux des trois années précédant le bail et leur coût et Etat des travaux prévisionnels des trois années suivant le bail et budget prévisionnel***

Fait à, en trois exemplaires, dont un pour le PRENEUR et deux pour le BAILLEUR.

Le,

Le PRENEUR

Le BAILLEUR

MARSEILLE PROVENCE METROPOLE
A l'attention de Monsieur le Président Guy Teyssier
LE PHARO
58, Boulevard Charles Livon
13007 MARSEILLE

Paris, le 12 novembre 2015

Objet : Offre de prise à bail pour la Direction de la Régie des Transports de Marseille
Immeuble Calypso – Euromed Center

Monsieur le Président,

Nous faisons suite à nos derniers échanges relatifs à votre projet d'implantation de la Direction de la Régie des Transports de Marseille sur l'immeuble le Calypso au sein de l'opération Euromed Center détenue par Foncière des Régions et Crédit Agricole Assurances. Conformément à nos discussions, nous vous proposons de régulariser un bail aux conditions suivantes :

- **Désignation des biens loués :**

Dans l'immeuble **Calypso**, sis 48 Quai du Lazaret à Marseille, une surface locative totale située au R+5 d'environ **1 412 m²** y compris quotes parts de parties communes

- **Bail commercial de 9 ans fermes**
- **Loyer annuel HT HC : 265€/m²**
- **Date de prise d'effet du Bail** : à la signature du Bail
- **Date de mise à disposition des locaux/date de prise d'effet des conditions locatives** : 1^{er} mai 2016

Cette date pourra être adaptée ultérieurement en concertation entre les parties et en fonction du calendrier de réalisation et de livraison des travaux d'aménagement réalisés par nos soins.

- **Mesures d'accompagnement :**

Nous vous octroyons une franchise de loyer d'un montant de **374 180€ HT HC** soit un montant équivalent à 12 mois de loyer annuel Hors Taxes/Hors Charges hors indexation, toutes les charges y compris fiscalité restant dues.

Nous vous proposons également un accompagnement complémentaire sous la forme de participation financière à la réalisation des travaux d'aménagement Preneur pour un montant global et forfaitaire de **451 840€ Hors Taxes** correspondant à un coût travaux de **320€/m²HT**.

Il est à noter que les travaux d'aménagement spécifiques seront directement réglés par le Bailleur aux entreprises réalisant les travaux.

Dans le cas où le coût réel des travaux serait inférieur au montant global et forfaitaire consenti ci-dessus, le solde serait alors converti en franchise de loyer, en complément des 12 mois de franchise déjà accordés ci-dessus.

u

Calypso - RTM - Offre bail commercial 9 ans fermes

	Unité	loyer €/m ²	loyer €
Surface	1 412	265	374 180
Loyer annuel facial HT/HC	1 412	265	374 180
<i>Franchise HT/HC</i>		12 mois	374 180
<i>Travaux HT</i>		320 €/m²	451 840
Accompagnements		26 mois	826 020
Durée ferme		9 ans	
Loyer annuel éco hors parkings			282 400
Eco/m ² hors parking			200
Effort Facial / Eco			-25%

- Parkings

L'immeuble Calypso est construit sur un parking ouvert au public de 846 places proposant des abonnements annuels ; nous sommes disposés à vous accompagner pour la souscription d'abonnements auprès d'Urbis Park, filiale de Foncière des Régions et exploitant du parc.

Actuellement, Urbis Park propose deux formules d'abonnements :

- Classique : place de stationnement en foisonnement, 5j/7 de 8 à 20 heures, au prix de 1 500 € HT/an/place ;
- VIP : place de stationnement attribuée, disponible 7j/7 et 24h/24, au prix de 2 500 € HT/an/place ;

- Charges et fiscalité

L'ensemble des charges sera supporté par le Preneur y compris assurances, impôts et taxes – les honoraires d'administration de biens représentant 2,0% du loyer annuel HT/HC, les mises en conformité et les éventuelles charges de copropriété et de restaurant inter entreprise. Resteront à la charge du Bailleur les grosses réparations relevant de l'article 606 du Code Civil.

A titre indicatif, le budget prévisionnel de charges s'élèvent à 28.5 €/m² et la fiscalité à 22€/m².

- Conditions Générales de la prise à bail

- Les locaux correspondent à la réglementation du Code du travail,
- Indexation annuelle à la date d'anniversaire du bail en fonction de l'indice ILAT, le loyer de base constituant un plancher,
- 3 mois de dépôt de garantie,
- Loyers et charges payés trimestriellement d'avance,
- Régime fiscal TVA,
- Congé délivré avec un préavis de départ de 9 mois,
- Remise en état des locaux loués en très bon état d'usage,

h

Foncière des Régions et Crédit Agricole Assurance ont l'ambition d'accompagner les plus grandes entreprises dans leur stratégie immobilière, et d'instaurer une relation partenariale sur le long terme avec ses principaux locataires. Nous serions ainsi heureux de contribuer à la réussite de votre projet et sommes parfaitement convaincus qu'Euromed Center qui est le cœur même de la zone d'Euroméditerranée constitue l'opportunité idéale d'implantation pour votre Etablissement.

Les termes de la présente offre sont strictement confidentiels et ne devront en aucun cas être portés à la connaissance d'un tiers sauf accord des parties.

Pour marquer votre accord, nous vous remercions de nous retourner à la suite de votre Conseil d'Administration prévu le 21 décembre 2015 et au plus tard avant le 23 décembre à 18h00, le double de cette lettre, revêtu du cachet et de la signature d'une personne dûment habilitée (nom et titre à préciser) précédé de la mention manuscrite « lu et approuvé – bon pour accord ».

La présente offre demeure valable jusqu'au mercredi 23 décembre à 18h.

Nous nous tenons à votre entière disposition pour répondre à l'ensemble de vos demandes et nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, à l'expression de nos salutations distinguées.

Olivier ESTEVE
Directeur Général Délégué



Annexes :

- Plan du R+5
- Budget prévisionnel de charges du Calypso
- Descriptif technique des locaux loués hors aménagements

BUDGET PREVISIONNEL DE CHARGES (hors fluides et prestations privatives)

	Budget Prévisionnel € HT	Ratio € HT/m²
CHARGES IMMEUBLES		
Fluides		
Eau	1 148	0,1
Electricité Services Généraux	15 000	1,6
Réseau froid	2 783	0,3
Ligne téléphoniques (ascenceurs- GTB ...)	1 710	0,2
Sous total Fluides	20 641	2,2
Exploitation		
Maintenance Multitechnique yc HQE Exploitation	122 515	13,3
Pilotage multitechnique	14 950	1,6
GTB & GMAO	15 600	1,7
Toiture terrasse	2 000	0,2
CVC - Plomberie - réseaux	32 235	3,5
Installations électriques compris poste HT	15 850	1,7
Moyens de sécurité Extincteurs+SSI	18 240	2,0
Contrôles réglementaires	9 600	1,0
Ascenseurs & monte-charge	9 500	1,0
Portes automatiques - Télésurveillance	4 540	0,5
Entretien Immeuble	24 880	2,7
Nettoyage vitreries extérieures	1 280	0,1
Nettoyage des parties communes	13 000	1,4
Location conteneurs à déchets	1 500	0,2
Tri des déchets	8 500	0,9
Dératisation	600	0,1
Entretien et Travaux Courant	24 275	2,6
Sous total Exploitation	171 670	18,6
ASL		
Charges ASL	70 546	7,7
Sous total	70 546	7,7
Administration et Gestion		
Honoraire de Gestion immobilière	2 % loyer ht / hc Pour Mémoire	
Sous total	-	-
SOUS TOTAL HT	262 857	28,5
ASSURANCE		
Assurance Multirisques	14 500	1,6
Sous total	14 500	1,6
FISCALITE		
Taxes foncières et TOM Bât	201 437	21,8
Taxes foncières et TOM ASL	1 165	0,1
Sous total	202 602	22,0
TOTAL BUDGET PREVISIONNEL HORS FLUIDES & PRESTATIONS PRIVATIVES	479 959	52,1
Hotesse d'accueil (option)	50 000	5,4

Document non contractuel

Hors Fluides & prestations privatives - La consommation climatisation des parties privatives (non intégrée à ce budget prévisionnel immeuble) sera intégrée dans l'appel de provision de charge trimestrielle.
Elle est estimée à 52 872 euros soit 5,7 €/m²

IMMEUBLE DE BUREAUX

**EUROMED CENTER
CALYPSO**

DESCRIPTIF DES LOCAUX LOUES

le

Février 2015

Indice 1

Reçu au Contrôle de légalité le 23 décembre 2015

DESCRIPTIF DES LOCAUX LOUES

1	CARACTERISTIQUES GENERALES	2
1.1	CARACTERISTIQUE DU PLATEAU.....	2
1.2	EFFECTIF DU PLATEAU	2
1.3	CLASSEMENT DE L'IMMEUBLE	2
1.4	MARQUES, REFERENCES, MATERIAUX UTILISES.....	2
2	CHARGES D'EXPLOITATION	3
3	FACADES	3
3.1	MENUISERIES EXTERIEURES.....	3
3.2	EQUIPEMENT DE PROTECTION SOLAIRE	3
4	CLOISONS	3
4.1	CLOISONS SECHE A OSSATURE.....	3
5	MENUISERIES INTERIEURES	4
5.1	BLOCS-PORTES.....	4
6	PLANCHERS SURELEVES / CARRELAGE / REVETEMENTS DE SOLS SOUPLES	4
6.1	PLANCHERS SURELEVES.....	4
6.2	CARRELAGE.....	4
6.3	REJETEMENTS DE SOLS SOUPLES	4
7	PLAFONDS SUSPENDUS	5
8	PEINTURE	5
8.1	PEINTURE INTERIEURE	5
9	CVC	5
9.1.1	<i>CONDITIONS EXTERIEURES ET INTERIEURES</i>	5
9.1.2	<i>APPORTS INTERNES</i>	6
9.1.3	<i>PRODUCTION FRIGORIFIQUE</i>	6
9.1.4	<i>TRAITEMENT DES LOCAUX</i>	6
10	PROTECTION INCENDIE	7
10.1	EAU CHAUDE SANITAIRE.....	7
10.2	APPAREILLAGES SANITAIRES	7
10.3	PROTECTION INCENDIE	8
11	ELECTRICITE COURANTS FORTS / GE	8
11.1	ALIMENTATION.....	8
11.2	DISTRIBUTION TERMINALE	9
11.2.1	<i>Distribution éclairage</i>	9
11.2.2	<i>Commandes d'éclairage</i>	9
11.2.3	<i>Nourrices pré-équipées</i>	9
11.3	TELEPHONIE	10
11.4	SYSTEME DE SECURITE INCENDIE (SSI).....	10

DESCRIPTIF TECHNIQUE DES LOCAUX LOUES

1 CARACTERISTIQUES GENERALES

1.1 CARACTERISTIQUE DU PLATEAU

Le plateau de bureaux est aménageable, soit en bureaux cloisonnés, soit en espaces ouverts, soit en aménagements mixtes.

La hauteur libre du plateau sous faux plafond est de 2.70m.

Le plateau de bureaux est équipé d'un faux plancher technique.

1.2 EFFECTIF DU PLATEAU

Le plateau a une capacité de 104 personnes.

1.3 CLASSEMENT DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est un bâtiment de bureaux assujetti au Code du Travail.

1.4 MARQUES, REFERENCES, MATERIAUX UTILISES

Les prestations, produits ou marques décrits dans le présent document, sont donnés à titre indicatif et de référence et seront remplacés, le cas échéant, par des produits de qualité équivalente.

En conséquence, et sans que cela soit pour autant spécifié systématiquement, chaque produit noté est prévu " ou équivalent ". La mention « ou équivalent » utilisée dans cette notice porte sur des éléments qualitatifs, techniques et architecturaux de matériaux/matériels retenus.

2 CHARGES D'EXPLOITATION

Charges d'exploitation prévues y compris cloisonnement :

- Bureaux : 250 daN/m² + 100 daN/m² pour cloisonnement.
- Zone central de surcharge renforcée : 600 daN/m².

3 FACADES

3.1 MENUISERIES EXTERIEURES

La façade est composée de menuiseries extérieures en bandes, de châssis unitaires ouvrant à française avec ou sans allège fixe et mur rideau constitués de profilés d'aluminium thermolaqués à rupture de pont thermique y compris châssis pompier et de désenfumage.

3.2 EQUIPEMENT DE PROTECTION SOLAIRE

Il sera prévu des stores de protection solaire intérieurs, classés au feu M1, à commande électrique avec tablier en toile type 99 Soltis Lowe des Ets FERRARI ou équivalent, textile micro aéré.

Localisation

- Façades Est, Ouest et Sud

4 CLOISONS

4.1 CLOISONS SECHE A OSSATURE

Réalisation des cloisons de distribution en plaques de plâtre sur ossature métallique.

Localisation

Type KM 72/48 des Ets KNAUF ou équivalent

- Distribution des sanitaires.

Type KM 98/48 des Ets KNAUF ou équivalent

- Cloisons formant fond de gaine des sanitaires en étages.

Type KM 140/90 des Ets KNAUF ou équivalent

- Cloisons de compartimentage entre les plateaux de bureaux sauf en cas de réalisation en béton armé.

5 MENUISERIES INTERIEURES

5.1 BLOCS-PORTES

Fourniture et pose de tous les blocs-portes type ELAN de MALERBA ou équivalent.

Les portes coupe-feu du palier ascenseurs principal sont équipées de ferme porte à glissière de type DORMA , les autres portes coupe-feu sont équipées de ferme porte à compas.

Ferrage par serrure VACHETTE D445 à canon Radial NT ou équivalent pour les portes équipées de serrure de sûreté.

Garniture à béquille et rosette inox, rosaces d'entrée de clé type LINOX BEZAULT des Ets VACHETTE ou équivalent.

Localisation

- Accès groupes sanitaires, porte à âme pleine, parement deux faces stratifiées
- Accès WC, porte à âme pleine parement 2 faces stratifiées, dans huisserie bois (ou métallique)
- Porte d'accès aux lots depuis les paliers, porte à âme pleine parements deux faces stratifiées

6 PLANCHERS SURELEVES / CARRELAGE / REVETEMENTS DE SOLS SOUPLES

6.1 PLANCHERS SURELEVES

Les sols des bureaux sont équipés d'un plancher technique autoportant en dalle bois recevant une tôle d'acier sur 5 faces, format 600x600, posé sur vérins réglables en hauteur, traverses de renfort comprises. Compris application, sur le plancher support, d'une peinture anti poussière appropriée.

Passerelles avec incorporation d'une balayette : 1 unité pour 14 m² de bureaux.

6.2 CARRELAGE

La prestation inclura :

- Un revêtement de sol en grés cérame émaillé des Ets MARAZZI ou équivalent dans tous les sanitaires.
- Un revêtement mural en grés cérame mural type PRO Architectura des Ets VILLEROY & BOCH ou équivalent sur la paroi d'adossement des vasques dans les sanitaires.

6.3 REVETEMENTS DE SOLS SOUPLES

Moquette en dalles plombantes antistatiques classement U3.P3. E1 C0 mini – 27db, type TECSOM 3580 ou équivalent sur les planchers techniques ci-avant pour tous les plateaux de bureaux.

7 PLAFONDS SUSPENDUS

Plafonds démontables suspendus en dalle (coefficient d'absorption acoustique $\alpha_w = 0.6$) type Dune Sahara 675 X 1350 des Ets ARMSTRONG ou équivalent posées sur ossature T15 pour l'ensemble des plateaux de bureaux.

Plafonds suspendus en plaques de plâtre lisses non démontables pour les sanitaires.

8 PEINTURE

8.1 PEINTURE INTERIEURE

Peinture copolymère en phase aqueuse aspect satiné ou mat pour les murs et plafonds des plateaux de bureaux et des sanitaires.

9 CVC

9.1.1 CONDITIONS EXTERIEURES ET INTERIEURES

Condition extérieure de base

Hiver -5°C 90% Hr

Eté +34°C 34% Hr

Légendes

VSF : Ventilation simple flux

VDF : Ventilation double flux

VC : Ventilo-convecteurs (2 tubes - 2 fils)

NC : Non contrôlé

Les conditions intérieures recherchées sont les suivantes :

- Températures Hygrométrie
- Taux de renouvellement d'air
- Type de Traitement

Zones ou locaux	Température		Hygrométrie		Taux de renouvellement d'air		Type de traitement	
	Eté **	Hiver	Eté	Hiver	M3 /h/pers.	Occupation	Ventil.	Chauf/ clim.
Bureaux	$\Delta T = 7^{\circ}\text{C}$	19°C	NC	NC	25	1pers/14m ²	VDF	VC

** $\Delta T = 7^{\circ}\text{C}$ signifie que l'hypothèse de dimensionnement se base sur un écart de température intérieure/extérieure de 7°C pour la température extérieure de design. La température minimale sera de 26°C . Les températures données ci-dessus s'entendent à $\pm 1^{\circ}\text{C}$.

9.1.2 APPORTS INTERNES

Plateaux de bureaux : Bureautique (bureaux et salle de réunions : 18 W/m² (SHON).

Eclairage Bureaux: 7 W/m².

9.1.3 PRODUCTION FRIGORIFIQUE

Pour assurer les besoins frigorifiques du bâtiment, il est prévu le raccordement de l'installation au réseau d'eau glacée urbain THASSALIA.

Distribution frigorifique

L'eau glacée alimentant les divers terminaux de climatisation du bâtiment sera distribuée depuis la bouteille de découplage située en local technique CVC.

Il sera prévu la mise en place d'une pompe double (normal/secours) pour le réseau d'alimentation des ventilo-convecteurs (unité terminales).

9.1.4 TRAITEMENT DES LOCAUX

Ventilation hygiénique

La ventilation des blocs sanitaires sera de type simple flux.

Le réseau d'extraction des sanitaires sera indépendant de celui de ventilation des bureaux.

La ventilation des bureaux se fera par deux centrales indépendantes de type double flux avec récupération de chaleur sur l'air extrait pour prétraiter l'air neuf.

Traitement par ventilo-convecteurs

Les unités terminales de traitement d'air seront de type ventilo-convecteur gainable équipé de ventilateur à faible consommation (à courant continu et à variation de vitesse).

10 PROTECTION INCENDIE

10.1 EAU CHAUDE SANITAIRE

Chacun des blocs sanitaires des plateaux de chaque étage disposera d'une production ECS individuelle par ballon à réchauffage électrique.

10.2 APPAREILLAGES SANITAIRES

L'ensemble des appareils sanitaires seront prévus et réalisés en porcelaine de couleur blanche à l'exception des vasques qui seront en Corian.

Pour les vasques, les robinetteries seront de type mitigeur monocommande, équipées d'une butée de limitation de température et de débit, réglage sur site sur pression réseaux.

Les cuvettes WC seront de modèle suspendu avec réservoir en gaine, avec robinet à flotteur silencieux estampillé NF, groupe acoustique I 1, double chasse 4 et 6 litres.

Plan avec vasque en résine type Corian :

- Robinetterie mitigeuse mono-commande, monotrou, marque JACOB DELAFON Design SINGULIER, siphon et bonde à grille ou équivalent.

Lave-mains pour WC handicapés :

- Lave-mains d'angle en céramique porcelaine vitrifiée blanche, avec trop-plein, marque ALLIA, design BASTIA ou équivalent Mitigeur temporisée, monotrou, marque DELABIE TEMPOMIX.

Cuvettes WC suspendues :

- Cuvette suspendue à fond creux, en céramique blanche, avec sortie horizontale, marque ALLIA, type PRIMA ou équivalent.

Cuvettes WC suspendues pour handicapés (Cuvette suspendue rallongée), à fond creux, en céramique blanche, avec sortie horizontale, marque ALLIA type PARACELSUS ou équivalent :

- Abattant double rigide à charnières renforcées, couleur blanche, incorporé au modèle de cuvette.
- Bâti support autoportant pour WC suspendu, avec réservoir encastré, marque GEBERIT avec plaque de déclenchement double touche type DELTA 20.

Barre d'appui et de relèvement en inox 304 poli brillant marque DELABIE pour sanitaires PMR.

Vidoirs ménagers :

- Déversoir mural en céramique blanche, sans trop-plein, marque ALLIA type PUBLICA ou équivalent. Vidage par bonde à grille et siphon en laiton chromé. Robinetterie temporisée murale eau froide seule avec col de cygne orientable – marque DELABIE ou équivalent.

h

Nota :

- Les accessoires sanitaires et sèche-mains électriques sont prévus fournis et mis en place par les futurs Preneurs des lieux.

10.3 PROTECTION INCENDIE

Des consignes générales sur la conduite à tenir en cas d'incendie seront affichées aux différents niveaux, près des issues et des accès aux escaliers.

Installation protection incendie par colonnes sèches

L'ensemble des niveaux de chaque cage d'escalier du bâtiment comportera une protection incendie par colonnes sèches.

Protection incendie par extincteurs

Les espaces communs du bâtiment, tels que les services généraux, les locaux techniques, les paliers d'étages, seront protégés par extincteurs.

La protection des surfaces de bureaux sera prévue par les Preneurs.

Les locaux techniques disposeront d'un extincteur à poudre ABC, capacité 6 kg. Les locaux électriques disposeront d'un extincteur à CO2, capacité 2 kg.

11 ELECTRICITE COURANTS FORTS / GE

11.1 ALIMENTATION

Alimentation en énergie électrique générale

L'immeuble est alimenté par un poste de distribution privé.

Alimentation des locaux preneurs

Les tableaux Preneurs des différents niveaux seront alimentés depuis le TGBT. Un compteur d'énergie dédié sera prévu pour chaque tableau.

Tableau général basse tension (TGBT)

La distribution de l'énergie électrique vers les différents terminaux (tableaux divisionnaires preneurs, tableaux divisionnaires parties communes et alimentations spécifiques) sera assurée par un TGBT.

Tableaux divisionnaires

6

Chaque zone sera couverte par un tableau divisionnaire regroupant des protections des circuits terminaux d'éclairage, de prises de courant et d'alimentation spécifique de petite puissance.
Les tableaux divisionnaires seront situés dans des placards techniques des parties communes et des parties locatives.

11.2 DISTRIBUTION TERMINALE

11.2.1 DISTRIBUTION ECLAIRAGE

L'éclairage est alimenté et commandé par l'intermédiaire d'un réseau de distribution passant dans les faux plafonds alimentant des boîtiers de raccordement.

Bureaux

Luminaires encastrés dans le faux-plafond 1 x 284W basse luminance de classe B.
Niveau d'éclairage moyen après dépréciation en bureaux open space : 300 lux .

Sanitaires

Spots encastrés dans le faux plafond fluocompact 1x10W.
Spots encastrés dans le faux plafond fluocompact 1x18W.
Niveau d'éclairage moyen : 150 lux.

11.2.2 COMMANDES D'ECLAIRAGE

Appareillage de commande type INITIA de marque Arnould ou type MOSAIC 45 de marque LEGRAND ou équivalent dans les zones nobles et type Plexo de marque LEGRAND dans les locaux techniques.

Bureaux

Une télécommande permet le pilotage des luminaires, des stores et des terminaux de climatisation.
Il sera fourni une télécommande au preneur.
De plus, l'éclairage est commandé par la GTB pour les périodes de non occupation des locaux. Si nécessaire, pendant ces périodes, l'éclairage des zones peut être relancé par les boutons poussoirs aux entrées des compartiments pour une durée à définir par la GTB.

Sanitaires

Commande par détection de présence dans bloc sanitaires et cabines WC.

11.2.3 NOURRICES PRE-EQUIPEES

Des nourrices pré-équipées et pré-connectées de 3 prises de courant 16A-2P+T, avec 1 espace de réserve de marque HAGER seront livrées pour chaque plateau de bureaux.

6

Des connecteurs rapides seront disponibles en faux-plancher technique pour permettre de raccorder simplement. Il est prévu 1 nourrice pour 14 m² de bureaux.

11.3 TELEPHONIE

Téléphonie des Preneurs

Les réseaux FT arrivent dans le local multiopérateur situé en RI1.

Une colonne montant vide dédiée sera mise à disposition pour l'adduction téléphonique.

La distribution des lignes téléphoniques opérateurs dans les niveaux fera l'objet de demandes ultérieures de la part des Preneurs.

11.4 SYSTEME DE SECURITE INCENDIE (SSI)

Il est mis en œuvre un système de sécurité conformément aux normes NF S 61.930 à NF S 61.949 avec diffusion de l'alarme générale conformément aux articles MS61 à MS63 et réglementations en vigueur en fonction du classement Code du Travail du bâtiment.

L'installation comprendra :

- Le Centralisateur de Mise en Sécurité Incendie (C.M. S.I)
- Les déclencheurs manuels
- Les diffuseurs sonores non autonomes
- Les alarmes visuelles
- Les dispositifs de déverrouillage des issues de secours verrouillées électromagnétiquement
- Les asservissements au désenfumage mécanique des paliers d'étages comprenant également l'arrêt de la ventilation de la zone
- Une alimentation électrique de sécurité A.E.S
- Les reports d'alarme feu à l'accueil
- L'alarme incendie sera signalée à partir des déclencheurs manuels (DM)
- Un ensemble de diffuseurs sonores et lumineux sera disposé dans le bâtiment pour signaler l'évacuation.

u

IMMEUBLE DE BUREAUX

**EUROMED CENTER
CALYPSO**

DESCRIPTIF DES LOCAUX LOUES

DESCRIPTIF DES LOCAUX LOUES

1	CARACTERISTIQUES GENERALES	2
1.1	CARACTERISTIQUE DU PLATEAU	2
1.2	EFFECTIF DU PLATEAU	2
1.3	CLASSEMENT DE L'IMMEUBLE	2
1.4	MARQUES, REFERENCES, MATERIAUX UTILISES	2
2	CHARGES D'EXPLOITATION	3
3	FACADES.....	3
3.1	MENUISERIES EXTERIEURES	3
3.2	EQUIPEMENT DE PROTECTION SOLAIRE.....	3
4	CLOISONS.....	3
4.1	CLOISONS SECHE A OSSATURE.....	3
5	MENUISERIES INTERIEURES.....	4
5.1	BLOCS-PORTES	4
6	PLANCHERS SURELEVES / CARRELAGE / REVETEMENTS DE SOLS SOUPLES	4
6.1	PLANCHERS SURELEVES	4
6.2	CARRELAGE	4
6.3	REVETEMENTS DE SOLS SOUPLES	4
7	PLAFONDS SUSPENDUS	5
8	PEINTURE.....	5
8.1	PEINTURE INTERIEURE.....	5
9	CVC.....	5
9.1.1	<i>CONDITIONS EXTERIEURES ET INTERIEURES</i>	<i>5</i>
9.1.2	<i>APPORTS INTERNES</i>	<i>6</i>
9.1.3	<i>PRODUCTION FRIGORIFIQUE.....</i>	<i>6</i>
9.1.4	<i>TRAITEMENT DES LOCAUX.....</i>	<i>6</i>
10	PROTECTION INCENDIE	7
10.1	EAU CHAUDE SANITAIRE.....	7
10.2	APPAREILLAGES SANITAIRES.....	7
10.3	PROTECTION INCENDIE.....	8
11	ELECTRICITE COURANTS FORTS / GE.....	8
11.1	ALIMENTATION.....	8
11.2	DISTRIBUTION TERMINALE.....	9
11.2.1	<i>Distribution éclairage</i>	<i>9</i>
11.2.2	<i>Commandes d'éclairage</i>	<i>9</i>
11.2.3	<i>Nourrices pré-équipées.....</i>	<i>9</i>
11.3	TELEPHONIE.....	10
11.4	SYSTEME DE SECURITE INCENDIE (SSI)	10

DESCRIPTIF TECHNIQUE DES LOCAUX LOUES

1 CARACTERISTIQUES GENERALES

1.1 CARACTERISTIQUE DU PLATEAU

Le plateau de bureaux est aménageable, soit en bureaux cloisonnés, soit en espaces ouverts, soit en aménagements mixtes.

La hauteur libre du plateau sous faux plafond est de 2.70m.

Le plateau de bureaux est équipé d'un faux plancher technique.

1.2 EFFECTIF DU PLATEAU

Le plateau a une capacité de 104 personnes.

1.3 CLASSEMENT DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est un bâtiment de bureaux assujetti au Code du Travail.

1.4 MARQUES, REFERENCES, MATERIAUX UTILISES

Les prestations, produits ou marques décrits dans le présent document, sont donnés à titre indicatif et de référence et seront remplacés, le cas échéant, par des produits de qualité équivalente.

En conséquence, et sans que cela soit pour autant spécifié systématiquement, chaque produit noté est prévu " ou équivalent ". La mention « ou équivalent » utilisée dans cette notice porte sur des éléments qualitatifs, techniques et architecturaux de matériaux/matériels retenus.

2 CHARGES D'EXPLOITATION

Charges d'exploitation prévues y compris cloisonnement :

- Bureaux : 250 daN/m² + 100 daN/m² pour cloisonnement.
- Zone central de surcharge renforcée : 600 daN/m².

3 FACADES

3.1 MENUISERIES EXTERIEURES

La façade est composée de menuiseries extérieures en bandes, de châssis unitaires ouvrant à française avec ou sans allège fixe et mur rideau constitués de profilés d'aluminium thermolaqués à rupture de pont thermique y compris châssis pompier et de désenfumage.

3.2 EQUIPEMENT DE PROTECTION SOLAIRE

Il sera prévu des stores de protection solaire intérieurs, classés au feu M1, à commande électrique avec tablier en toile type 99 Soltis Lowe des Ets FERRARI ou équivalent, textile micro aéré.

Localisation

- Façades Est, Ouest et Sud

4 CLOISONS

4.1 CLOISONS SECHE A OSSATURE

Réalisation des cloisons de distribution en plaques de plâtre sur ossature métallique.

Localisation

Type KM 72/48 des Ets KNAUF ou équivalent

- Distribution des sanitaires.

Type KM 98/48 des Ets KNAUF ou équivalent

- Cloisons formant fond de gaine des sanitaires en étages.

Type KM 140/90 des Ets KNAUF ou équivalent

- Cloisons de compartimentage entre les plateaux de bureaux sauf en cas de réalisation en béton armé.

5 MENUISERIES INTERIEURES

5.1 BLOCS-PORTES

Fourniture et pose de tous les blocs-portes type ELAN de MALERBA ou équivalent.

Les portes coupe-feu du palier ascenseurs principal sont équipées de ferme porte à glissière de type DORMA , les autres portes coupe-feu sont équipées de ferme porte à compas.

Ferrage par serrure VACHETTE D445 à canon Radial NT ou équivalent pour les portes équipées de serrure de sûreté.

Garniture à béquille et rosette inox, rosaces d'entrée de clé type LINOX BEZAULT des Ets VACHETTE ou équivalent.

Localisation

- Accès groupes sanitaires, porte à âme pleine, parement deux faces stratifiées
- Accès WC, porte à âme pleine parement 2 faces stratifiées, dans huisserie bois (ou métallique)
- Porte d'accès aux lots depuis les paliers, porte à âme pleine parements deux faces stratifiées

6 PLANCHERS SURELEVES / CARRELAGE / REVETEMENTS DE SOLS SOUPLES

6.1 PLANCHERS SURELEVES

Les sols des bureaux sont équipés d'un plancher technique autoportant en dalle bois recevant une tôle d'acier sur 5 faces, format 600x600, posé sur vérins réglables en hauteur, traverses de renfort comprises. Compris application, sur le plancher support, d'une peinture anti poussière appropriée.

Passe-câbles avec incorporation d'une balayette : 1 unité pour 14 m² de bureaux.

6.2 CARRELAGE

La prestation inclura :

- Un revêtement de sol en grés cérame émaillé des Ets MARAZZI ou équivalent dans tous les sanitaires.
- Un revêtement mural en grés cérame mural type PRO Architectura des Ets VILLEROY & BOCH ou équivalent sur la paroi d'adossement des vasques dans les sanitaires.

6.3 REVETEMENTS DE SOLS SOUPLES

Moquette en dalles plombantes antistatiques classement U3.P3. E1 C0 mini – 27db, type TECSOM 3580 ou équivalent sur les planchers techniques ci-avant pour tous les plateaux de bureaux.

7 PLAFONDS SUSPENDUS

Plafonds démontables suspendus en dalle (coefficient d'absorption acoustique $\alpha_w = 0.6$) type Dune Sahara 675 X 1350 des Ets ARMSTRONG ou équivalent posées sur ossature T15 pour l'ensemble des plateaux de bureaux.

Plafonds suspendus en plaques de plâtre lisses non démontables pour les sanitaires.

8 PEINTURE

8.1 PEINTURE INTERIEURE

Peinture copolymère en phase aqueuse aspect satiné ou mat pour les murs et plafonds des plateaux de bureaux et des sanitaires.

9 CVC

9.1.1 CONDITIONS EXTERIEURES ET INTERIEURES

Condition extérieure de base

Hiver -5°C 90% Hr
Eté +34°C 34% Hr

Légendes

VSF : Ventilation simple flux
VDF : Ventilation double flux
VC : Ventilo-convecteurs (2 tubes - 2 fils)
NC : Non contrôlé

Les conditions intérieures recherchées sont les suivantes :

- Températures Hygrométrie
- Taux de renouvellement d'air
- Type de Traitement

Zones ou locaux	Température		Hygrométrie		Taux de renouvellement d'air		Type de traitement	
	Eté **	Hiver	Eté	Hiver	M3 /h/pers.	Occupation	Ventil.	Chauf/ clim.
Bureaux	$\Delta T = 7^{\circ}\text{C}$	19°C	NC	NC	25	1pers/14m ²	VDF	VC

** $\Delta T = 7^{\circ}\text{C}$ signifie que l'hypothèse de dimensionnement se base sur un écart de température intérieure/extérieure de 7°C pour la température extérieure de design. La température minimale sera de 26°C . Les températures données ci-dessus s'entendent à $\pm 1^{\circ}\text{C}$.

9.1.2 APPORTS INTERNES

Plateaux de bureaux : Bureautique (bureaux et salle de réunions : 18 W/m² (SHON).

Eclairage Bureaux: 7 W/m².

9.1.3 PRODUCTION FRIGORIFIQUE

Pour assurer les besoins frigorifiques du bâtiment, il est prévu le raccordement de l'installation au réseau d'eau glacée urbain THASSALIA.

Distribution frigorifique

L'eau glacée alimentant les divers terminaux de climatisation du bâtiment sera distribuée depuis la bouteille de découplage située en local technique CVC.

Il sera prévu la mise en place d'une pompe double (normal/secours) pour le réseau d'alimentation des ventilo-convecteurs (unité terminales).

9.1.4 TRAITEMENT DES LOCAUX

Ventilation hygiénique

La ventilation des blocs sanitaires sera de type simple flux.

Le réseau d'extraction des sanitaires sera indépendant de celui de ventilation des bureaux.

La ventilation des bureaux se fera par deux centrales indépendantes de type double flux avec récupération de chaleur sur l'air extrait pour prétraiter l'air neuf.

Traitement par ventilo-convecteurs

Les unités terminales de traitement d'air seront de type ventilo-convecteur gainable équipé de ventilateur à faible consommation (à courant continu et à variation de vitesse).

10 PROTECTION INCENDIE

10.1 EAU CHAUDE SANITAIRE

Chacun des blocs sanitaires des plateaux de chaque étage disposera d'une production ECS individuelle par ballon à réchauffage électrique.

10.2 APPAREILLAGES SANITAIRES

L'ensemble des appareils sanitaires seront prévus et réalisés en porcelaine de couleur blanche à l'exception des vasques qui seront en Corian.

Pour les vasques, les robinetteries seront de type mitigeur monocommande, équipées d'une butée de limitation de température et de débit, réglage sur site sur pression réseaux.

Les cuvettes WC seront de modèle suspendu avec réservoir en gaine, avec robinet à flotteur silencieux estampillé NF, groupe acoustique I 1, double chasse 4 et 6 litres.

Plan avec vasque en résine type Corian :

- Robinetterie mitigeuse mono-commande, monotrou, marque JACOB DELAFON Design SINGULIER, siphon et bonde à grille ou équivalent.

Lave-mains pour WC handicapés :

- Lave-mains d'angle en céramique porcelaine vitrifiée blanche, avec trop-plein, marque ALLIA, design BASTIA ou équivalent Mitigeur temporisée, monotrou, marque DELABIE TEMPOMIX.

Cuvettes WC suspendues :

- Cuvette suspendue à fond creux, en céramique blanche, avec sortie horizontale, marque ALLIA, type PRIMA ou équivalent.

Cuvettes WC suspendues pour handicapés (Cuvette suspendue rallongée), à fond creux, en céramique blanche, avec sortie horizontale, marque ALLIA type PARACELTUS ou équivalent :

- Abattant double rigide à charnières renforcées, couleur blanche, incorporé au modèle de cuvette.
- Bâti support autoportant pour WC suspendu, avec réservoir encastré, marque GEBERIT avec plaque de déclenchement double touche type DELTA 20.

Barre d'appui et de relèvement en inox 304 poli brillant marque DELABIE pour sanitaires PMR.

Vidoirs ménagers :

- Déversoir mural en céramique blanche, sans trop-plein, marque ALLIA type PUBLICA ou équivalent. Vidage par bonde à grille et siphon en laiton chromé. Robinetterie temporisée murale eau froide seule avec col de cygne orientable – marque DELABIE ou équivalent.

Nota :

- Les accessoires sanitaires et sèche-mains électriques sont prévus fournis et mis en place par les futurs Preneurs des lieux.

10.3 PROTECTION INCENDIE

Des consignes générales sur la conduite à tenir en cas d'incendie seront affichées aux différents niveaux, près des issues et des accès aux escaliers.

Installation protection incendie par colonnes sèches

L'ensemble des niveaux de chaque cage d'escalier du bâtiment comportera une protection incendie par colonnes sèches.

Protection incendie par extincteurs

Les espaces communs du bâtiment, tels que les services généraux, les locaux techniques, les paliers d'étages, seront protégés par extincteurs.

La protection des surfaces de bureaux sera prévue par les Preneurs.

Les locaux techniques disposeront d'un extincteur à poudre ABC, capacité 6 kg. Les locaux électriques disposeront d'un extincteur à CO2, capacité 2 kg.

11 ELECTRICITE COURANTS FORTS / GE

11.1 ALIMENTATION

Alimentation en énergie électrique générale

L'immeuble est alimenté par un poste de distribution privé.

Alimentation des locaux preneurs

Les tableaux Preneurs des différents niveaux seront alimentés depuis le TGBT. Un compteur d'énergie dédié sera prévu pour chaque tableau.

Tableau général basse tension (TGBT)

La distribution de l'énergie électrique vers les différents terminaux (tableaux divisionnaires preneurs, tableaux divisionnaires parties communes et alimentations spécifiques) sera assurée par un TGBT.

Tableaux divisionnaires

Chaque zone sera couverte par un tableau divisionnaire regroupant des protections des circuits terminaux d'éclairage, de prises de courant et d'alimentation spécifique de petite puissance.
Les tableaux divisionnaires seront situés dans des placards techniques des parties communes et des parties locatives.

11.2 DISTRIBUTION TERMINALE

11.2.1 DISTRIBUTION ECLAIRAGE

L'éclairage est alimenté et commandé par l'intermédiaire d'un réseau de distribution passant dans les faux plafonds alimentant des boîtiers de raccordement.

Bureaux

Luminaires encastrés dans le faux-plafond 1 x 284W basse luminance de classe B.
Niveau d'éclairage moyen après dépréciation en bureaux open space : 300 lux .

Sanitaires

Spots encastrés dans le faux plafond fluocompact 1x10W.
Spots encastrés dans le faux plafond fluocompact 1x18W.
Niveau d'éclairage moyen : 150 lux.

11.2.2 COMMANDES D'ECLAIRAGE

Appareillage de commande type INITIA de marque Arnould ou type MOSAIC 45 de marque LEGRAND ou équivalent dans les zones nobles et type Plexo de marque LEGRAND dans les locaux techniques.

Bureaux

Une télécommande permet le pilotage des luminaires, des stores et des terminaux de climatisation.
Il sera fourni une télécommande au preneur.
De plus, l'éclairage est commandé par la GTB pour les périodes de non occupation des locaux. Si nécessaire, pendant ces périodes, l'éclairage des zones peut être relancé par les boutons poussoirs aux entrées des compartiments pour une durée à définir par la GTB.

Sanitaires

Commande par détection de présence dans bloc sanitaires et cabines WC.

11.2.3 NOURRICES PRE-EQUIPEES

Des nourrices pré-équipées et pré-connectées de 3 prises de courant 16A-2P+T, avec 1 espace de réserve de marque HAGER seront livrées pour chaque plateau de bureaux.

Des connecteurs rapides seront disponibles en faux-plancher technique pour permettre de raccorder simplement. Il est prévu 1 nourrice pour 14 m² de bureaux.

11.3 TELEPHONIE

Téléphonie des Preneurs

Les réseaux FT arrivent dans le local multiopérateur situé en RI1.
Une colonne montant vide dédiée sera mise à disposition pour l'adduction téléphonique.
La distribution des lignes téléphoniques opérateurs dans les niveaux fera l'objet de demandes ultérieures de la part des Preneurs.

11.4 SYSTEME DE SECURITE INCENDIE (SSI)

Il est mis en œuvre un système de sécurité conformément aux normes NF S 61.930 à NF S 61.949 avec diffusion de l'alarme générale conformément aux articles MS61 à MS63 et réglementations en vigueur en fonction du classement Code du Travail du bâtiment.

L'installation comprendra :

- Le Centralisateur de Mise en Sécurité Incendie (C.M. S.I)
- Les déclencheurs manuels
- Les diffuseurs sonores non autonomes
- Les alarmes visuelles
- Les dispositifs de déverrouillage des issues de secours verrouillées électromagnétiquement
- Les asservissements au désenfumage mécanique des paliers d'étages comprenant également l'arrêt de la ventilation de la zone
- Une alimentation électrique de sécurité A.E.S
- Les reports d'alarme feu à l'accueil
- L'alarme incendie sera signalée à partir des déclencheurs manuels (DM)
- Un ensemble de diffuseurs sonores et lumineux sera disposé dans le bâtiment pour signaler l'évacuation.

Travaux d'aménagement dans l'immeuble Calypso :

Les principaux postes de travaux d'aménagement que le Bailleur entend réaliser dans les surfaces prises à bail par le Preneur sont (liste indicative) :

- **Courants forts**
Redistribution des nourrices aux postes de travail, compléments de nourrices suivant aménagement – paramétrage
- **Courants faibles**
Création de l'infrastructure câblage informatique et téléphonie
- **Cloisonnement**
- **Peinture**
Eventuelles peintures décoratives des espaces particuliers (détente, cafétéria)
- **Adaptation CVC/plomberie suivant le cloisonnement**
- **Paramétrage des équipements GTB suivant le cloisonnement**
- **Création d'un système de contrôle d'accès sur les portes palières et les locaux spécifiques**
- **Alarme**
- **Adaptation de l'éclairage selon cloisonnement**
- **Adaptation et reprise des sols moquettes**
- **Menuiserie (agencement éventuels de meubles menuisés dans l'espace cafétéria et l'espace détente)**

Étant précisé que :

- ces aménagements seront réalisés par le Bailleur en accord avec le Preneur, et ce dans la limite d'un montant maximum de quatre cent cinquante et un mille huit cent quarante euros hors taxes (EUR 451 840 HT) conformément à l'article XVI du Bail en Etat Futur d'Achèvement.