

**BAIL SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES DE**  
**LOCAUX A USAGE DE BUREAUX SOUMIS A**  
**LA REGLEMENTATION RELATIVE AUX**  
**BAUX COMMERCIAUX**

**France AGRIMER**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

La société NEOS MONTPELLIER, société civile au capital de 1500 euros, dont le siège social est sis c/o GROUPE LAZARD, 33 Avenue Maréchal Foch 69006 LYON, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LYON sous le numéro RCS 820 477 628 RCS LYON,

Représentée par son Gérant, la société GROUPE LAZARD LYON, société par actions simplifiée, au capital de 300 000 euros dont le siège social est sis 33 Avenue Maréchal Foch à LYON (69006), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de LYON et inscrite sous le numéro RCS 453 887 200,

Elle-même représentée par son Président, Monsieur Laurent LAZARD, dûment habilité aux fins des présentes.

Partie ci-après dénommée « le Bailleur » d'une part,

**ET**

France AgriMer, Etablissement Public National à caractère administratif, dont les bureaux sont situés 12 rue Rol-Tanguy -TSA 2002 - 93555 Montreuil Cédex, représentée par son directeur général, Madame Christine Avelin, intervenant aux présentes en qualité de représentant de France Agrimer, dûment habilitée,

Partie ci-après dénommée « le Preneur » d'autre part,

**Ci-après dénommées ensemble les « Parties », et séparément la « Partie »,**

## SOMMAIRE

<b>PREMIERE PARTIE : CONDITIONS DE LA REALISATION DU BAIL COMMERCIAL .....</b>	<b>3</b>
Article 1.1 : Condition suspensive .....	3
Article 1.2 : Délai de réalisation de la condition suspensive .....	3
Article 1.3 : Formation du Bail Définitif .....	4
<b>DEUXIEME PARTIE : ACHEVEMENT DES LOCAUX LOUES.....</b>	<b>4</b>
Article 2.1 : Date prévisionnelle d'achèvement.....	4
Article 2.2 : Comité de pilotage travaux .....	5
Article 2.3 : Définition de l'achèvement des Locaux Loués .....	5
Article 2.4 : Constatation de l'achèvement des Locaux Loués .....	6
Article 2.5 : Prise d'effet du Bail Commercial.....	7
<b>TROISIEME PARTIE : CONDITIONS DU BAIL COMMERCIAL.....</b>	<b>7</b>
Article 3.1 - Objet - Régime juridique .....	7
Article 3.2 - Destination des locaux .....	8
Article 3.3 - Durée.....	8
Article 3.4 - Désignation .....	8
Article 3.5 - Etat des lieux et aménagements .....	10
Article 3.6 - Visite des locaux.....	10
Article 3.7 - État des risques naturels, miniers et technologiques .....	10
Article 3.8 - Diagnostic de performance énergétique (DPE) .....	10
Article 3.9 – Programme Environnemental BREEAM .....	10
Article 3.10 - Risque de pollution .....	10
Article 3.11 – Loyer – Surloyer - Charges .....	11
Article 3.12 – Impôts, taxes et charges .....	13
Article 3.13 – Conditions générales de jouissance.....	14
Article 3.14 – Travaux – Installations - Aménagements .....	15
Article 3.15 - Droit d'affichage.....	16
Article 3.16 – Entretien .....	17
Article 3.17 – Assurances.....	17
Article 3.18 – Transfert de service .....	19
Article 3.19 – Résiliation et Option au bénéfice du Preneur .....	19
Article 3.19.1 – Résiliation.....	19
Article 3.19.2 – Options au bénéfice du Preneur .....	19
Article 3.20 – Renouvellement du bail .....	20
Article 3.21 - Sous-location .....	21
Article 3.22 – Restitution des Locaux .....	21
Article 3.23 – Pacte de préférence .....	22
Article 3.24 – Coordonnées en cas d'urgence ou d'intervention .....	22
Article 3.25 – Règlement des litiges .....	22
Article 3.26 – Frais - Election de domicile .....	22
Article 3.27– Commission de négociateur .....	23



**Préalablement, il a été exposé ce qui suit :**

Le Groupe LAZARD, sous l'égide de la SCI NEOS MONTPELLIER a été amené à se rapprocher de la SERM, aménageur désigné de la ZAC GAROSUD à Montpellier (Hérault).

Ensuite de ce rapprochement, la SERM a donné son accord de principe pour céder à la SCI NEOS MONTPELLIER, un terrain d'une surface approximative de 5 417 m<sup>2</sup> formant le Lot N°30a de ladite ZAC et ce, afin de permettre à cette SCI de construire un immeuble à usage de bureaux.

Un compromis de vente a été régularisé entre la SERM et la SCI NEOS MONTPELLIER, le 15 décembre 2016.

Sur ledit terrain, la SCI NEOS MONTPELLIER a déposé en date du 28 février 2017 un permis de construire pour la réalisation d'un immeuble de bureaux d'une surface plancher de 5510 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée élevé de six niveaux et comprenant également 83 emplacements de stationnement extérieurs et 86 sous le bâtiment.

France AgriMer a manifesté son intérêt pour prendre à bail le niveau R+3 ainsi qu'une partie du R+4 dudit immeuble.

C'est dans ces conditions que les Parties se sont rapprochées pour convenir des présentes.

**Ceci étant exposé, il a donc été convenu ce qui suit :**

**PREMIERE PARTIE : CONDITIONS DE LA REALISATION DU BAIL COMMERCIAL**

Le présent bail (le « Bail ») est conclu sous la condition suspensive dont la réalisation est nécessaire à la mise en œuvre du projet de construction dudit immeuble.

**Article 1.1 : Condition suspensive**

Le présent bail est consenti et accepté sous la condition suspensive et non rétroactive suivante :

- Obtention par le Bailleur d'un permis de construire autorisant la construction de l'immeuble défini aux plans et descriptif ci-annexés (Annexe 2 et 3) ; étant précisé que cette condition ne sera réputée accomplie que pour autant que ce permis de construire présentera un caractère définitif, et donc qu'il soit purgé de tous recours gracieux ou contentieux émanant des tiers et/ou du Préfet, ainsi que de la faculté de retrait ouverte à l'autorité administrative qui l'aura accordé.

La demande de permis de construire a été déposée par le Bailleur le 28 février 2017. Le Permis de Construire a été délivré le 31 mai 2017 (Annexe 4), son affichage a été constaté par huissier en date du 6 juin 2017 et du 12 juillet 2017 (Annexe 5).

**Article 1.2 : Délai de réalisation de la condition suspensive**

De convention expresse, la condition suspensive ci-dessus devra être réalisée au plus tard le 6 août 2017. A cette fin, le Bailleur devra informer le Preneur dans les 18 jours calendaires, par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception, de l'état de réalisation de la condition suspensive.

Il est précisé que la date ultime pour la réalisation de cette condition suspensive n'est pas extinctive de plein droit de la validité du présent bail mais constituera la date à compter de laquelle l'une des parties pourra se prévaloir de sa caducité pour défaut d'accomplissement de la condition suspensive à laquelle il est attaché.

Par suite, si à cette date, la condition suspensive n'était pas accomplie, l'une ou l'autre des parties aux présentes sera alors en droit de se délier du présent bail, à charge pour elle de faire connaître sa décision en ce sens à l'autre partie, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire dans un délai de 15 jours calendaires.

En pareil cas, la caducité des présentes sera réputée être acquise à la date de présentation de la lettre recommandée avec accusé de réception ou de l'acte extrajudiciaire portant décision par l'une des parties de mettre fin aux présentes.

En cas de caducité des présentes par suite de décision d'une des parties fondée sur la défaillance de la condition suspensive ci-avant énoncée, aucune indemnité ne pourra être exigée de part et d'autre.

### **Article 1.3 : Formation du Bail Définitif**

De convention expresse, dès la réalisation de la condition suspensive ci-avant, le présent bail sera réputé ferme et définitif ; dès la survenance de cet événement, les relations des parties seront donc régies par les dispositions contenues dans la deuxième et troisième partie des présentes. A cet effet, le Bailleur devra informer le Preneur par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception dans les 18 jours calendaires suivant la levée de la condition suspensive.

## **DEUXIEME PARTIE : ACHEVEMENT DES LOCAUX LOUES**

### **Article 2.1 : Date prévisionnelle d'achèvement**

Le Bailleur s'engage à mener les travaux de telle manière à ce que les Locaux Loués soient achevés et livrés au Preneur le 1<sup>er</sup> juillet 2018.

Les délais ci-dessus correspondent à des possibilités normales d'études, d'approvisionnement et de main d'œuvre et s'entendent, sauf retards légitimes justifiés, et plus généralement en cas de force majeure dont le Bailleur ne pourrait être tenu comme responsable ou pour cause de cas fortuit, ci-après énumérés :

- les journées d'intempéries, telles qu'elles sont définies par la Fédération des Entrepreneurs et Artisans du Bâtiment et des Travaux Publics, ayant fait l'objet d'une déclaration par le Maître d'Œuvre, accompagnée des relevés du poste météorologique de l'aéroport Montpellier Méditerranée. Un relevé mensuel sera transmis au Preneur par courrier recommandé avec accusé réception.
- les jours de grève d'un Service Public ou d'une catégorie socioprofessionnelle déterminée extérieure au chantier (par exemple, grève des transports routiers). Le Maître d'Œuvre devra justifier des retards induits par ces jours de grève pour se prévaloir d'un décalage du délai de livraison.
- les retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante, limités à 15 jours après la constatation de la défaillance. La constatation de la défaillance sera fournie au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le Maître d'Œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant le mettant en demeure de s'exécuter, et qui sera restée infructueuse dans le délai de 15 jours.
- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au Bailleur.
- les troubles résultant d'hostilités, cataclysmes.
- les retards imputables aux compagnies concessionnaires (E.D.F. - G.D.F.- Compagnie des Eaux, SERM Energie, etc...), sous réserve que le Maître d'Œuvre, le Maître d'Ouvrage ou le Bailleur ait accompli dans les temps, les démarches préalables.



Les causes de retard et la justification de la survenance de l'une de ces circonstances sera apportée par le Bailleur au Preneur par LRAR.

Ces différentes circonstances auraient pour effet de retarder la date d'achèvement et de mise à disposition des Locaux Loués au Preneur telle qu'indiquée ci-dessus, d'un temps égal à celui effectivement enregistré. Toutefois le Bailleur s'oblige à mettre en œuvre tout ce qui est possible, pour maintenir la date prévue d'occupation par le Preneur.

En cas de contestation sur les jours de suspension retenus pour le délai d'achèvement des travaux, et à défaut d'accord dans le cadre du Comité de pilotage travaux prévu ci-après, les parties conviennent de s'en remettre aux conclusions d'un expert qui sera désigné, à défaut d'accord amiable, par le magistrat des référés du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, saisi à la requête de la partie la plus diligente. La décision de l'expert quant aux jours de suspension retenus s'imposera irrévocablement aux parties sans contestations possibles, ce qu'elles acceptent expressément.

• Ces différentes circonstances, dans la limite de 5 jours ouvrés n'auront pas d'effet sur la date d'achèvement prévisionnelle du 1<sup>er</sup> juillet 2018, le Bailleur en faisant son affaire. Si toutefois, dans le cas où les Locaux Loués ne seraient pas achevés à cette date, la date de livraison sera reportée au 1<sup>er</sup> octobre 2018, aucune livraison ne pouvant être constatée dans cet intervalle. Au-delà de cette date, le Bailleur sera tenu de verser au Preneur une indemnité journalière de 312 € HT euros par jour de retard sauf impossibilité due à un cas de force majeure tel que défini à l'article 1218 alinéa 1 du Code Civil.

• Ces différentes circonstances au-delà de 5 jours ouvrés auront pour conséquence :

- Le report de la date de livraison prévisionnelle au 1<sup>er</sup> octobre 2018, aucune livraison ne pouvant être constatée dans cet intervalle.
- Le paiement d'une indemnité journalière de 312 € HT par jour de retard à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2018 prorogé du nombre total de jours de retard légitimes définis à l'article 2.1 de la deuxième partie du présent bail et, constatés au 30 juin 2018, cette prorogation étant conventionnellement plafonnée à 92 jours.

Dans le cas où la livraison interviendrait au-delà du 1<sup>er</sup> janvier 2019, le Bailleur devra une indemnité journalière compensatrice du loyer, fixée à hauteur de 624 € HT. Si cette livraison n'intervenait pas avant le 01 juillet 2019, le Preneur acquiert de plein droit la possibilité de mettre fin au bail par anticipation, dès cette date, sans indemnité ni compensation financière.

Les sommes correspondantes aux indemnités journalières seront encaissées selon les règles de la comptabilité publique.

En cas de cession par le bailleur, avant la livraison des Locaux Loués, ce dernier ainsi que son gérant le GROUPE LAZARD LYON demeureront engagés solidairement avec l'acquéreur afin de mener à bien la livraison dans le respect des conditions du bail

## **Article 2.2 : Comité de pilotage travaux**

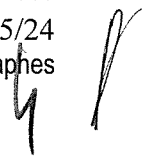
Dès la signature du présent bail, un comité de pilotage travaux sera mis en place. Il sera composé du représentant du Bailleur et du Preneur et aura pour objectif de suivre le déroulement de l'opération dans son ensemble.

Ce comité se réunira tout au long de l'opération au moins tous les soixante (60) jours et plus souvent s'il le faut, sur demande du Preneur, afin d'examiner l'ensemble des conditions de mise en œuvre et de suivi de chantier.

## **Article 2.3 : Définition de l'achèvement des Locaux Loués**

Par dérogation aux dispositions de l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, les Locaux Loués

5/24  
Paraphes



seront considérés comme achevés lorsque tous les travaux tels que définis dans le descriptif technique (Annexe 3) et plans (Annexe 2) auront été réalisés permettant ainsi au Preneur et à son personnel de s'installer dans les Locaux Loués pour y exercer sans difficulté son activité (ci-après « l'Achèvement »).

#### **Article 2.4 : Constatation de l'achèvement des Locaux Loués**

Le Bailleur invitera le Preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception expédiée au moins quinze (15) jours à l'avance, à venir constater l'Achèvement des Locaux Loués.

L'accord du Preneur sur la réalité de l'Achèvement, en conformité avec la définition contractuelle ci-dessus, avec ou sans réserve, vaudra prise de possession des Locaux Loués par le Preneur et il sera procédé à l'établissement contradictoire d'un procès-verbal de constatation de l'Achèvement des Locaux Loués et de prise de possession des Locaux Loués valant état des lieux.

L'ensemble des éventuelles réserves relevées par le Preneur quant à la conformité des Locaux Loués avec les plans et la notice descriptive annexés aux présentes (Annexe 3), les désordres ou malfaçons éventuellement constatés figureront sur le procès-verbal de constatation de l'Achèvement susvisé valant état des lieux. Le Preneur pourra se faire accompagner lors de la constatation de l'achèvement des travaux de tout service expert. Il lui sera remis préalablement les procès verbaux de réception des ouvrages établis par la maîtrise d'œuvre y compris les annexes détaillant les réserves. Les modalités d'intervention pendant la phase occupation seront à préciser le moment venu et le cas échéant y compris les nuisances subies par les occupants et celles liées à la mise en service de l'immeuble.

Au cas où le procès-verbal ferait ainsi état de réserves ou de non-conformités, le Bailleur devra faire exécuter les travaux nécessaires à la levée de celles-ci dans les conditions réglementaires et d'usage et sous un délai de 6 mois.

Il est rappelé, à cet égard, que les réserves qui pourraient être formulées par le Preneur, ne pourront justifier son refus de prendre possession que si elles se rapportent à des non-conformités présentant un caractère substantiel par rapport au descriptif ou sur des malfaçons rendant impropres à leur destination les ouvrages à la charge du Bailleur ou de nature à interdire l'exploitation des Locaux Loués.

Si le Preneur n'est pas d'accord sur la réalité de l'Achèvement en conformité avec la définition ci-dessus, il sera procédé à la désignation d'un expert qui aura pour mission de donner un avis sur le caractère Achevé (ou réputé Achevé) ou non des Locaux Loués et le cas échéant, de prescrire les travaux restant à réaliser pour parvenir à cet Achèvement.

L'expert agira en qualité de mandataire commun des Parties (à l'instar du tiers visé par l'article 1592 du Code civil, chargé de la détermination du prix de vente) et sa décision, prise au nom et pour le compte de celles-ci, liera les Parties et ne pourra faire l'objet d'aucun recours.

L'expert sera désigné par la plus diligente des Parties parmi ceux figurant ci-dessous (en respectant l'ordre de préférence indiqué) ou en cas d'indisponibilité, par voie de référé devant Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'Immeuble, auquel compétence est expressément attribuée à cet effet :

1. M. DERDERIAN Michel  
91 Avenue André Ampère  
34170 CASTELNEAU LE NEZ  
04 67 41 95 07  
contact@cabinet-derderian.fr
2. M. MARCORELLES Roger  
6 bis rue Anatole France  
34170 CASTELNEAU LE NEZ  
04 67 02 29 00  
r.marco@mageos.com
3. M. SOLER Laurent  
254 Avenue Victor Hugo  
34400 LUNEL  
04 67 87 92 09



Si l'expert conclut à la réalité de l'Achèvement des Travaux du Bailleur, avec ou sans réserve, la prise de possession sera réputée être intervenue à la date indiquée dans la première notification du Bailleur, tous les frais résultants de l'intervention de l'expert seront à la charge du Preneur et le Bailleur fera établir un état des lieux des Locaux Loués par huissier de justice, aux frais partagés entre les Parties.

Dans le cas contraire, le Bailleur devra procéder ou faire procéder aux travaux prescrits par l'expert pour parvenir à l'Achèvement et convoquer à nouveau le Preneur mais avec un délai de préavis ramené à trois (3) jours, tous les frais résultants de l'intervention de l'expert étant alors à la charge du Bailleur.

Les Locaux Loués n'étant pas réalisés à ce jour, il est annexé au bail des plans et une notice descriptive des Locaux Loués (Annexes 2 et 3).

Dans un délai de 45 jours à compter de la constatation de l'achèvement, le Bailleur fera procéder à un mesurage des Locaux Loués par un géomètre expert agréé.

Il est précisé que dans la limite de 2 %, toute diminution entre les surfaces mesurées et celles figurant à l'article 4 de la troisième partie des présentes ne peut justifier une réduction du loyer, les Parties contractantes se référant à la consistance des Locaux Loués tels qu'ils existent ou existeront. Au delà, le loyer sera ajusté à la baisse à proportion des surfaces manquantes au-delà de la tolérance de 2 %.

Dans le cas où le mesurage ferait apparaître une diminution de surface de plus de 5%, le Bailleur s'engage à les remplacer par une surface équivalente aménagée selon le descriptif technique, située au niveau R+2, avec un accès privatif ; en outre sa valeur locative sera 10% inférieure au loyer du présent bail, hors éventuel sur loyer.

Dans le cas où la surface mesurée serait supérieure à celle convenue au bail, le loyer ne sera pas modifié.

#### **Article 2.5 : Prise d'effet du Bail Commercial**

Le Bail prendra automatiquement effet au jour de l'établissement du procès-verbal de constatation de l'Achèvement valant prise de possession des Locaux Loués.

### **TROISIEME PARTIE : CONDITIONS DU BAIL COMMERCIAL**

Dès lors que la condition suspensive stipulée aux présentes sera réalisée, les Parties se trouveront tenues des obligations résultant du présent Bail, devenu définitif, dont les conditions locatives et financières sont précisées ci-après.

Ce Bail prendra effet, comme il a été précédemment indiqué, au jour de la livraison des Locaux Loués que le Bailleur aura fait édifier.

#### **Article 3.1 - Objet - Régime juridique**

Nonobstant la qualité du Preneur et de convention expresse entre les Parties, celles-ci entendent se soumettre de façon définitive et irrévocable, conventionnellement au statut des baux commerciaux. En conséquence, le Bailleur, par les présentes, donne à bail à loyer au Preneur, qui accepte, les locaux tels que définis en l'état futur d'achèvement à l'article 3.4, dans le cadre du statut légal des baux commerciaux institué par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et des textes réglementaires pris pour son application.

### **Article 3.2 - Destination des locaux**

Les Locaux Loués sont à usage exclusif de bureaux, conformément à la destination de l'immeuble.

Le Preneur s'interdit d'effectuer tout changement de destination des Locaux Loués sauf accord exprès du Bailleur.

Toutefois, il est expressément convenu que le Preneur est autorisé à utiliser à titre accessoire une partie des Locaux Loués comme réserves.

Il est précisé que l'immeuble dans lequel se situe les Locaux Loués est classé code du travail, sous réserve des dispositions de l'article 3.4.

### **Article 3.3 - Durée**

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années consécutives, qui commence à courir à compter de la date de prise d'effet du bail définie à l'Article 2.5 de la seconde partie des présentes.

Il est rappelé notamment que le Preneur renonce à la faculté de faire cesser le bail à compter de l'expiration des deux premières périodes triennales, le Bail étant de ce fait conclu d'une manière ferme et définitive pour une durée minimum de neuf (9) années, sous réserve toutefois de la possibilité d'option définie à l'article 3.19.2, par dérogation à l'article L 145-4 du Code de commerce.

En cas de renouvellement du présent bail, comme au titre de chacun des renouvellements successifs de celui-ci, le Preneur pourra faire cesser le bail à chaque période triennale en prévenant le Bailleur six (6) mois au moins à l'avance par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

### **Article 3.4 - Désignation**

Le Bailleur donne à bail au Preneur, les locaux dont la désignation est la suivante :

#### **a) Localisation :**

Montpellier, 697 avenue Etienne Mehul, CA Croix d'argent, 34000

#### **b) Références cadastrales et superficie :**

Sur un terrain d'une superficie de : 5417 m<sup>2</sup>, constitué des parcelles provisoirement numérotées section OE n°16, 17, 18p2 et 21p3., formant le lot n° 30a, comprenant un bâtiment de 5510 m<sup>2</sup> de 6 étages.

#### **c) Descriptif des Locaux Loués :**

- 1 297,50 m<sup>2</sup> locatifs (SDP y compris quote-part de parties communes) de bureaux répartis de la façon suivante :

- R+3 : 865,50 m<sup>2</sup> SDP y compris quote-part de parties communes

- R+4 : 432 m<sup>2</sup> SDP y compris quote-part de parties communes

Le tableau des surfaces établi par le cabinet de géomètre GRAFF KIEHL en date du 17 juillet 2017 demeure annexé aux présentes en Annexe 6.

- Parkings extérieurs : 27 unités conformément au plan annexé

- Parking sous-sol : 23 unités conformément au plan annexé

La consistance des Locaux Loués est définie par les plans des locaux loués en annexe n°2 et à la notice descriptive en annexe n°3.

Il est ici précisé que conformément à l'Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 la surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et trémies qui se rattachent aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,

c) Descriptif des Locaux Loués :

Les locaux seront livrés conformément au descriptif annexé (Annexe 3).

Les Parties conviennent de préciser, par un avenant à signer ultérieurement, les éventuels aménagements supplémentaires demandés par le Preneur, afin de déterminer le montant prévisionnel du surloyer correspondant tel que défini à l'article 3.11.3 Surloyer.

A ce titre il convient de préciser qu'en cas de modifications des prestations supplémentaires (cloison amovible pleine ou vitrée, vitrophanie, bloc porte, barrière phonique, prise RJ, prise de courant fort, le montant du surcoût engendré sera déterminé sur la base du bordereau de prix en Annexe 8).

Tous les autres surcoûts engendrés par d'éventuelles modifications (climatisation, VMC, etc...) seront calculés au cas par cas, afin de définir le surloyer correspondant.

Pour toutes demandes de modification survenant après la signature du bail, le Preneur devra formuler sa demande par écrit auprès du Bailleur. Le Bailleur disposera d'un délai de 15 jours ouvrés pour transmettre au Preneur par écrit, le chiffrage, ainsi que l'éventuel délai supplémentaire engendré par cette modification. Si cette demande n'est plus réalisable il le précisera toujours dans ce même délai le cas échéant. Le Preneur disposera d'un délai de 15 jours ouvrés à réception de ce chiffrage, pour confirmer son accord au Bailleur. Si ces demandes sont validées par le Preneur avant le 30 mars 2018, elles n'entraîneront pas de modification du délai de livraison. Après cette date, le Bailleur devra préciser au Preneur avec le chiffrage correspondant, l'éventuel délai supplémentaire nécessaire.

Par ailleurs, le Bailleur se réserve, compte tenu du non-achèvement de l'immeuble à la date de signature des présentes, de procéder à certaines modifications et améliorations des prestations prévues, uniquement en cas d'impératifs administratifs ou de contraintes techniques en relation avec la conduite du chantier, et dont la teneur sera préalablement communiquée au Preneur. Si ces modifications affectent de façon substantielle l'usage des parties privatives louées, les parties se réuniront pour convenir du préjudice éventuel subit.

d) Etablissements recevant du public

Les Locaux Loués sont classés Code du travail, toutefois dans un délai de 3 mois après la date de signature du présent bail, sous réserve de confirmation écrite du Preneur, le bailleur s'engage à déposer un Permis de Construire Modificatif afin de classer les locaux loués en Etablissement Recevant du Public, 5<sup>ème</sup> catégorie type W. Un avenant sera régularisé entre les parties afin de confirmer cette modification une fois ce permis modificatif devenu définitif. Il est toutefois convenu que les aménagements privatifs spécifiques et nécessaires à l'usage des parties privatives dans le cadre de l'ERP resteront à la charge du Preneur. Le coût des aménagements spécifiques sera communiqué au Preneur au plus tard le 15 septembre 2017.

### **Article 3.5 - Etat des lieux et aménagements**

Un état des lieux sera établi amiablement et contradictoirement entre le Preneur et le Bailleur à la prise de possession des Locaux Loués selon le modèle ci-après annexé, fourni par le Preneur (Annexe 9).

À la prise de possession et à la restitution des locaux, il sera dressé, amiablement et contradictoirement par le Bailleur (ou son représentant dûment accrédité) et par le représentant accrédité de l'administration occupante, un état des lieux et un inventaire des objets qui pourraient se trouver dans les locaux, en double exemplaire. Ces exemplaires seront annexés au présent bail. Si l'état des lieux d'entrée et de sortie ne peuvent être établis dans les conditions prévues, ils seront établis par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

### **Article 3.6 - Visite des locaux**

Le Preneur devra laisser libre accès des locaux au Bailleur, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du Preneur, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires.

Sauf urgence manifeste, le Bailleur devra aviser, par écrit, le Preneur, de ces visites au moins 48 heures à l'avance.

Dans les 6 mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra également laisser visiter les locaux, tous les jours non fériés, et hors jours de fermeture totale du service, du lundi au vendredi de 9 heures à 12 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur.

### **Article 3.7 - État des risques naturels, miniers et technologiques**

En application des articles L. 125-5 et R. 125-26 du code de l'environnement, le Bailleur communique au Preneur, un état des risques naturels, miniers et technologiques, établi depuis moins de 6 mois avant la date de conclusion du contrat, ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques, et des indemnités versées au titre de la garantie nationale contre les effets des catastrophes technologiques et naturelles.

Cet état est demeuré ci-annexé après mention (Annexe 10) et le Preneur déclare en avoir pris connaissance.

### **Article 3.8 - Diagnostic de performance énergétique (DPE)**

Conformément aux dispositions des articles L. 134-1 et L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique concernant les Locaux Loués sera remis au preneur dans un délai de 30 jours à compter de la livraison des Locaux Loués.

### **Article 3.9 – Programme Environnemental BREEAM**

#### **Certification BREEAM :**

Les Locaux Loués s'inscrivent dans une volonté de développement durable. Le programme environnemental relatif aux Locaux Loués figure également en Annexe 11 des présentes.

### **Article 3.10 - Risque de pollution**

Le Preneur s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les Locaux Loués et les parties communes de l'immeuble dans





le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, usagers, fournisseurs ou visiteurs, et à rendre les lieux loués, à son départ, exempt de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptible de le devenir.

### Article 3.11 – Loyer – Surloyer - Charges

#### 3.11.1 Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de deux cent vingt-neuf mille trois cent deux Euros et cinquante centimes (229 302,50 €), hors charges et hors taxes.

2063 722,50 € pour 9 ans.  
442 744,50 € TVA 9 ans  
2 476 462

Il est précisé que ce loyer est ventilé comme suit :

- locaux à usage de bureaux : cent cinquante-neuf Euros Hors Taxes et Hors Charges par m<sup>2</sup> et par an (159 € HT & HC / m<sup>2</sup> / an)

- emplacements de stationnement sous-sol : mille Euros Hors Taxes et Hors Charges par emplacement de stationnement et par an (1000 € HT & HC / U / an)

- emplacements de stationnement extérieurs : compris.

En outre, eu égard à sa qualité, le Preneur est dispensé de constituer un dépôt de garantie.

#### 3.11.2 Mesures d'accompagnement

- Remise commerciale

A compter de la prise d'effet du bail (date de constatation de l'achèvement, cf. article 2.5), le Bailleur consent au Preneur une remise commerciale à titre exceptionnel du loyer hors charges et hors surloyer, en contrepartie de l'ensemble des charges et conditions prévues par le Bail et pesant sur le Preneur.

La franchise porte exclusivement sur l'intégralité du loyer hors charges et hors taxes, de telle sorte que le Surloyer, les charges et taxes dues pendant la période de franchise seront exigibles dans les conditions prévues à l'article 3.11.5 ci-après, à compter de la date de prise d'effet du bail.

Cette franchise est de huit (8) mois, si la constatation de l'achèvement respecte la date prévue du 1er juillet 2018.

Dans le cas où le Bailleur n'aurait pas achevé l'immeuble au 1er juillet 2018 :

- si les jours de retard légitimes tels que stipulés à l'article 2.1 de la deuxième partie des présentes sont inférieurs ou égal à cinq (5) jours ouvrés, il consentira au Preneur une remise commerciale à titre exceptionnel de loyer de trois (3) mois supplémentaires, soit onze (11) mois au total, et la constatation de l'achèvement aura lieu au 1er octobre 2018.

- si les jours de retard légitimes tels que stipulés à l'article 2.1 de la deuxième partie des présentes sont supérieurs à cinq (5) jours ouvrés, la constatation de l'achèvement aura lieu au 1er octobre 2018, et la franchise consentie au preneur restera de huit (8) mois.

Sans préjudice de l'obligation du Bailleur à verser une indemnité de retard dans les conditions prévues à l'article 2.1.

- Travaux à la charge du Bailleur

Le Bailleur réalisera en complément de la franchise de loyer ci-dessus, les travaux de cloisonnement intérieur, aménagement de la cafétéria, création d'un mur mobile, et courant faible, décrits en Annexe 3.

#### 3.11.3 - Surloyer

En contrepartie d'éventuels travaux d'aménagement supplémentaires réalisés par le Bailleur à la demande du Preneur, le Preneur règlera en sus du loyer, un Surloyer appelé en 4 trimestres d'avance, à compter de la prise d'effet du bail et

11/24  
Paraphes

4

ce pendant neuf (9) années entières. Cet éventuel Surloyer sera calculé selon le tableau d'amortissement au taux de 3.95%, ci-après annexé (Annexe 7).

Le Surloyer sera réglé par le Preneur au Bailleur dans les mêmes conditions que le loyer principal, à savoir dans les conditions fixées à l'article 3.11.5 ci-après.

Le Surloyer ne fait pas l'objet d'indexation et ne sera pas dû en cas de renouvellement du bail.

En cas de résiliation ou résolution du bail pour quelque raison que ce soit, le Preneur sera tenu de rembourser au Bailleur le capital restant dû conformément au tableau d'amortissement figurant en Annexe 7.

#### 3.11.4 Régime fiscal

En application de l'article 260-2° du Code général des impôts, le Preneur et le Bailleur déclarent expressément vouloir assujettir le Bail à la taxe à la valeur ajoutée au taux légal en vigueur, qui sera à la charge du Preneur et acquittée entre les mains du Bailleur en même temps que chaque règlement du loyer, surloyer et charges.

L'assujettissement du Bail à la taxe sur la valeur ajoutée dispense du paiement de la contribution sur les revenus locatifs.

#### 3.11.5 Modalité de paiement

Le loyer, l'éventuel surloyer et les provisions pour charges et taxes seront payables par trimestre civil d'avance par le service bénéficiaire, soit les 1ers janviers, 1er avril, 1er juillet, et 1er octobre de chaque année Etant précisé que les premières et dernières échéances de loyers et charges seront payables au prorata temporis, le cas échéant.

Le Bailleur adressera les avis d'échéance, au moins trente (30) jours avant les dates d'échéance, au service gestionnaire, via le portail chorus facture.


En outre, il indiquera sur l'appel de loyer et de provision pour charges, les éléments relatifs au service Exécutant : **71004**, ainsi qu'un numéro d'engagement juridique qui lui sera fourni dans un délai de trois semaines à compter de la signature du bail.

à l'adresse suivante :

FranceAgriMer  
Agence comptable service facturier  
12 rue Henri Rol-Tanguy  
TSA 20002  
93555 Montreuil Cédex

Il est précisé que le loyer, l'éventuel surloyer et les charges seront payés exclusivement par le service bénéficiaire sur les crédits propres du service occupant et seront versés par virement bancaire sur le compte communiqué par le Bailleur au Preneur dont le RIB est ci-annexé (Annexe 12).

RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE						
Identifiant national de compte bancaire - RIB						
Banque <b>10096</b>	Guichet <b>18621</b>	N° compte <b>00076649901</b>	Clé <b>61</b>	Devise <b>EUR</b>	Domiciliation <b>CIC PROF IMMOBILIER LYON</b>	
Identifiant international de compte bancaire						
IBAN (International Bank Account Number) <b>FR76 1009 6186 2100 0766 4990 161</b>				BIC (Bank Identifier Code) <b>CMCIFRPP</b>		
Domiciliation CIC PROF IMMOBILIER LYON ESPACE IMMOBIL CIC CONSEIL VENTE 6 RUE DU BAT D ARGENT 69001 LYON ☎ 04 78 92 05 16				Titulaire du compte (Account Owner) NEOS MONTPELLIER 33 AVENUE MARECHAL FOCH 69006 LYON		
Remettez ce relevé à tout autre organisme ayant besoin de connaître vos références bancaires pour la domiciliation de vos virements ou de prélèvements à votre compte. Vous éviterez ainsi des erreurs ou des retards d'exécution.				PARTIE RESERVEE AU DESTINATAIRE DU RELEVÉ		

 12/24  
Paraphes

En cas de changement de domiciliation bancaire, le Bailleur s'engage à communiquer au Preneur, au moins un (1) mois avant la prochaine échéance, ses nouvelles références bancaires.

### 3.11.6. Intérêt de retard

Étant ici rappelé que le loyer, surloyer et charges est portable et non quérable, en cas de non-paiement, à leur échéance des sommes dues au titre des loyers, surloyers, charges et accessoires par le Preneur, et après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, restée 15 jours sans effet, il sera appliqué un intérêt de retard calculé prorata temporis à compter de la date d'échéance, à l'intérêt légal.

### 3.11.7 Révision annuelle du loyer

Le loyer sera soumis à une indexation annuelle.

Le loyer sera réajusté chaque année à la date anniversaire du Bail, de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité quelle qu'elle soit, ni demande, proportionnellement à la variation annuelle de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires ( ILAT ) publié par l'INSEE.

L'indice de référence initial est le dernier indice trimestriel connu à la date de prise d'effet du bail.

La date anniversaire étant la date permettant l'indexation normale du loyer à compter de laquelle le Bailleur peut augmenter, celui-ci pourra procéder aux augmentations soit à cette date anniversaire soit ultérieurement et ce à tout moment. En l'absence d'indexation sur un exercice, le Bailleur pourra procéder au réajustement du loyer sur l'ensemble de la période, l'absence d'augmentation ne valant pas accord tacite au maintien de l'ancien loyer.

L'indice de comparaison servant au calcul de la première révision sera le même indice trimestriel que l'indice de référence initial mais de l'année suivante. Cet indice de comparaison servira d'indice de référence pour la prochaine révision et ainsi de suite.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle qui ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du code de commerce (articles 26 et 27 du décret du 30 septembre 1953), qui est de droit.

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

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus retenu, il sera remplacé par un nouvel indice équivalent. A défaut d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les Parties s'en remettront à la décision d'un expert désigné par Monsieur le Président du tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble ; les frais d'expertise et d'instance étant répartis à parts égales entre les Parties.

Le Bailleur notifiera à l'adresse de quittancement du service occupant, au moins trente (30) jours à l'avance, le nouveau montant du loyer révisé et les éléments de calcul le justifiant à l'adresse suivante :

FranceAgriMer  
Agence comptable service facturier  
12 rue Henri Rol-Tanguy  
TSA 20002  
93555 Montreuil Cédex

### Article 3.12 – Impôts, taxes et charges

Conformément au décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014 et aux termes de l'article R.145-35 du Code de commerce, ci-reproduit, les charges, travaux, impôts taxes et redevances, relatifs aux parties privatives et communes qui, **d'ordre public**, ne peuvent être mis à la charge du Preneur :

« [...]

1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;

4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;

5° Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique. »

Conformément au décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014, une liste limitative répartissant les charges entre le Preneur et le Bailleur est annexée aux présentes (Annexe 13).

Il est rappelé que l'article 1521 du code général des impôts exonère de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères les maisons ou parties de maisons louées par un service public ; l'État est donc dispensé du remboursement de cette taxe en ce qui concerne la partie de l'immeuble affectée au fonctionnement du service, le Bailleur n'ayant pas à en acquitter le montant.

A cet égard, il est précisé, à titre indicatif, que le montant annuel hors taxe des provisions pour charges pour le premier exercice, s'élève à la somme de vingt-sept mille deux cent quarante-sept euros et cinquante centimes (27 247,50 €) hors taxe foncière.

26522,50€ sur 9 ans HT } = 294273  
49045,50€ TVA sur 9 ans

### **Article 3.13 – Conditions générales de jouissance**

Le Preneur prendra les lieux, objet du présent bail, sans préjudice des dispositions de l'article 2.4, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, avec les réserves établies lors de la constatation de l'Achèvement, sans pouvoir exiger du Bailleur aucune réduction de loyer, ni aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future, sous réserve de leur conformité aux plans, surfaces (conformément à l'article 2.4), descriptif joints et de la reprise des éventuelles malfaçons et des réserves, si celles-ci ne sont pas conformes tel que défini à de l'article 2.4. Si celles-ci sont conformes à leur définition de l'article 2.4, elles seront levées postérieurement à la date de réception, les interventions se feront avec l'accord du Bailleur.

Au cas où quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification liée à l'utilisation des locaux privatifs, objet du présent bail, découlant de l'activité du Preneur et même si cette exigence est constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de cette modification seraient intégralement et définitivement supportés par le Preneur qui s'y oblige, à l'exception des réparations prévues à l'article 606 du Code civil qui resteront à la charge du Bailleur. Ces travaux devraient être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du Bailleur ou du Preneur ne puisse pas être recherchée.

En cas de sinistre, les sommes qui seraient dues au Preneur par la ou les compagnies d'assurances formeront la garantie du Bailleur au lieu et place du matériel et des effets et objets mobiliers jusqu'à leur remplacement.

A cet effet, les présentes valent transport en garantie du Bailleur de toutes indemnités d'assurances à concurrence de toutes les sommes qui lui seraient dues, tout pouvoir étant donné par les présentes au porteur de l'original du bail pour



signification à qui besoin sera.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des lieux qui lui sont loués.

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

Le Preneur ne pourra faire supporter au plancher une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tout désordre ou accident. Les charges maximales supportées par le plancher devront être conformes à la destination des locaux et au Code de la Construction et de l'Habitation.

Le Preneur ne pourra en aucun cas tenir responsable le Bailleur par suite de suppression temporaire ou de réduction de services tels que gardiens, gaz, eau, électricité, téléphone, chauffage, etc... sous réserve que cela ne soit pas la conséquence d'un manquement du Bailleur.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir le branchement des lignes téléphoniques et fibres optiques, internet et autres communications équipant les locaux loués. Le Preneur s'engage expressément à résilier ses abonnements pour le jour de son départ et à en supporter tous les frais et incidences notamment tous travaux et réparations.

### **Article 3.14 – Travaux – Installations - Aménagements**

Le Preneur s'engage à effectuer dans les lieux loués tous les travaux de menu entretien et les réparations locatives, tels notamment définis par les usages locaux.

Le Bailleur s'engage à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage et dans les conditions propres à en assurer la parfaite sécurité et la salubrité ; Il assurera au Preneur une jouissance paisible des lieux pendant toute la durée du bail. Il s'oblige à effectuer toutes les réparations nécessaires prévues par l'article 1720 du code civil et aux grosses réparations prévues par l'article 606 du Code civil, étant entendu et ce, sans que cette liste soit limitative, la détérioration des planchers et terrasses, le remplacement des pièces principales des ascenseurs, les travaux de ravalement des façades, ainsi que le remplacement de pièces principales ou la réfection de la climatisation. Si les travaux et/ou réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie des lieux loués dont le preneur aura été privé.

Le Preneur ne pourra effectuer aucun travail de gros œuvre, ceux-ci pouvant éventuellement compromettre la solidité de l'ouvrage (le gros œuvre étant limité aux fondations, murs porteurs et toiture) sans l'accord préalable du Bailleur, sollicité par lettre recommandée avec accusé de réception, lequel Bailleur ne pourra refuser sans motif légitime et sérieux. L'autorisation du Bailleur sera réputée acquise tacitement en l'absence de réponse de sa part dans un délai de quarante-cinq jours ouvrés suivant réception de ladite lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Preneur pourra sous réserve d'avoir obtenu l'accord du Bailleur faire installer sur l'immeuble loué les équipements nécessaires à ses moyens de transmission radioélectriques (antennes, haubans, etc...). Il sera tenu toutefois en fin de bail de démonter ces installations spécifiques. Toutes les conséquences de ces installations, qu'elles soient techniques ou juridiques, resteront à la charge du preneur.

Pour tous les travaux supplémentaires qui seraient effectués par le Preneur avec l'accord du Bailleur avant l'entrée dans les lieux, ou qui seraient effectués par le Bailleur à la demande du Preneur, le Preneur sera seul responsable de leur conformité avec le code du travail, les règles de sécurité, le respect de la conformité notamment au regard des dispositions légales administratives et réglementaires (telle que notamment celles relatives à la protection incendie, les installations spécifiques du Preneur, la législation du travail, les normes relatives à la législation sur les handicapés, l'environnement, la santé et la sécurité, etc.) et plus généralement avec les normes en vigueur et les règles de l'art.

Dans l'hypothèse où le Preneur procéderait à des extensions ou modifications des installations électriques, il s'oblige, conformément au décret du 14 décembre 1972 et aux arrêtés d'applications du 17 octobre 1973, à faire réceptionner ses locaux par un bureau de contrôle agréé et à transmettre ce rapport au Comité national pour la sécurité des usagers de l'électricité (Consuel) afin d'obtenir l'attestation de conformité correspondante pour permettre la mise en place du compteur électrique.

Le Preneur s'oblige à transmettre au Bailleur l'ensemble de ces documents avec toutes les validations de chaque service concerné.

Le Preneur ne pourra effectuer dans les Locaux Loués des travaux qui puissent changer la destination du Bâtiment dans lequel ils sont situés ou nuire à sa solidité.

Si les Locaux Loués sont, en totalité ou partie, chauffés par un réseau intégré dans les sols ou plafonds, le Preneur a l'interdiction absolue d'effectuer tout percement susceptible de détériorer cette trame chauffante, qu'elle soit constituée de câbles chauffants, de canalisations ou autres systèmes. Les dossiers des ouvrages exécutés (DOE) seront transmis à la date de la constatation de l'achèvement et seront fournis par le Bailleur en ce qui concerne les lots CLIM/CVC, CFO et CFA.

Le Preneur se réserve le droit de faire vérifier les documents reçus par un expert dûment qualifié.

Le Preneur ne devra également effectuer aucune installation pouvant gêner l'accès aux ventilo-convecteurs, installations d'air conditionné, trappes de visite, siphons de vidange, robinets d'arrêts et compteurs, tuyauteries, ou autre installation quelconque qui pourraient exister dans les locaux loués.

Tous les travaux comportant changement, démolition ou percements des murs, des poutres ou des planchers, d'installations de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur. Lesdits travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur conformément aux normes en vigueur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un Bureau d'Etudes Techniques agréé par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

Le Bailleur a d'ores et déjà autorisé le Preneur à réaliser dans les locaux loués sous sa responsabilité tous les travaux d'aménagements intérieurs, installations, embellissements et améliorations qu'il juge opportuns, sous réserve qu'ils ne portent pas sur les murs porteurs, la toiture, les façades, les ouvrants extérieurs, les installations CVC de l'immeuble, et les parties communes. Le Preneur devra pour tous ces travaux transmettre au Bailleur à titre d'information un descriptif et un plan des travaux entrepris. Tous les changements et travaux ainsi réalisés par le Preneur resteront à la fin du bail la propriété du Bailleur sans aucune indemnité au bénéfice du Preneur. Le Bailleur ne pourra requérir du Preneur la remise en état des locaux loués pour ces travaux sauf si ceux-ci sont non conformes aux descriptifs et plans transmis au Bailleur, ou si le Bailleur n'en a pas été informé.

Le Preneur s'interdit de faire tous travaux qui empêcheraient le Bailleur d'obtenir une attestation des autorités compétentes certifiant que la conformité des travaux avec le permis de construire et, le cas échéant, tout permis modificatif, n'a pas été contestée dans le cadre du contrôle de la conformité des travaux résultant des dispositions des articles L. 461-1, L. 462-1 et L. 462-2 du Code de l'urbanisme.

Les aménagements, embellissements, améliorations et constructions réalisés par le Bailleur pour le Preneur à la prise d'effet du bail, éventuellement modifiés dans le respect des alinéas précédents, resteront au profit du Bailleur lors de départ du Preneur.

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


Le Preneur ne pourra poser ni store ou volet, ni réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur du Bâtiment sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

### **Article 3.15 - Droit d'affichage**

Le Bailleur autorise le Preneur à poser à l'extérieur des Locaux Loués les enseignes nécessaires à son activité, sous réserve qu'elles soient conformes à la réglementation applicable, d'une dimension en cohérence avec la signalétique du site et apposées sur les emplacements prévus à cet effet conformément au projet signalétique de l'immeuble et sous réserve de la validation de celle-ci par la SERM, toute autre pose d'enseigne ou signalétique étant interdite sauf autorisation écrite du Bailleur.

Les enseignes devront être enlevées par le Preneur à son départ.

Le Preneur ne pourra apposer sur les vitres et devantures ni affiches, posters ou publicités quelconques, qui seraient

 16/24  
Paraphes

visibles de l'extérieur. Il s'engage à faire démonter, déposer, et ce dans un délai de trente jours après sommation par lettre recommandée du Bailleur ou du représentant de celui-ci. Passé ce délai, le Bailleur aura le choix soit entre poursuivre le Preneur afin que le démontage soit effectué, soit faire réaliser directement le démontage par une société aux frais de ce dernier.

### **Article 3.16 – Entretien**

Pendant le cours du bail, le Preneur maintiendra les Locaux Loués en bon état d'entretien en application de l'article 1754 définissant les obligations du locataire.

Le Preneur prendra toutes précautions contre le gel.

Le Preneur devra informer le Bailleur de toutes détériorations ou dégradations relatives aux Locaux Loués. En l'absence d'information du Bailleur, le Preneur sera tenu pour responsable.

Lorsque les désordres signalés par le Preneur seront couverts par les garanties légales des articles 1792 et suivants du code civil précitées, le Bailleur exercera les recours lui appartenant au titre de ces garanties, à ses frais, risques et périls, et le Preneur permettra à l'expert désigné par la compagnie d'assurance et aux entreprises chargées de remédier aux désordres d'accéder aux Locaux Loués, le tout sans recours contre le Bailleur. Toutefois, ces travaux de reprise des désordres devront être effectués dans les conditions prévues à l'Article 7.

A défaut d'exécution de ces travaux, huit (8) jours après une mise en demeure restée infructueuse, le Bailleur pourra se substituer au Preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Ainsi, le Preneur ne sera pas tenu des réparations couvertes par les garanties légales résultant des dispositions des articles 1792 et suivants du code civil, qu'il appartiendra alors au Bailleur de mettre en œuvre ; le Preneur ne devra pas non plus en subir les conséquences et le Bailleur s'engage à l'indemniser des éventuelles conséquences.

Le Preneur ne devra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les Locaux Loués et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les Locaux Loués, et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur ou qui pourraient être couverts par la garantie de parfait achèvement et/ou la garantie décennale et/ou biennale.

En outre, le Preneur supportera, à compter de la date de prise d'effet du bail, les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement de l'immeuble, ainsi que dans celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble, et de la zone d'activité dont il dépend.

Le Bailleur accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous travaux d'entretien, de réparations et de remplacement mis à sa charge, le Preneur, entreprenne, trente jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, d'effectuer en lieu et place lesdites prestations et travaux, le Bailleur s'engageant à en rembourser le coût effectif, en ce compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les quinze jours de l'état qui lui sera adressé par le Preneur. Au cas où ces travaux seraient rendus nécessaires du point de vue de la sécurité du site, le Bailleur ou son représentant mettront tout en œuvre pour les effectuer dans les plus brefs délais, ou à défaut il sera procédé dans un premier temps à la sécurisation des ouvrages.

### **Article 3.17 – Assurances**

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

Il assurera la totalité de l'immeuble en valeur de construction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, grèves, émeutes et mouvements populaires, attentats, catastrophes naturelles, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail. L'assurance du Bailleur s'étend aux garanties annexes dont notamment la perte de loyers et les honoraires d'experts.

Il s'engage, pour les polices ainsi souscrites, à faire renoncer la ou les compagnies d'assurances à tout recours contre le Preneur.

Le Preneur fera assurer auprès des compagnies notoirement solvables, pour des sommes suffisantes, les agencements et embellissements, même immeubles par destination, son mobilier, son matériel et ses marchandises contre les risques d'incendie, explosion, foudre, ouragan, tempêtes, attentats, catastrophes naturelles et extensions, y compris émeutes et dégâts des eaux, vol et bris de glace, y compris les détériorations à la suite de vol ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Le Preneur déclare renoncer à tous recours, en cas de sinistre, contre le Bailleur, les locataires ou occupants des bâtiments et leur personnel, ainsi que contre les mandataires du Bailleur et leur personnel sauf faute lourde, dol ou imprudence du Bailleur. Il s'engage à obtenir de ses assurances la même renonciation.

A titre de réciprocité, le Bailleur, ainsi que ses assureurs, renoncent en cas de sinistre couvert par les garanties ci-dessus, à tout recours qu'ils seraient en droit d'exercer en cas de sinistre contre le Preneur, son personnel, ses mandataires et ses assureurs sauf faute lourde, dol ou imprudence du Preneur.

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

Les copies des polices souscrites par le Preneur, devront être remises au Bailleur, soit par le Preneur lui-même, soit par son conseil, et justification devra être faite du paiement des primes. De même, le Preneur devra, si le Bailleur le lui demande, justifier à tout moment du paiement des primes correspondantes au moyen de telles attestations.

Le Preneur s'engage à aviser immédiatement le Bailleur de la suspension des polices d'assurances visées au présent Article pour quelque raison que ce soit.

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

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

Le Preneur s'engage à faire connaître au Bailleur tout élément ou tout événement de nature à aggraver ses risques et à modifier le taux de prime applicable aux locaux loués.

Les polices d'assurances du Preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après la notification par ses assureurs au Bailleur.

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

Le Preneur s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des Locaux 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.

### **Responsabilité et recours**

Le Preneur renonce expressément, à tous recours et actions contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de la part de ses assureurs pour les cas suivants :

- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux, ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être





18/24  
Paraphes



victime dans l'immeuble ou plus généralement dans la ZAC dont dépendent les biens loués, le Preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des Locaux Loués et de ses biens, les services éventuellement assurés dans ladite ZAC ne pouvant y suppléer ; il ne pourra notamment rechercher la responsabilité du Bailleur dans le cas où un poste de gardien existant serait supprimé ;

- pour tous accidents ou tous dégâts qui pourraient survenir dans l'immeuble ou plus généralement dans la ZAC dont dépendent les biens loués, notamment par suite de rupture ou irrégularité temporaire (dans la mesure où ils existent) dans le service de gaz, des eaux, d'électricité, des égouts, ou en cas d'arrêt de fonctionnement du chauffage, des ascenseurs, de la climatisation, de la ventilation, du téléphone, ou de tout autre service analogue, le Bailleur n'étant pas tenu au surplus de prévenir le Preneur des interruptions : ce dernier ne pourra exiger aucune indemnité ni diminution de loyer pour toutes interruptions ou irrégularités dans ces services sauf carence manifeste du Bailleur ;
- Pour toute action basée sur l'article 1719-3 du Code civil, en ce qui concerne les troubles de jouissance qui pourraient être apportés par des tiers par voie de fait ou autrement ;
- Pour les dégâts causés aux locaux loués en cas de troubles, émeutes, grèves et guerre civile, et pour les troubles de jouissance ou pertes d'exploitation en résultant ;
- En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

### **Article 3.18 – Transfert de service**

La présente location étant consentie à l'État, il est expressément convenu que le bénéfice du bail pourra être transféré, à tout moment, à un service titulaire d'une mission de service public, à charge par ce dernier d'assumer toutes les obligations du contrat.

Le Preneur devra informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, de ce changement deux mois au moins avant la réalisation dudit transfert.

Il est précisé que le Preneur supportera seul les coûts d'aménagement ou de rénovation des Locaux Loués qu'il entreprendrait à la suite d'un tel transfert.

### **Article 3.19 – Résiliation et Option au bénéfice du Preneur**

#### **3.19.1 Résiliation**

Le Preneur renonce expressément à la faculté de résiliation de la première période triennale et de la seconde période triennale prévue à l'article L 145-4 et L 145-9 du Code de Commerce, le Bail étant de ce fait conclu d'une manière ferme et définitive pour une durée minimum de 9 années à compter de la date de Prise d'Effet du Bail.

En cas de renouvellement du présent bail, comme au titre de chacun des renouvellements successifs de celui-ci, le Preneur pourra faire cesser le bail à chaque période triennale en prévenant le Bailleur six (6) mois au moins à l'avance par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

En vertu de l'article R.145-1-1 du Code de commerce, la date de la première présentation de la lettre recommandée notifiant le congé fait foi.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, en cas de tacite prolongation, c'est à dire au-delà du terme fixé, le congé devra être donné au moins six mois à l'avance et pour effet au dernier jour du trimestre civil.

#### **3.19.2 – Options au bénéfice du Preneur**

Afin de permettre au Preneur d'ajuster les surfaces louées à ses besoins futurs, les Parties ont convenu des dispositions

suivantes :

#### Ajustement à la baisse

Le Bailleur donne irrévocablement au Preneur la possibilité d'ajuster la surface des Locaux Loués à compter de la fin de la deuxième période triennale.

Cette option devra être levée par le Preneur par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec accusé de réception 6 mois avant l'échéance de la deuxième période triennale, faute de quoi le Preneur ne pourra plus s'en prévaloir.

Elle sera formalisée par un avenant au bail.

La diminution de surface des Locaux Loués portera au maximum sur ½ plateau avec le nombre de stationnements intérieurs et extérieurs proportionnels.

Le loyer sera dans ce cas diminué proportionnellement.

Le Preneur devra réaliser à ses frais les travaux de division physique (cloison coupe-feu, menuiserie), de prestation identique à celle du reste de l'immeuble, ainsi que les modifications électriques permettant d'utiliser les équipements électriques et de courants faibles de façon indépendante des équipements de France AgriMer, afin que la surface libérée puisse être louée par le Bailleur.

Les locaux libérés devront être accessibles depuis les parties communes, devront être conformes à la réglementation sécurité pour un effectif de 1 personne par 9 m².

Ces travaux devront être réalisés sous la supervision du Maître d'œuvre de l'Immeuble au plus tard à la date de libération des locaux au terme de la deuxième période triennale, faute de quoi le Preneur ne pourra plus se prévaloir de l'option.

Le Preneur remboursera au Bailleur le capital restant dû au titre de l'éventuel surloyer au prorata de la surface libérée.

#### Ajustement à la hausse

Le Bailleur donne au Preneur un droit de premier refus sur les surfaces situées au R+2 de l'Immeuble pendant une durée de 24 mois à compter des présentes.

A cette fin le Bailleur informera le Preneur des surfaces et des conditions de location négociées avec les candidats locataires, et le Preneur aura un délai de 7 jours calendaires pour user de son droit et prendre les locaux à bail dans les mêmes conditions.

En l'absence de réponse par lettre recommandée avec accusé de réception dans ce délai, le Preneur sera réputé avoir renoncé à user de son droit de premier refus.

#### **Article 3.20 – Renouvellement du bail**

A défaut de congé, le Preneur, s'il veut obtenir le renouvellement du bail devra en faire la demande sous la forme d'une lettre recommandée en accusé réception ou par acte extrajudiciaire, dans les six mois qui précèdent le terme du bail ou à tout moment au cours de sa prolongation.

Conformément aux termes de l'article L.145-10 du Code de commerce, la demande en renouvellement devra rappeler, à peine de nullité, les termes suivants :

*« Dans les trois mois de la notification de la demande en renouvellement, le bailleur doit, par acte extrajudiciaire, faire connaître au demandeur s'il refuse le renouvellement en précisant les motifs de ce refus. A défaut d'avoir fait connaître ses intentions dans ce délai, le bailleur est réputé avoir accepté le principe du renouvellement du bail précédent.*

*L'acte extrajudiciaire notifiant le refus de renouvellement doit, à peine de nullité, indiquer que le locataire qui entend, soit*



20/24  
Paraphes

*contester le refus de renouvellement, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date à laquelle est signifié le refus de renouvellement. »*

Il est entendu par les parties que dans l'hypothèse d'une augmentation de loyer lors d'un renouvellement de bail, celle-ci ne pourra conduire à une augmentation supérieure, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

### **Article 3.21 - Sous-location**

Le Preneur occupera personnellement les Locaux Loués. Il s'interdira de sous louer ou de prêter même à titre gratuit, précaire, temporairement ou non, à des tiers personnes physiques ou morales tout ou partie des Locaux Loués.

Toutefois, le Preneur pourra soumettre un projet de contrat de sous-location au Bailleur, et ce dernier pourra consentir à ce projet conformément aux dispositions des articles L. 145-31 et L. 145-32 du Code de commerce.

Pour toute sous-location autorisée, il est d'ores et déjà expressément convenu que le Preneur restera à l'égard du Bailleur, seul interlocuteur et seul responsable de l'ensemble des obligations pouvant résulter des présentes. Le sous-locataire ne saurait prétendre à tout droit au maintien dans les Locaux Loués en cas du départ du Preneur, et ne tiendra aucun droit du présent Bail vis-à-vis du Bailleur. Il est expressément convenu que les Locaux Loués forment un tout indivisible.

En outre, le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur à sous louer tout ou partie des Locaux Loués, à titre onéreux ou à titre gratuit, à tout service titulaire d'une mission de service public. Le Preneur devra néanmoins préalablement à toute sous-location communiquer au Bailleur tout document justifiant la qualité du sous-locataire.

De plus, le Preneur ne pourra jamais sous-louer les Locaux Loués à un montant de loyer qui serait supérieur au loyer, calculé au prorata des surfaces concernées.

Le Preneur devra communiquer au Bailleur, dans les meilleurs délais, une copie du bail signé avec son sous-locataire.

Aucune obligation n'incombera au Bailleur à l'égard d'un sous-locataire du fait d'une quelconque sous-location, et le contrat de sous-location devra contenir une renonciation expresse par le ou les sous-locataires à toute action et à l'exercice d'un droit au renouvellement du contrat de sous-location ou d'un autre droit, quel qu'il soit, à l'encontre du Bailleur.

En outre, le Preneur s'engage à payer à son (ses) sous-locataire (s) toute indemnité qui pourrait être due, de quelque nature qu'elle soit, sans que le Bailleur en soit affecté.

Le Preneur supportera seul les coûts d'aménagement ou de rénovation des locaux loués qu'il entreprendrait à la suite d'une sous-location.

### **Article 3.22 – Restitution des Locaux**

En fin de bail, le Preneur devra, quinze jours à l'avance, informer le Bailleur de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel des mobiliers ou matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le Preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les Locaux Loués, en cela compris les revêtements de sols, murs et plafonds en bon état de réparation et d'entretien dans les limites de l'article 1755 du Code Civil, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le Preneur devra remettre les clefs au Bailleur. Au cas où le Preneur ne serait pas présent au jour et heure fixés par le Bailleur pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier, les frais correspondants étant à la charge du Preneur.

Deux mois au plus tard avant la date d'expiration du bail les parties conviendront d'un rendez-vous de pré-état des lieux

de départ ; ce pré-état des lieux permettra de définir les travaux qui devront être réalisés par le preneur avant son départ. Si ces travaux ne sont pas réalisés par le preneur à l'expiration du bail, le Bailleur les fera réaliser aux frais du Preneur sans autre compensation.

### **Article 3.23 – Pacte de préférence**

Le Bailleur promet, et engage de la même manière ses ayants-droits, de consentir au Preneur la préférence, à égalité de conditions avec un tiers, au cas où il déciderait de consentir la vente partielle ou totale des Locaux Loués que ce soit en cours de Bail renouvelé ou reconduit ou à l'expiration du Bail renouvelé ou reconduit par arrivée du terme ou en cas de résiliation.

Lorsque le Bailleur envisagera de vendre les lieux, objet des présentes, il en informera le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (LRAR).

Le Bailleur notifiera au Preneur, à peine de nullité, le prix et les conditions de la vente envisagée. Cette notification vaudra offre de vente.

A compter de la réception de l'offre, le locataire disposera d'un délai d'un (1) mois pour se prononcer. En cas d'acceptation, il disposera, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux (2) mois pour la réalisation de la vente, le cachet de la poste faisant foi. A défaut d'avoir répondu dans les délais ci-dessus, le Preneur sera réputé avoir renoncé à l'offre et le Bailleur pourra librement céder les biens dont il s'agit.

Cette clause ne pourra jouer en cas de mutation à titre gratuit, mais le Bailleur s'engage à imposer à son donataire ou légataire l'obligation de respecter le pacte de préférence pour le cas où le donataire ou le légataire voudrait disposer à titre onéreux du bien avant l'expiration du présent bail et de ses renouvellements éventuels.

### **Article 3.24 – Coordonnées en cas d'urgence ou d'intervention**

En cas d'urgence ou d'intervention du ressort du bailleur, le gestionnaire du bien loué pourra joindre :

Monsieur le Directeur régional de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt

Cité administrative - Bâtiment E

Boulevard Armand Duportal

31 074 TOULOUSE CEDEX

Téléphone : 04 67 10 19 02

[direction.draaf-occitanie@agriculture.gouv.fr](mailto:direction.draaf-occitanie@agriculture.gouv.fr)

### **Article 3.25 – Règlement des litiges**

Les Parties attribuent exclusivement compétence pour tous litiges concernant le Bail et ses conséquences, aux tribunaux situés dans le ressort de la Cour d'Appel du lieu de situation de l'immeuble.

### **Article 3.26 – Frais - Election de domicile**

Chacune des Parties supportera les frais et honoraires de tous leurs conseils, intervenus à l'occasion de la négociation et/ou de la rédaction des présentes.

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

- Le Bailleur en son siège social sus-indiqué ;



22/24  
Paraphes

Elles s'obligent à notifier à la partie co-contractante toute modification de domicile ou siège social. A défaut, la notification faite au dernier domicile/siège social connu sera réputée valablement délivrée.

Il est attesté que la SAS BGI CONSEILS IMMOBILIERS (Cushman & Wakefield) et l'agence BNP PARIBAS REAL ESTATE ont permis la conclusion de ce bail grâce à leur mise en relation du bailleur et de l'État puis à leur contribution à la rédaction et à la négociation dudit bail.

La rémunération qui leur est due au titre de cette prestation se monte à 5 % du loyer annuel HT/HC, soit 11 465,12 € HT pour chacune des agences à verser par l'occupant. Ces honoraires de commercialisation seront payables dans les trente jours de la signature du présent bail. L'agence transmettra la facture correspondante à via le portail Chorus factures dont le mode d'emploi est joint au présent bail. Elles porteront sur cette facture le Service Exécutant **71004** ainsi qu'un numéro d'engagement juridique qui lui seront fourni dans le délai de trois semaines de signature du bail.

Le présent bail est établi en 5 exemplaires, à destination de la direction de France AgriMer, du Bailleur, du service intéressé, et de la Contrôleuse Générale Economique et Financière.

Fait à MONTPELLIER, le 21 juillet 2017.

**Les paraphes servent à authentifier et ne sont apposés que sur le recto.**

**Annexes paraphées et/ou signées :**

Annexe 1 : Pouvoirs

Annexe 2 : Plans des Locaux Loués

Annexe 3 : Descriptif technique

Annexe 4 : Arrêté de Permis de Construire

Annexe 5 : Constats d'affichage

Annexe 6 : Tableau des surfaces

Annexe 7 : Tableau d'amortissement Surloyer

Annexe 8 : Bordereau de Prix

Annexe 9 : Modèle d'état des Lieux

Annexe 10 : Etat des risques naturels, miniers et technologiques (ERNT - CERFA rempli et signé)

Annexe 11 : Programme Environnemental BREEAM

Annexe 12 : RIB du Bailleur

Annexe 13 : Répartition des charges entre le Bailleur et le Preneur

Annexe 14 : Etat prévisionnel des travaux des trois années à venir

4/

**SCI NEOS MONTPELLIER**

**France AgriMer**

**ANNEXE 1**

PRÉFET DE L'HÉRAULT

DIRECTION DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITÉS LOCALES  
POLE JURIDIQUE INTERMINISTÉRIEL

Arrêté n°2017-I- 150

portant délégation de signature à M. Samuel BARREAU  
Directeur départemental des finances publiques du département de l'Hérault en matière de  
gestion des domaines

-----  
*Le Préfet de l'Hérault,  
Officier de la Légion d'honneur  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,*

- Vu** le code général de la propriété des personnes publiques ;  
**Vu** le code du domaine de l'Etat ;  
**Vu** le code de l'environnement ;  
**Vu** l'ordonnance n° 2006-460 du 21 avril 2006 relative à la partie législative du code général de la propriété des personnes publiques ;  
**Vu** le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;  
**Vu** le décret n° 2009-707 du 16 juin 2009 relatif aux services déconcentrés de la direction générale des finances publiques ;  
**Vu** le décret n° 2011-1612 du 22 novembre 2011 relatif aux première, deuxième, troisième et quatrième parties réglementaires du code général de la propriété des personnes publiques ;  
**Vu** le décret du 17 décembre 2015 nommant M. Pierre POUËSSEL, préfet de l'Hérault ;  
**Vu** le décret du 22 décembre 2016 portant nomination de M. Samuel BARREAU, Administrateur général des finances publiques de 1ère classe, en tant que Directeur départemental des finances publiques de l'Hérault ;  
**Sur** la proposition du secrétaire général de la préfecture,

**ARRETE**

**Article 1<sup>er</sup>.** - Délégation de signature est donnée à M. Samuel BARREAU, Directeur départemental des finances publiques de l'Hérault à l'effet de signer, dans la limite de ses attributions et compétences, les décisions, contrats, conclusions, mémoires et, d'une façon plus générale, tous les actes, y compris les actes de procédure, se rapportant aux questions, affaires ou matières suivantes :



Numéro	Nature des attributions	Références
1	Toutes opérations se rapportant à la passation et à la signature au nom de l'Etat des actes de gestion, d'utilisation et de cession des biens domaniaux	Art. L. 3212-2, R. 1111-2, R. 2123-2, R. 2123-8, R. 2222-1, R. 2222-6, R. 2222-9, R. 2222-15, R. 2222-24, R. 3211-3, R. 3211-4, R. 3211-6, R. 3211-7, R. 3211-25, R. 3211-26, R. 3211-39, R. 3211-44 R. 3212-1 du code général de la propriété des personnes publiques, art. A. 116 du code du domaine de l'Etat, art. R. 322-8-1 du code de l'environnement.
2	Passation au nom de l'Etat des actes d'acquisition, de prise en location d'immeubles et de droits immobiliers ou de fonds de commerce intéressant les services publics civils ou militaires de l'Etat.	Art. R. 1212-1 et R. 4111-8 du code général de la propriété des personnes publiques.
3	Autorisation d'incorporation au domaine public des biens du domaine privé de l'Etat.	Art. R. 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques.
4	Toutes opérations se rapportant à la passation et à la signature des conventions d'utilisation avec le service ou l'établissement utilisateur.	Art. R. 2313-3 et R. 4121-2 du code général de la propriété des personnes publiques.
5	Attribution des concessions de logements et passation des conventions d'occupation précaire avec astreinte.	Art. R. 2124-66, R. 2124-69, R. 2222-18 et R. 4121-3 du code général de la propriété des personnes publiques.
6	Instances domaniales de toute nature autres que celles qui se rapportent à l'assiette et au recouvrement des droits, redevances et produits domaniaux.	Art. R. 2331-1-1° et 2°, R. 2331-2, R. 2331-3, R. 2331-4, R. 2331-5, R. 2331-6, R. 3231-1, R. 3231-2 et R. 4111-11 du code général de la propriété des personnes publiques.
7	Opérations relatives aux biens dépendant de patrimoines privés dont l'administration ou la liquidation ont été confiées à l'administration chargée des domaines <sup>1</sup> .	Art. 809 à 811-3 du code civil. Loi validée du 5 octobre 1940. Loi validée du 20 novembre 1940. Ordonnance du 5 octobre 1944.
8	Dans les départements en « service foncier » : tous actes de procédures et toutes formalités relatifs aux acquisitions d'immeubles, de droits immobiliers ou de fonds de commerce poursuivies, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, à l'exclusion de ceux visés aux articles R. 1212-12 et R. 1212-13 du code général de la propriété des personnes publiques et aux articles 4 et 5 du décret n° 67-568 du 12 juillet 1967 relatif à la réalisation d'acquisitions foncières pour le compte des collectivités publiques dans certains départements.  Dans les cas d'opérations poursuivies pour le compte des départements, de communes ou	Art. R. 1212-9 à R. 1212-11, R. 1212-14 et R. 1212-23 du code général de la propriété des personnes publiques.  Art. 4 du décret n°2011-1612 du 22 novembre 2011 relatif aux première, deuxième, troisième et quatrième parties réglementaires du code général de la propriété des personnes publiques.  Décret n° 67-568 du 12 juillet 1967. Art. 59 du décret n° 2004-374

<sup>1</sup> Rubrique à aménager selon que le pôle de gestion des patrimoines privés est ou non implanté dans le département.

4

	d'établissements publics dépendant de ces collectivités, signature de la convention conclue avec ces collectivités ou établissements en vue de l'accomplissement de ces opérations par les services de la direction générale des finances publiques.	du 29 avril 2004.
--	--	-------------------

**Article 2.** - M. Samuel BARREAULT, Directeur départemental des finances publiques de l'Hérault, peut donner sa délégation aux agents placés sous son autorité, pour signer les actes relatifs aux affaires pour lesquelles il a lui-même reçu délégation. Cette délégation de signature sera prise, au nom du Préfet de l'Hérault, par arrêté de délégation qui devra être transmis au Préfet de l'Hérault aux fins de publication au recueil des actes administratifs de la préfecture.

**Article 3.** - Toutes dispositions antérieures au présent arrêté sont abrogées.

**Article 4.** - Le secrétaire général de la préfecture et le directeur départemental du département de l'Hérault sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui entrera en vigueur le 24 février 2017.

Fait à Montpellier, le

09 FEV. 2017

Le Préfet

Pierre POUËSSEL

48



1. 10/10/10



**DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES**  
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE  
L'HÉRAULT

334 ALLÉE HENRY II DE MONTMORENCY  
CS 17 788  
34954 MONTPELLIER CEDEX 2

**Arrêté portant subdélégation de signature**

**Le Directeur départemental des finances publiques du département de l'Hérault.**

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements ;

Vu le décret n° 2008-309 du 3 avril 2008 portant dispositions transitoires relatives à la direction générale des finances publiques ;

Vu le décret n° 2009-707 du 16 juin 2009 relatif aux services déconcentrés de la direction générale des finances publiques ;

Vu l'arrêté n° 2017-I-150 du 9 février 2017 de Monsieur le Préfet de l'Hérault, donnant délégation de signature à Monsieur Samuel BARREAULT Directeur départemental des finances publiques du département de l'Hérault,

**Arrête :**

**Art. 1<sup>er</sup>.** – A l'effet de signer, dans la limite de mes attributions et compétences, les décisions, conventions, contrats, conclusions, mémoires et, d'une façon plus générale, tous les actes, y compris les actes de procédure, se rapportant aux questions, affaires ou matières suivantes :

Numéro	Nature des attributions	Références
1	Toutes opérations se rapportant à la passation et à la signature au nom de l'Etat des actes de gestion, d'utilisation et de cession des biens domaniaux.	Art. L. 3212-2, R. 1111-2, R. 2123-2, R. 2123-8, R. 2222-1, R. 2222-6, R. 2222-9, R. 2222-15, R. 2222-24, R. 3211-3, R. 3211-4, R. 3211-6, R. 3211-7, R. 3211-25, R. 3211-26, R. 3211-39, R. 3211-44 R. 3212-1 du code général de la propriété des personnes publiques, article A. 116 du code du domaine de l'Etat, article R 322-8-1 du code de l'environnement.
2	Passation au nom de l'Etat des actes d'acquisition, de prise en location d'immeubles et de droits immobiliers ou de fonds de commerce intéressant les services publics civils ou militaires de l'Etat.	Art. R. 1212-1 et R. 4111-8 du code général de la propriété des personnes publiques.
3	Autorisation d'incorporation au domaine public des biens du domaine privé de l'Etat.	Art. R. 2111-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

4	Toutes opérations se rapportant à la passation et à la signature des conventions d'utilisation avec le service ou l'établissement utilisateur.	Art. R.2313-3 et R. 4121-2 du code général de la propriété des personnes publiques.
5	Attribution des concessions de logements et passation d'occupation précaire avec astreinte.	Art. R. 2124-66, R.2124-69 et R.2222-18 et R.4121-3 du code général de la propriété des personnes publiques.
6	Instances domaniales de toute nature autres que celles qui se rapportent à l'assiette et au recouvrement des droits, redevances et produits domaniaux.	Art. R. 2331-1-1° et 2°, R. 2331-2, R. 2331-3, R. 2331-4, R. 2331-5, R. 2331-6, R.3231-1, R. 3231-2 et R. 4111-11 du code général de la propriété des personnes publiques.
7	Opérations relatives aux biens dépendant de patrimoines privés dont l'administration ou la liquidation ont été confiées à l'administration chargée des domaines.	Art. 809 à 811-3 du code civil. Loi validée du 5 octobre 1940. Loi validée du 20 novembre 1940. Ordonnance du 5 octobre 1944.
8	Dans les départements en « service foncier » : tous actes de procédures et toutes formalités relatifs aux acquisitions d'immeubles, de droits immobiliers ou de fonds de commerce poursuivies, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, à l'exclusion de ceux visés aux articles R. 1212-12 et R. 1212-13 du code général de la propriété des personnes publiques et aux articles 4 et 5 du décret n° 67-568 du 12 juillet 1967 relatif à la réalisation d'acquisitions foncières pour le compte des collectivités publiques dans certains départements.	Art. R. 1212-9 à R. 1212-11, R. 1212-14 et R. 1212-23 du code général de la propriété des personnes publiques. Art. 4 du décret n°2011-1612 du 22 novembre 2011 relatif aux première, deuxième, troisième et quatrième parties réglementaires du code général de la propriété des personnes publiques. Décret n° 67-568 du 12 juillet 1967.
9	Dans les cas d'opérations poursuivies pour le compte des départements, de communes ou d'établissements publics dépendant de ces collectivités, signature de la convention conclue avec ces collectivités ou établissements en vue de l'accomplissement de ces opérations par les services de la direction générale des finances publiques.	Art. 59 du décret n° 2004-374 du 29 avril 2004.

**Art. 2.** – Subdélégation de signature est donnée à :

M. Alain CITRON, Administrateur Général des Finances Publiques, Directeur du pôle de la gestion publique, Mme Christine MAGNAVAL, administratrice des Finances Publiques,

4/

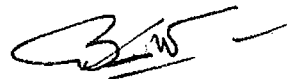
M. Patrick MAYNE, Administrateur des finances publiques adjoint, Mme Hanny HU, Inspectrice principale, M. Franck FOYER, Inspecteur divisionnaire, Mmes Françoise POLI, Brigitte ADOLPHE, Armelle SMOLINSKI, inspectrices, MM Luc VIALLO et Nicolas SYLVESTRE, inspecteurs.

**Art. 3** - En ce qui concerne les attributions visées sous le n° 8, subdélégation de signature est donnée à M. Franck FOYER Inspecteur divisionnaire, Mme Corinne PUIG, M. Pascal BONNAIRE, M. Thierry NATUREL, M. Robert SANCHEZ, M. Valéry FOSSARD, Mme Nathalie TIROUFLET-SERRIER, Mme Bernadette CARITG, Mme Françoise SPIEGEL et Mme Leila PARTEL Inspecteurs, Mme Monique VIALLA, Contrôleur Principal.

**Art. 4.** – Le présent arrêté abroge l'arrêté du 24 février 2017

**Art. 5.** – Le présent arrêté sera publié au Recueil des actes administratifs de l'Hérault.

Fait à Montpellier, le 1<sup>er</sup> avril 2017



**Samuel BARREAU**



**SCI NEOS MONTPELLIER**  
**France AgriMer**

**ANNEXE 2**

# IMMEUBLE DE BUREAUX - NEOS

697 AVENUE ETIENNE MEHUL  
VILLE DE MONTPELLIER (34)



## INTERVENANTS



**Maître d'ouvrage**  
SCI SAINT ROCH  
10 rue de la République  
34000 Montpellier  
T : 04 77 99 99 69



**Architecte**  
LOC'ANIMA  
10 rue de la République  
34000 Montpellier  
T : 04 77 99 99 69



**Economiste**  
Bureau Michel Fogar  
10 rue de la République  
34000 Montpellier  
T : 04 77 99 99 69



**Bureau de contrôle**  
SOGEC  
10 rue de la République  
34000 Montpellier  
T : 04 77 99 99 69



**BET Structure**  
FANCHIER  
10 rue de la République  
34000 Montpellier  
T : 04 77 99 99 69



**BET R&D**  
BET R&D  
10 rue de la République  
34000 Montpellier  
T : 04 77 99 99 69



**BET HCE**  
BET HCE  
10 rue de la République  
34000 Montpellier  
T : 04 77 99 99 69



**BET VSD/Hydrologie**  
BET VSD/Hydrologie  
10 rue de la République  
34000 Montpellier  
T : 04 77 99 99 69

## IMMEUBLE DE BUREAUX

## AGRIMER

## PLANS DES LOCAUX LOUÉS



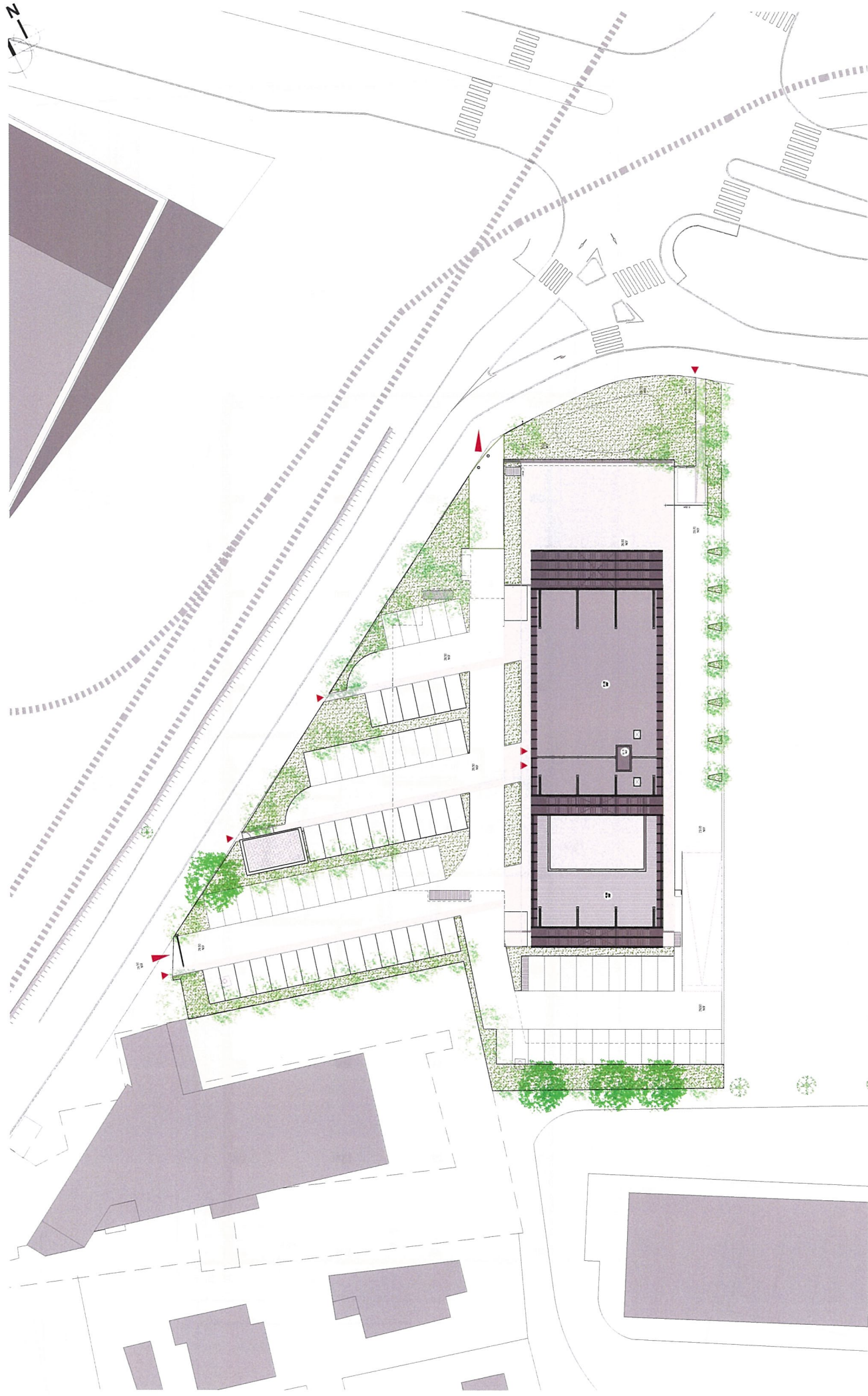


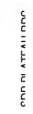




Ku





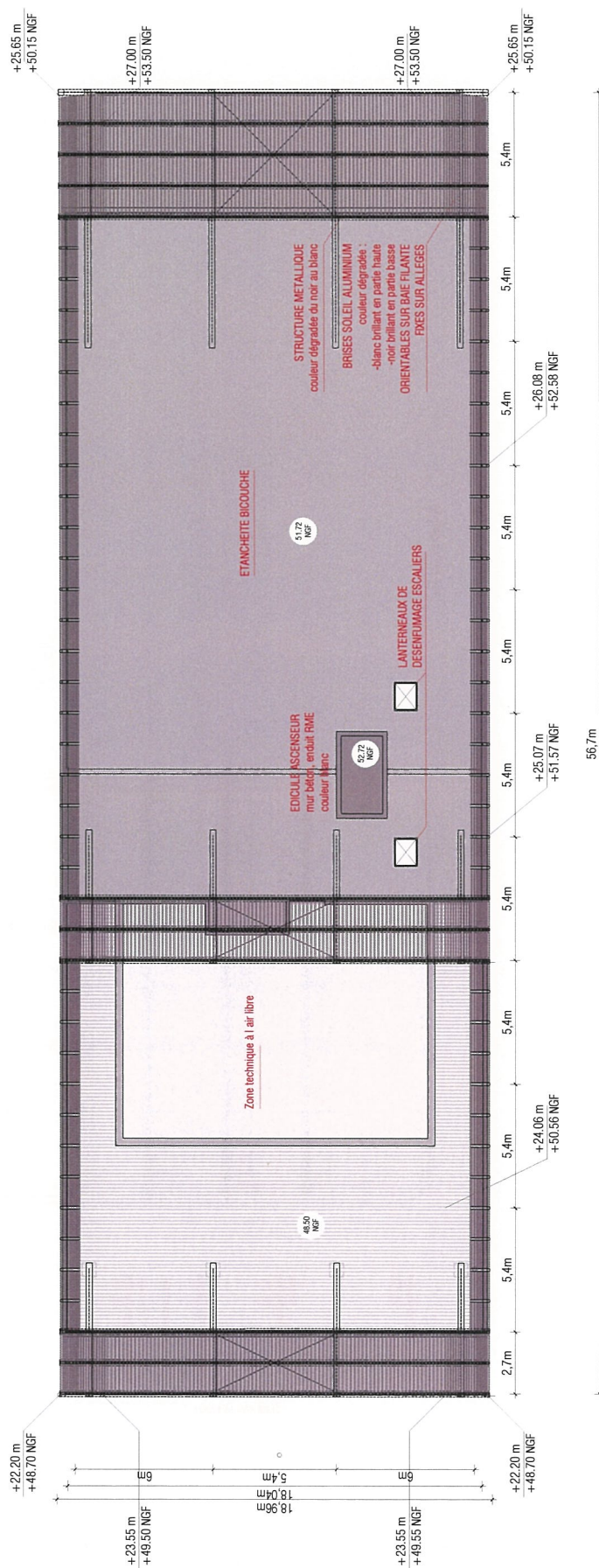






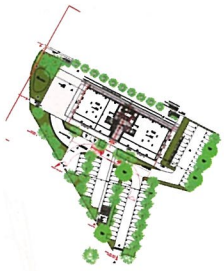


*fu*

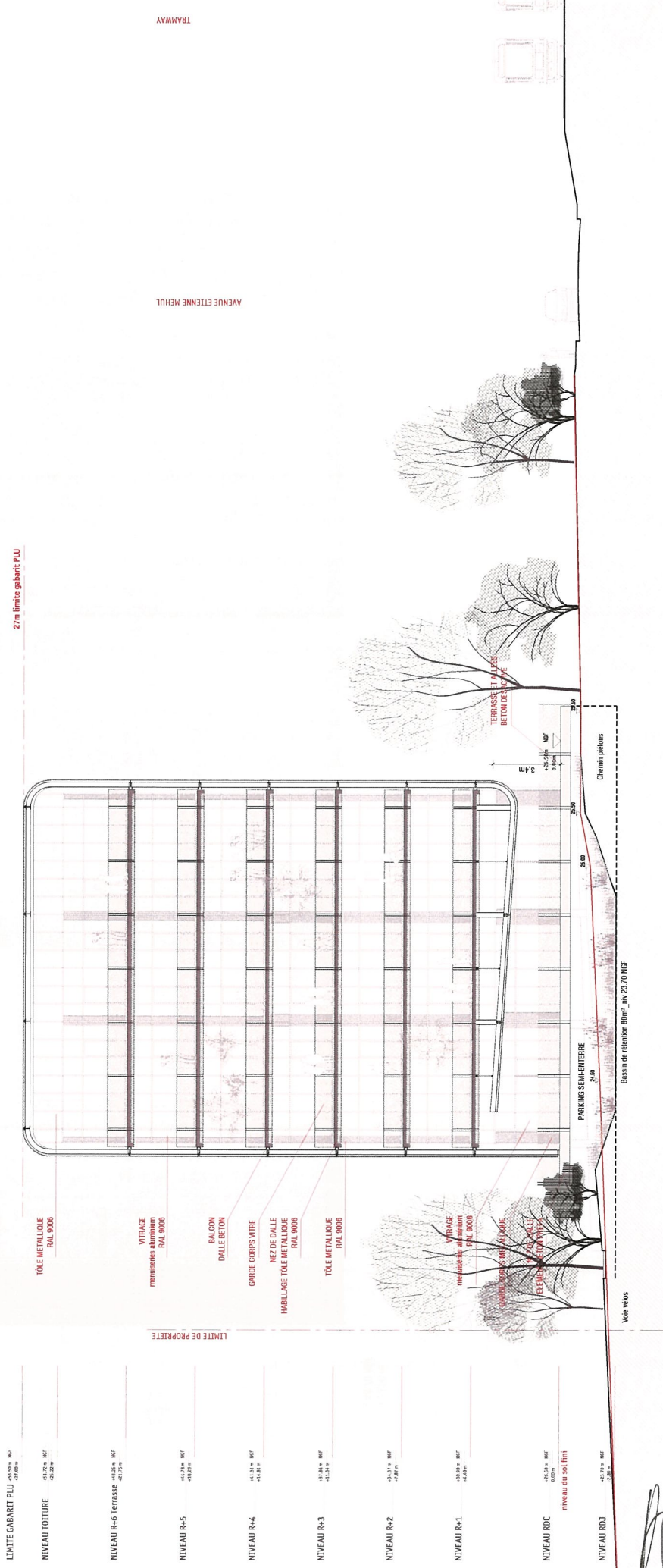


*Handwritten signature and initials.*



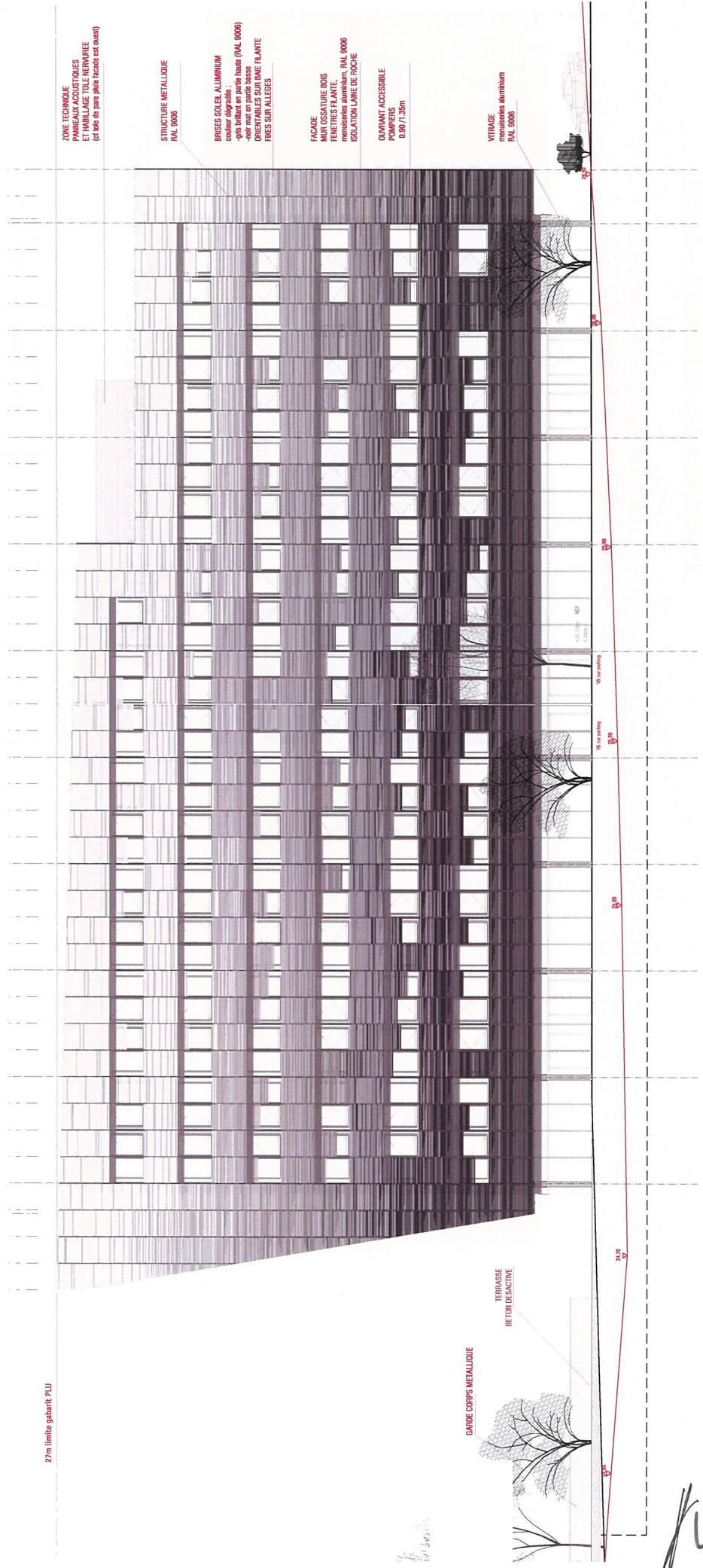


Repère de façade NORD





27m limite gabarit PLU



IMMEUBLE DE BUREAUX - NEOS

697 AVENUE ETIENNE MEHUL  
VILLE DE MONTPELLIER (34)



PLAN DE REPÉRAGE DES STATIONNEMENTS

	PLACES EXTÉRIEURES	PLACES SOUS-SOL	PLACES TOTALES
<div></div> AGRIMER	27	23	50

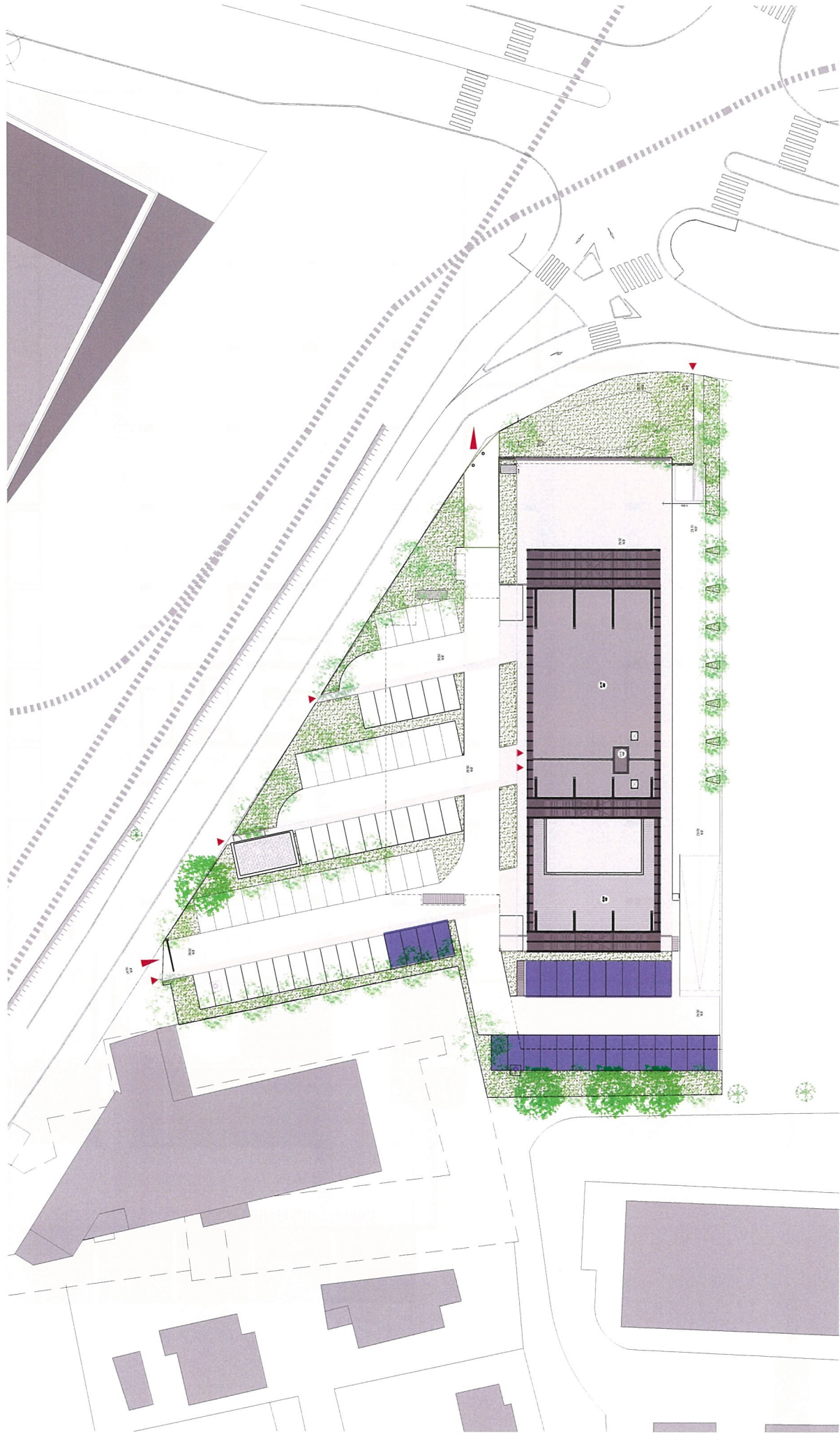




AGRIMER



27 PLACES



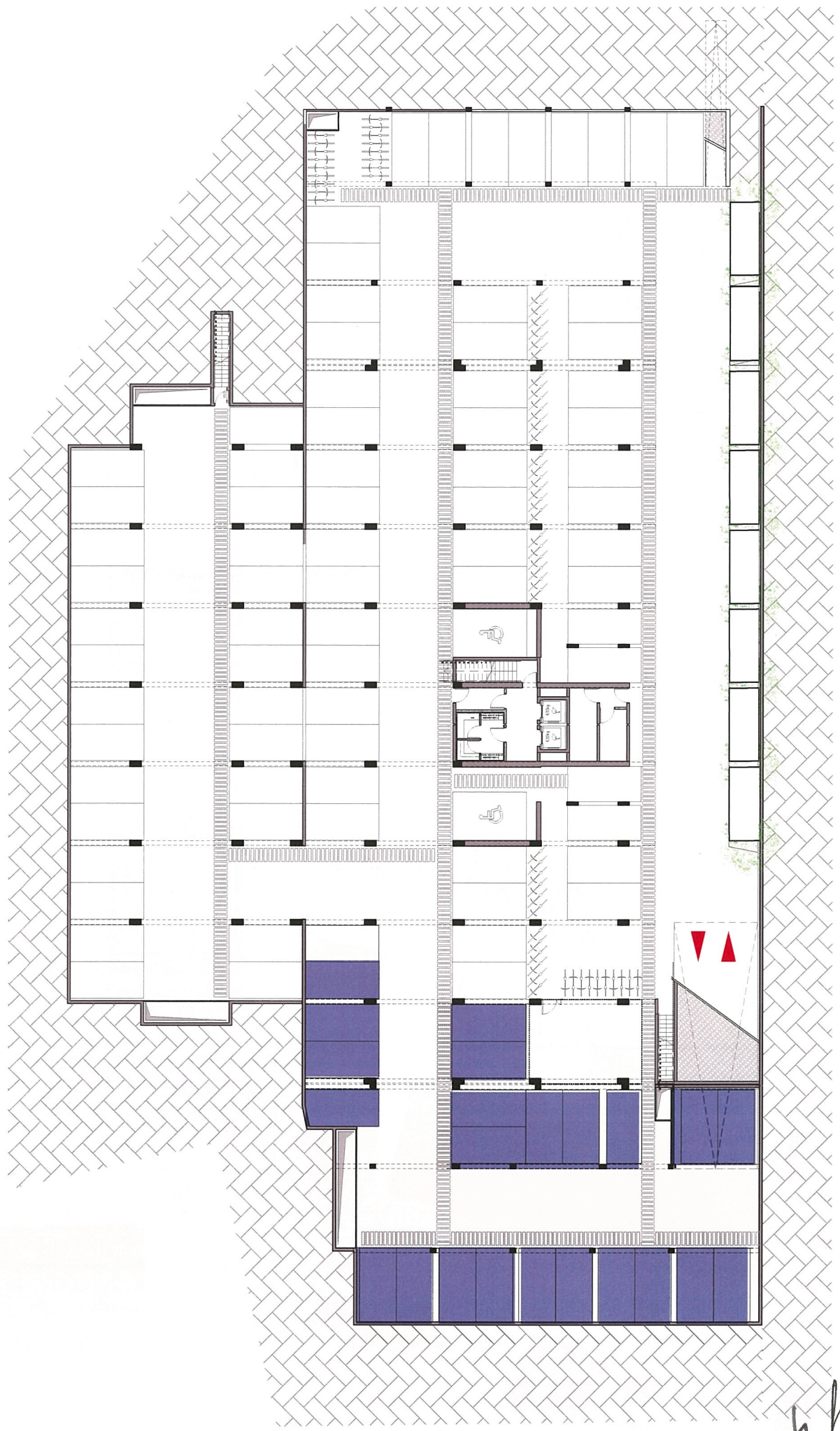




AGRIMER



23 PLACES



*[Handwritten signature]*

**SCI NEOS MONTPELLIER**  
**France AgriMer**

**ANNEXE 3**

ANNEXE N°3

DESCRIPTIF TECHNIQUE DES LOCAUX LOUES

20 JUILLET 2017

## DEFINITION GENERALE

Le projet est implanté sur la commune de **MONTPELLIER (34000)**, au **697 Avenue Etienne Mehul**, sur un terrain d'une surface approximative de 5 442 m<sup>2</sup>.

Sur ledit terrain, la SCI NEOS MONTPELLIER a obtenu un permis de construire en date du 31 mai 2017 sous le numéro PC 34172 17 V0055, pour la réalisation d'un immeuble à usage de bureaux d'une surface plancher de 5510 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée élevé de 6 niveaux et comprenant également 197 emplacements de stationnement privés, dont 87 extérieurs et 110 en sous-sol.

Cet immeuble est un immeuble de bureau recevant des travailleurs (ERT), ayant une capacité de 599 personnes.

## PRESCRIPTIONS COMMUNES

### *IDENTIFICATION DES INTERVENANTS*

#### **MAITRE D'OUVRAGE**

SCI NEOS MONTPELLIER chez GOUPE LAZARD LYON  
33, avenue FOCH – 69006 LYON

#### **MAITRISE D'ŒUVRE**

LOCI ANIMA  
140 Boulevard de Clichy  
75018 Paris

#### **CONTROLEUR TECHNIQUE**

SOCOTEC  
1140 Avenue Albert Einstein  
34000 Montpellier

#### **COORDONNATEUR DE SECURITE**

SOCOTEC  
1140 Avenue Albert Einstein  
34000 Montpellier

## PREMIERE PARTIE - TEXTES REGLEMENTAIRES

Les travaux, fournitures et mises en œuvre cités dans le présent descriptif seront soumis aux normes, arrêtés, décrets et ordonnances en vigueur, en particulier les cahiers des charges édités par le C.S.T.B.

Ils prendront notamment en compte :

- La NRT 2012,
- L'immeuble sera inscrit dans le cadre de la certification BREEAM par le bureau d'étude SINTEO missionné par le bailleur. Le niveau attendu est le niveau BREEAM GOOD. Le Bailleur communiquera au Preneur le programme de certification et les niveaux des cibles visés dès réalisation du cahier des prescriptions environnementales.
- Les fascicules du Cahier des Clauses Techniques Générales (C.C.T.G.),
- Les Cahiers des Charges, règles de calcul et les Documents Techniques Unifiés (D.T.U.) établis par le C.S.T.B. à défaut de C.C.T.G.,
- Les Avis techniques du C.S.T.B. et des assurances pour les procédés de construction, ouvrages ou matériaux donnant lieu à de tels avis,
- Les indications du répertoire des éléments et ensembles fabriqués du bâtiment. (R.E.E.F.) en vigueur,
- Les spécifications des normes et labels de qualité homologués par l'association française de normalisation (A.F.N.O.R.) en vigueur,
- Les normes françaises concernant les matériaux,
- Les normes françaises concernant les essais sur les matériaux, essais sur les produits manufacturés, essais sur les ouvrages ou parties d'ouvrages,
- Les règles de calcul D.T.U. (règle N.V.1965 édition avril 2000, N84 - Edition décembre 1999, annexes B.A.E.L. 1991 révisées en 1999, C.M.1956),
- Les règlements de voirie, de sanitaires, de département et de la ville du lieu de la construction,
- Les arrêtés préfectoraux et municipaux applicables aux bâtiments, aux chantiers et activités s'y rapportant,
- Le Règlement Sanitaire Départemental type,
- Les Règlements de Sécurité contre les risques d'incendie,
- Les principes de l'U.T.E. et les Règlements Administratifs particuliers : France Telecom, EDF, GDF, compagnies concessionnaires,
- Les règles de l'A.P.S.A.D.,
- Les Agréments Ministériels pour les composants,
- Le Code du Travail et toutes ses annexes,
- Les recommandations professionnelles propres à chaque lot, règles de l'art et usages de la profession,
- Les directives U.E.A.T.C.,
- Les prescriptions des fabricants.



## DEUXIEME PARTIE - NOTICE DESCRIPTIVE

### I - AMENAGEMENTS PLATE-FORME ET ABORDS

#### I.1 - TERRASSEMENTS / APPORTS

- Débroussaillage, décapage et évacuation de la terre végétale, avec stockage de la quantité nécessaire aux espaces verts, mise en forme des terres par merlon.
- Terrassement en déblai remblai avec évacuation des déblais surabondants.
- Réglage et compactage du fond de forme.
- Plate-forme sous dallage et sous chaussée.

#### I.2 - CANALISATIONS / ASSAINISSEMENT

##### *Eaux pluviales :*

Réseau d'évacuation des eaux pluviales de toitures :

- Descentes d'eaux pluviales intérieures au bâtiment, traitement phonique des gaines
- Stockage d'eau en toiture en cas de forte pluie selon notice hydraulique du permis de construire, en dehors de l'emprise de la terrasse de la façade Sud du R+6 accessible aux occupants du bâtiment.
- Regard de façade en pied de bâtiment,
- Raccordement au volume de rétention paysagé en façade Nord selon notice hydraulique du permis de construire,
- Régulation de l'écoulement des eaux pluviales par un débit de fuite en limite de propriété, (5ls/hectare)
- Raccordement au réseau existant en limite de propriété Nord sur domaine public.

##### *Eaux vannes / eaux usées :*

Réseau d'évacuation des eaux usées comprenant :

- Descentes d'eaux usées intérieures à l'immeuble.
- Réseau de collecte des eaux usées en plafond du niveau R-1,
- Reprise des eaux usées/eaux vannes, des eaux de ruissellement du local vélo et locaux techniques, dans un réseau sous dallage puis dans une station de relevage, avec renvoi sur le réseau commun,
- Raccordement au réseau existant en limite de propriété sur domaine public.

#### I.3 - CONCESSIONNAIRES / RESEAUX DIVERS

##### *Réseau électricité*

Câblage de raccordement, fourreau électricité enterré. Arrivées dans l'armoire générale de distribution et dans le tableau général basse tension. Prise de terre par câble déroulé en fond de fouille des fondations, (prise de terre inférieure à 5 Ohms). Raccordement au réseau public.

### *Réseau téléphonique*

Chambre de tirage extérieure et fourreaux PVC 33/42 aiguillés enterrés. Arrivées des fourreaux vides en attente de câblage au niveau R-1 puis cheminement intérieur jusqu'à la gaine dédiée du RDC.

Arrivée des liaisons de l'opérateur téléphonique à charge du Preneur.

### *Réseau d'eau potable*

Canalisations enterrées en PEHD, regards de visite au droit du branchement avec le réseau public.

Poste de comptage situé dans ce même regard.

Raccordement au réseau public.

## I.4 - CHAUSSEES/ECLAIRAGE

Réalisation des cheminements et voiries :

- Structure des chaussées et dallages,
- Voie de circulation et places de stationnement en revêtement bitumineux drainant 0/10
- Marquage au sol par bande blanche et numérotation des places de parkings (numéro 1 à 87).
- Réalisation de l'entrée principale en façade Est et des deux des façades Nord et Sud en en béton désactivé sur étanchéité.
- Réseau et matériels d'éclairage :
  - Câblage et chambres de tirages,
  - Bornes lumineuses hauteur 1m commandées par lumendar (cellule photo électrique asservies à la luminosité ambiante et horloge de programmation, éclairants les cheminements piétons aux abords du bâtiment.
  - Mâts contemporains hauteur 3 m pour éclairage des poches de stationnements et des circulations.
- Réalisation de massifs béton supports de la barrière levante à l'entrée du parking extérieur du site, y compris fourreaux de jonction avec le bâtiment pour distribution du courant fort et du courant faible. Mise en œuvre d'une barrière levante en entrée de site pour sécurisation des places extérieures.

## I.5 - ESPACES VERTS – TERRASSES VEGETALISEES

- Mise en œuvre de la terre végétale,
- Réalisation des pelouses et massifs arbustifs,
- Taille et rabattage des arbres existants à proximité des stationnements.
- Plantations d'arbres et arbustes selon le plan paysagé du permis de construire.
- Système d'arrosage par goutte à goutte, conformément au référentiel BREEAM.

## II - CLOS / COUVERT

### II.1 - FONDATIONS / INFRASTRUCTURE

- Implantation des ouvrages.
- Fouilles pour exécution des fondations
- Réalisation des massifs isolés et semelles filantes en béton armé sur béton de propreté.

### II.2 – SOUS-SOL

Réalisation d'un niveau de parkings disposant d'un accès par la façade ouest, par une porte de garage motorisée avec contrôle d'ouverture par Bip, finition lisse avec partie basse perforée pour ventilation naturelle. Ouverture depuis l'intérieur par une boucle au sol. Système de détection des obstacles par rideau infra rouge.

Isolation de la sous-face de la dalle haute du parking et des poutres par un flochage pour éviter les ponts thermiques.

Finition du dallage quartzé anti poussière.

Recueillement des eaux de ruissellement via des avaloirs permettant l'évacuation de ces eaux, dimensionnement des ouvrages permettant l'évacuation des eaux du garage même en cas de fortes pluies.

Désenfumage naturel des parkings.

Éclairage par luminaires étanches.

Marquage au sol par bande blanche et numérotation des places de parkings (numéro 88 à 197).

Mise en œuvre d'un bac à sable et pelle

### II.3 - MAÇONNERIE / SUPERSTRUCTURE

Structure porteuse en béton armé.

Réalisation du sous-sol par des voiles en béton banché avec une finition de type enduit RME. Réalisation d'ouvertures en façade Est et de cours anglaises en façade Ouest du sous-sol pour ventilation naturelle des parkings.

Réalisation des étages par une structure poteau / poutre servant de support à la façade manteau bois.

Planchers béton dalle pleine ou coulés sur dalle précontrainte acceptant une surcharge de 350 kg/m<sup>2</sup> (avant cloisonnement).

### II.4 - ÉTANCHEITE

Étanchéité bicouche élastomère protégée par gravillons roulés épaisseur 4 à 5 cm.

Isolation en toiture sous étanchéité, en mousse polyuréthane, épaisseur suivant étude du BET thermique.

Couvertines en acier laqué

Relevés périphériques d'étanchéité, protégé par solin ou contre bardage.

Lanterneau en toiture pour désenfumage des cages d'escaliers.

Accès toiture depuis le palier du 6<sup>ème</sup> étage.

Réalisation de la terrasse de la façade Sud du R+6 en dalles sur plots, les façades assurant les garde-corps et la sécurité des personnes.

## II.5 – FAÇADE

Le RDC est composé d'un mur rideau largement vitré, finition parclosée, ouvrants apparents avec porte de service pour accès des personnes ou livraison.

La façade des étages est composée d'une structure bois intégrant l'ensemble menuisé et servant de support à la vêtue aluminium extérieure.

### STRUCTURE BOIS

Pose de panneaux bois de dimension 3.30m par 2.70m, comprenant de l'extérieur vers l'intérieur :

- Le bardage en lames aluminium verticales
- Un lattage bois horizontal et vertical
- Un pare-pluie en fibre de bois de 22mm
- Une ossature en bois massif comprenant lisses, écarteurs, encadrements, potelets et supports de menuiseries extérieures, autres pièces selon plans et études.
- Un isolant thermique en panneaux semi-rigides en laine minérale nue de 12 cm d'épaisseur, selon du BET thermique.
- Un OSB 12mm formant pare vapeur

Le bois est issu de forêts éco gérées.

Pose de joints extérieurs de raccord entre panneau et nez de dalle. Mise en œuvre d'une isolation au niveau des nez de dalles et poteaux périphériques pour éviter tous ponts thermiques.

### MENUISERIES ALUMINIUM

Châssis en aluminium laqué à profils à rupture de pont thermique avec un double vitrage faiblement émissif à lame d'air ou remplissage argon selon étude thermique et selon plans architectes.

Châssis en bandes filantes pour les façades Est et Ouest avec un ouvrant par trame de 2.70m de largeur.

- Pas d'entrée d'air en façade compte tenu du traitement des bureaux double flux.
- Pose dans cadre bois et traitement des étanchéités à l'air et à l'eau en usine.
- Dimensions et localisations des châssis vitrés suivant plans architectes.

### PROTECTION SOLAIRE

#### Châssis individuels

Les bandes filantes des façades Est et Ouest sont équipés de stores extérieurs brise soleil motorisés (BSO) sur toute la hauteur de vitrage, à commande électrique individuelle, BSO de type Solotech de chez Griesser, ou techniquement équivalent, guidage latérale des lames par câbles.

#### Murs rideaux

Les murs rideaux Nord et Sud (du R+1 au R+6) sont protégés par l'avancée de balcon de l'étage supérieur.



## ENTREE

Ensemble menuisé sur l'entrée principale RDC façade Ouest, se composant d'une porte vitrée à vantaux égaux avec une partie fixe latérale suivant dimensions, finition aluminium laqué, profils à rupture de ponts thermiques – double porte de passage 160.

Fermeture assurée par bandeau ventouses, deux ventouses en point haut et bas, de 200 Kg.

## VETURE ALUMINIUM

Réalisation d'une vêtture extérieure en aluminium thermolaqué, avec une teinte qui évolue selon les étages du plus sombre au plus clair selon projet permis de construire de l'Architecte se composant de lames pliées d'une longueur d'environ 2.7m et d'une largeur environ 0.15m fixées sur la structure bois.

Profil de jonction entre lame, au droit des nez de dalle façonné de manière à traiter la ventilation et le drainage du bardage.

## II.6 - SERRURERIE / METALLERIE

Main-courantes d'escaliers en acier laqué conforme aux normes d'accessibilité handicapée.

### Escaliers

L'escalier principal, au centre du bâtiment, de type Chambord, est en structure béton avec 2 couches de peintures, Les contremarches seront visuellement contrastées par rapport à la marche.

Les escaliers de secours venant du parking ou donnant vers l'extérieur, sont en structure béton avec une finition brute.

### III - SECOND ŒUVRE

#### III.1 - MENUISERIES BOIS

Blocs portes finition stratifiées à âme pleine incorporés dans les cloisons en Placostil, huisseries bois, avec quincaillerie aspect aluminium brossé ; butoirs de portes, serrures avec bouton moleté intérieur, bec de canne à condamnation dans sanitaires.

Les portes des gaines techniques sont également stratifiées.

Accessoires aspect aluminium brossé.

Plinthes bois dans les locaux ne recevant ni plinthe électrique ni faïence.

Glace argentée sur plans vasques blanc en résine accrochés au mur de la cloison des sanitaires. Plans vasques double ou triple suivant localisation.

#### III.2 - DOUBLAGE / PLÂTRERIE

Sur les murs périphériques du rez-de-chaussée, doublage en complexe d'isolation thermique de type Placomur ou équivalent, collé par plot compris traitement des joints. Épaisseur isolant suivant l'étude thermique.

Sur les murs périphériques des étages, doublage des façades par un complexe d'isolation thermique de type demi stil sur ossature métallique y compris traitement des joints. Épaisseur isolant suivant étude thermique.

Cloisons de type 98/48 de dalle à dalle + laine minérale en périphérie des sanitaires et pour certains locaux suivant plans aménagements du Preneur.

Cloisons de distribution intérieures des sanitaires en Placostil de 72 / 48 + laine minérale.

Réalisation des séparatifs de gaines techniques en carreaux plâtres ou cloison 72/48.

#### III.3 - FAUX PLAFOND

Hauteur libre des parties courantes de bureaux : 2.60m.

Hauteur libre des sanitaires : 2.30m minimum suivant étude fluide et passage de réseaux.

- Plateaux de bureaux et sanitaires :

Fourniture et pose d'un faux plafond sur ossature laqué blanc de type ECKLA 20 mm de chez ROCKFON ou équivalent - modules 600 x 600 – alpha w = 0.90 - en fibres minérales dans bureaux et les paliers d'étages. Ossature blanche de type T 24.

Ajout de barrières phoniques dans le plenum de faux-plafond au-dessus des cloisons amovibles, par panneaux semi rigides de type Acoustimass. Implantation et pose suivant plans d'aménagements.

- Entrée principale

Faux-plafond plâtre, peinture glycérophtalique deux couches avec réalisation de gorges lumineuses au RDC. Complément en dalle de plafond démontable de type EKLA 20 mm de chez Rockfon pour accès aux équipements techniques.

### III.4 - CARRELAGE / FAÏENCES

Revêtements de sols en grès cérame 30 X 60 (selon calepinage de l'architecte) de type Lapato Atlas de chez Concorde ou équivalent pour le hall d'entrée du RDC.

Le sol de l'ascenseur sera également en grès cérame 30 X 60

Revêtements de sols en grès cérame 40 X 40 (selon calepinage de l'architecte) de type Lapato Atlas de chez Concorde ou équivalent pour l'ensemble des sols des sanitaires.

Faïences de type 40 X 40 sur une hauteur d'1.35m en périphérie des appareillages sanitaires type WC suspendu sur 3 côtés, et sur une hauteur d'1.80m au dos des urinoirs, selon plan de calepinage de l'architecte, compris baguette d'angle.

Revêtements de sols en carrelage antidérapant de type 30x30 de chez DECOCERAM pour le sas d'accès sous-sol.

Tapis brosse d'entrée de type Tuffi Guard pour le SAS d'entrée.

### III.5 - PEINTURE ET REVETEMENTS MURAUX

Peinture acrylique velours 2 couches sur murs, doublage et poteaux, mate sur plafonds plâtre.

Peinture laquée sur les boiseries.

Peinture laquée sur les ouvrages métalliques, garde-corps, main courante et tuyauteries diverses.

Peinture glycérophthalique en complément des faïences dans les sanitaires.

Application d'un projeté type gouttelette dans la masse sur supports béton pour les parois des escaliers. Aspect mat.

### III.6 - REJETEMENTS DE SOLS

Fourniture et pose du revêtement PVC en lé, classification U3P3 de marque IVC ou Forbo ou équivalent, dans l'ensemble de l'immeuble hors sanitaires et hors hall principal au RDC qui seront carrelés

Coloris au choix de l'utilisateur.

Couvre joint de dilation à tous les étages.

Peinture de sol à base de résines époxydiques à 2 composants pour les escaliers, compris marches, contremarches et paliers y compris façon de plinthes de 0.15 de hauteur en périphérie des locaux.

Les contremarches seront visuellement contrastées par rapport à la marche.

4 P

## **IV - EQUIPEMENT DES BATIMENTS**

### **IV.1 - Plomberie**

#### *Adduction d'eau :*

L'alimentation en eau de ville sera raccordée sur le réseau urbain de distribution qui comportera un unique compteur en limite de propriété avec des sous compteurs se répartissant comme suit :

- 1 départ pour le bâtiment avec une colonne montante et dérivation vers chaque bloc sanitaire
- 1 départ pour l'alimentation de l'arrosage extérieur et du point d'eau en toiture

#### *Eau chaude sanitaire :*

La production d'eau chaude pour les sanitaires et les cafétérias est réalisée par des chauffe-eaux individuels instantanés placés dans les faux-plafonds ou dans des gaines techniques dédiées. Les chauffe-eaux électriques sont alimentés depuis le tableau général basse tension des services généraux.

Les sanitaires sont équipés de :

- cuvettes WC du type bâti-support GEBERIT avec cuvette de WC suspendue, chasse modèle économie d'eau.
- cuvettes WC handicapés suspendues,
- urinoirs du type Allia avec évacuations encastrées en cloison diam 40mm
- barre de relevage pour les sanitaires handicapés
- lave-mains handicapés,
- mitigeur eau chaude / eau froide pour chaque point d'eau.

#### *Evacuation eaux vannes, eaux usées et eaux pluviales :*

Elles sont réalisées en tube PVC, jusqu'aux réseaux situés à l'extérieur. Les évacuations seront encastrées en cloisons.

Création d'un point ménage équipé de mélangeur et de vidoir avec évacuation au RDC.

### **IV.2 - CHAUFFAGE / RAFRAICHISSEMENT / VENTILATION**

#### *Données climatiques :*

Lieu géographique	Montpellier (34)
Altitude (mètres)	30 m
Conditions extérieures de base :	
Température HIVER	-4°C
Température ETE	+33°C / 40% HR
Température intérieure :	
HIVER en période d'occupation :	+19°C / humidité relative non contrôlée.
HIVER en période d'inoccupation :	+17°C / humidité relative non contrôlée.
ETE : abaissement de -5°C par rapport à la température extérieure de base avec dérive au-delà.	



### Traitement d'air

Raccordement au réseau de chauffage urbain alimenté par la SERM ENERGIE.

Réalisation d'une sous station équipée d'un convertisseur adiabatique au sous-sol de l'immeuble pour production de froid.

L'eau chaude et l'eau glacée alimentant les émetteurs terminaux type gainables ou cassettes des locaux sont produites depuis ce local équipé et maintenu par la SERM.

Liaison entre le sous-sol et la zone technique en toiture, au R+6, où sont implantés les échangeurs à air.

A partir des échangeurs prévus dans le local technique au sous-sol, une distribution type quatre tubes, alimente les batteries chaudes et froides de chaque unité terminale (UTA) : un compteur d'énergie et une régulation par zone assurent la gestion des températures et la répartition des consommations.

- Unité Terminales de Traitement d'air gainables en faux plafond à raison d'une UTA pour 60 ou 70 m<sup>2</sup> de bureaux environ, soit environ 4 à 6 bouches de soufflage en moyenne par zone avec gestion des températures par zone
- Les bouches de diffusion, de dimensions adaptées à la trame de faux-plafond, format 600/600 avec raccordement en gaine souple isophonique.
- Reprise gainée au dos des unités de traitement d'air en couloir
- Les liaisons eaux chaudes / eaux glacées calorifugées en acier.
- Les réseaux d'évacuation des condensats.

### Ventilation - Extraction

Installation d'une ventilation mécanique double flux avec récupérateur d'énergie couvrant l'ensemble des surfaces via :

- Une centrale de traitement d'air (CTA) principale dans la zone technique en toiture du R+6, d'une capacité de 12.500 m<sup>3</sup>/h pour l'ensemble des surfaces de bureaux. Il est prévu une réserve une de 20% pour traiter spécifiquement les salles de réunions.

L'amenée d'air neuf se fait directement dans les différents niveaux, via deux réseaux de conduits galvanisés depuis la CTA.

Mise en place d'un piège à son cylindrique à bulbe en amont de l'extracteur de VMC

Mise en place de baffles rectangulaires en gaines au soufflage et à la reprise de la CTA d'épaisseur et de longueur adaptée

Mise en place de gaines avec absorbant phonique sur prise et rejet d'air de la CTA

La centrale permet de récupérer l'énergie contenue dans l'air extrait en le transférant à l'air extérieur par l'intermédiaire d'un échangeur à plaques ou d'une roue dessicante.

Les blocs sanitaires sont équipés d'extractions spécifiques simple flux composées de :

- bouches d'extraction dans les sanitaires,
- réseaux en gaines verticales des sanitaires,
- caisson d'extraction en zone technique du R+6.
- Mise en place d'un piège à son cylindrique à bulbe en amont de l'extracteur de VMC

#### IV.3 - ELECTRICITE, COURANTS FORTS ET FAIBLES

##### Alimentation générale

Le bâtiment est alimenté par l'intermédiaire de deux branchements type tarif Jaune et une colonne tarif bleu:

- 1 tarif jaune pour les équipements « communs » du bâtiment :
  - Production de chaud et froid
  - Unités de traitement d'air
  - Centrale double flux
  - Extracteurs simple flux des sanitaires
  - Ascenseurs
  - Eclairage extérieur, palier d'ascenseurs du RDC, des sous-sols
- 1 tarif jaune pour les besoins propres du Preneur, pour les étages R+3, R+4, R+5 et R+6 :
  - Armoires divisionnaires
  - Eclairage du plateau
  - Postes de travail
  - Prises de courant, ménage, divers
- 1 colonne tarif bleu à raison de deux tarifs bleus par étage du RDC au R+2.

La prestation comprend :

- Les démarches auprès du concessionnaire.
- L'alimentation des tableaux généraux basse tension (TGBT).
- Les armoires et coffrets électriques, comprenant l'ensemble des protections et commandes nécessaires au fonctionnement de l'immeuble.
- L'ensemble des distributions électriques.
- Le réseau de terre et terre informatique inférieur ou égal à 4 Ohms et les liaisons équipotentielles.
- L'alimentation des équipements force.

##### *Éclairage :*

Il est prévu un éclairage des plateaux de bureaux délivrant 300 lux moyen à 1.00m de hauteur.

Il est assuré par des blocs lumineux à basse luminescence en pavé 600 X 600 avec ballast électronique encastré en faux plafond, modèle interval B2 3X14W de chez SEAE ou équivalent.

Commande des luminaires des parties communes par détecteurs de présence.

Éclairage des sanitaires par spots LED encastrés dans le faux plafond commande par détecteurs de présence.

Consécutivement au cloisonnement, installation de commande d'éclairage et interrupteur dans chaque bureau, salles de réunions, open space, etc, y compris câblage.

##### *Distribution électrique :*

Distribution électrique en plénum de faux plafond et descente en façades par goulottes ou encastrés en cloisons démontables en fonction des localisations des différents postes de travail et équipements techniques.

Cheminement des courants forts sur chemins de câbles fil 200/50

Distribution des postes de travail sur plinthes électrique à 2 compartiments en périphérie des façades. Les postes de travail seront composés de 3 prises de courant 16 A + T, répartis suivant les plans en annexe du présent descriptif.

1 disjoncteur 2x16 A pour 4 postes de travail dans les armoires divisionnaires

Prise de ménage au droit des blocs sanitaires à raison de 4 prises par niveau.



#### IV.4 - COURANTS FAIBLES :

Cheminement des courants faibles sur chemins de câbles en dalle 200/50

Un second compartiment des goulottes est disponible pour le câblage courant faible permettant la réalisation des prises RJ 45 à raison de 2RJ45 par postes de travail, répartis suivant les plans en annexe du présent descriptif

Câblage en catégorie 6A ISO de marque R&M, Panduit, CAE, câble 4p0.6, tests et recette informatique.

Sont exclus toutes les parties actives : baie serveurs, cordons de brassage et jarretières optiques.

*Éclairage de sécurité :*

##### Principe

L'éclairage de sécurité de type C, non permanent, est réalisé pour un plateau nu, selon la réglementation en vigueur.

L'éclairage de sécurité répond aux objectifs suivants :

- éclairer les circulations,
- permettre une reconnaissance des obstacles,
- signaler les issues et cheminements pour procéder à l'évacuation des locaux,
- permettre l'intervention du personnel de sécurité.

*Système de sécurité incendie :*

Du fait du classement des bureaux, il est réalisé un système d'alarme incendie de type 4, composé des éléments suivants :

- Tableau d'alarme incendie de type 4,
- Diffuseurs sonores, implantés dans l'ensemble des locaux et permettant une audibilité en tous points du bâtiment,
- Déclencheurs manuels à membrane, implantés à proximité des issues et changements de niveaux.

Nota :

La fourniture et la mise en place des extincteurs et des plans d'évacuations dans les locaux sont à la charge de l'exploitant.

#### IV.5 – Ascenseurs duplex

Ascenseurs duplex, simple accès, desservant les étages du sous-sol au R+6.

630 kg – vitesse 1m/s, avec machinerie intégrée dans la gaine.

Passage libre 800mm x 2000 mm.

Habillage des parois, du plafond, des portes de cabine et de la face avant en acier inoxydable brossé.

Finition des portes en acier à peindre pour le sous-sol

Main-courante en inox antiallergique.

Sécurisation de l'accès aux étages R+3, R+4, R+5 et R+6 par digicode intégré dans la boîte de commande.

41

## **V – CLOISONNEMENT DES LOCAUX**

Réalisation sur la base des plans d'aménagements intérieurs annexés en annexe n°2

### *Cloisons démontables pleines :*

Fourniture et pose de cloison MATFOR type LOOK 74 ou équivalent.

Indice affaiblissement acoustique  $R_w=43$  dB (caractéristique fabricant).

Epaisseur de la cloison 77 mm.

Cloison composée d'une ossature en aluminium laqué, coloris au choix dans la gamme RAL du fabricant.

Remplissage par panneaux de BA 13, revêtement PVC, coloris au choix dans la gamme Muraspec Panoline.

Fermeture des panneaux par parcloses.

Isolation par laine de verre d'épaisseur 45 mm.

### *Cloisons démontables vitrées :*

Ossature en aluminium laqué, coloris au choix dans la gamme RAL du fabricant.

Double vitrage 6 mm clair + stadip 44/2.

Indice affaiblissement acoustique  $R_w=42$  dB (caractéristique fabricant).

Fermeture des panneaux par parcloses.

### *Bloc porte plein toute hauteur :*

Huisserie en aluminium laqué, coloris au choix dans la gamme RAL du fabricant.

Joint néoprène noir périphérique d'étanchéité.

Vantail réversible âme pleine 40 mm revêtu aux deux faces d'un stratifié 9/10 ième, ton uni ou bois, coloris au choix dans la gamme Formica Colors ou Woods.

Serrure D45 et canon de type européen.

Garniture Linx 493 de chez Bezault et butée de porte nylon noir.

Imposte pleine conception dito cloison pleine.

### *Barrière phonique :*

Mise en œuvre de barrière phonique de type Acoustipan épaisseur 80 mm sur hauteur du plénum du faux plafond, composé d'une laine de roche insérée entre deux feuilles d'aluminium.

## **VI - Travaux à la charge du PRENEUR**

Signalétique.

Enseignes.

Extincteurs.

Porte drapeau.

# IMMEUBLE DE BUREAUX - NEOS

697 AVENUE ETIENNE MEHUL  
VILLE DE MONTPELLIER (34)



## INTERVENANTS

 locianima	 bmf	 SOCIÉTÉ	 TANACHER	 BETICS	 Sino	 O'i
Maitrise d'ouvrage SCI SAINT BOCH 33 Avenue Rich 34000 Montpellier T : 04 77 69 59 69	Economiste Bureau Michel Forgue 250 Route de Charbon 34000 Montpellier T : 04 78 65 13 34	Bureau de conseil SOCIÉTÉ 100 Avenue Albert Einstein 34000 Montpellier T : 04 67 99 82 87	BET Structure TANACHER 49 Avenue du Général de Gaulle 34000 Montpellier T : 03 88 77 33 33	BET Fluide BETICS Pier du Chate - Bâtiment B 69500 Montcenis - Lyon T : 04 78 59 25 68	BET HSE SINTEO 12 rue de la Chaux de d'archin 34000 Montpellier T : 04 65 14 47 50	BET VRU / Hydraulique O'i Lieu des Bains de l'Alfignon 34000 Montpellier T : 04 78 53 03 87

## IMMEUBLE DE BUREAUX

## AGRIMER

## PLANS DES ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES



**ECLAIRAGE DE SECURITE**

- BLOC ECLAIRAGE DE SECURITE ENCASTRE

**LEGENDE ECLAIRAGE**

- LUMINAIRE 600\*600
- DOWNLIGHT LED
- SPOT LED 50W GU10

**LEGENDE DIVERS COURANTS FORTS**

- REMONTEE DE CABLE
- CHEMIN DE CABLE COURANT FORT
- CHEMIN DE CABLE VDI
- GOULOTTE
- BAIE CABLING

**LEGENDE COMMANDE ECLAIRAGE**

- INTERRUPTEUR SIMPLE
- INTERRUPTEUR VA ET VIENT
- BOUTON POUSSOIR
- DETECTEUR DE PRESENCE
- DETECTEUR DE PRESENCE COULOIR

**LEGENDE SSI**

- DIFFUSEUR D'ALARME GENERALE
- DECLENCHEUR MANUEL
- BLOCS FLASH DANS LES SANITAIRES VISITEURS

**LEGENDE PRISES**

- PC 16A+1 SERVICE
- 3XPC 16A+1 + 2RJ45 CAT 6 A
- PRISE RJ45 CAT 6 A



Handwritten signature or mark.



2

<b>ECLAIRAGE DE SECURITE</b>	
	BLOC ECLAIRAGE DE SECURITE ENCASTRE
<b>LEGENDE ECLAIRAGE</b>	
	LUMINAIRE 600*600
	DOWNLIGHT LED
	SPOT LED 50W GU10
<b>LEGENDE DIVERS COURANTS FORTS</b>	
	REMONTEE DE CABLE
	CHEMIN DE CABLE COURANT FORT
	CHEMIN DE CABLE VDI
	GOULOTTE
	BAIE CABLING
<b>LEGENDE COMMANDE ECLAIRAGE</b>	
	INTERRUPTEUR SIMPLE
	INTERRUPTEUR VA ET VIENT
	BOUTON POUSSOIR
	DETECTEUR DE PRESENCE
	DETECTEUR DE PRESENCE COULOIR
<b>LEGENDE SSI</b>	
	DIFFUSEUR D'ALARME GENERALE
	DECLENCHEUR MANUEL
	BLOCS FLASH DANS LES SANITAIRES VISITEURS
<b>LEGENDE PRISES</b>	
	PC 16A-T SERVICE
	3PC 16A-T + 2RJ45 CAT 6 A
	PRISE RJ45 CAT 6 A



4





**SCI NEOS MONTPELLIER**  
**France AgriMer**

**ANNEXE 4**

Demande de Permis de Construire formulée le 28/02/2017

Dossier N° : **PC 34172 17 V0055**

par : **SCI NEOS  
MONTPELLIER**  
  
demeurant à : **33 AVENUE FOCH  
69006 LYON**

pour : **CONSTRUCTION D'UN  
BATIMENT LOT 30.1**  
sur un terrain **697 Avenue ETIENNE**  
sis à : **MEHUL  
Montpellier**  
: OE0018 OE0018

Emprise au sol :  
Surface de plancher : **5510,00 m²**  
Surface taxable : **7430,00 m²**  
Nb bâtiments : **1**  
Nb de logements :  
Nb de stationnements extérieurs : **95**

représenté par : **MONSIEUR LAZARD  
LAURENT**

Destination: **Bureaux**

Monsieur le Maire,  
VU la demande susvisée;  
VU le code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants;  
VU l'arrêté de Monsieur le Maire de la Ville de Montpellier en date du 17/03/2017 donnant délégation de signature en matière d'autorisation d'occupation des sols à Madame Stéphanie JANNIN, Adjointe Déléguée.  
VU le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Montpellier approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 02 mars 2006, sa révision simplifiée du 01.10.2012, ses modifications, notamment celle du 05.03.2015, ses mises à jour, notamment celle du 03.11.2015 et sa dernière modification en date du 29/03/2017 par délibération de Montpellier Méditerranée Métropole.  
VU les pièces complémentaires fournies les 2 et 17/05/2017  
VU la Zone d'Aménagement Concerté Garosud  
VU l'avis favorable de Monsieur l'Architecte Coordonnateur en date du 19/05/2017  
VU l'avis favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 06/04/2017

### ARRETE :

**ARTICLE 1<sup>er</sup> :** Le permis de construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.  
Les montants de la taxe d'aménagement (part départementale) et de la redevance d'archéologie préventive seront calculés par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer. Celle-ci informera le pétitionnaire du montant prévisible dans un délai de 6 mois.

La dite autorisation est assortie des prescriptions suivantes :

#### **ARTICLE 2 : RESERVES TECHNIQUES :**

##### **VOIRIE :**

Le seuil d'accès à la propriété se situera à 20 cm au-dessus de l'axe de la chaussée.  
Les voies de circulation du domaine public utilisées par les entreprises pour l'exécution des travaux ou l'approvisionnement des matériaux du chantier, devront rester propres. Les entreprises prendront toutes les mesures nécessaires pour le nettoyage des camions dans l'enceinte du chantier avant de ressortir sur le domaine public.  
Les frais de nettoyage du domaine public par la Métropole, occasionnés par les travaux seront à la charge du pétitionnaire.

##### **ALIGNEMENT :**

Le projet respectera l'alignement de la rue Etienne Méhul, au droit des parcelles cadastrées section OE n°16-17-18, défini au plan de masse du permis de construire.

##### **SECURITE**

Les prescriptions de sécurité définies dans l'annexe jointe au présent arrêté devront être respectées.

##### **RESEAUX**

Raccordements des réseaux aux branchements réalisés par l'aménageur.

##### **REGLEMENTATION THERMIQUE :**

Le pétitionnaire devra joindre lors du dépôt de la DAACT (déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique prévue par l'article R.111-20-3 du code de la construction et de l'habitation (art.R.462-4-1 et R.462-4-2 du code de l'urbanisme).

##### **REGLEMENTATION SISMIQUE :**

Le pétitionnaire devra joindre lors du dépôt de la DAACT (déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) un document établi par un contrôleur technique mentionné à l'article L.111-23 du code de la construction et de l'habitation, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et para cycloniques prévues par l'article L.563-1 du code de l'environnement (art.R.462-4 du code de l'urbanisme).

##### **ACCESSIBILITE**

Respect des dispositions du code du travail.

## ESPACES VERTS

Respect des prescriptions de la Charte de l'arbre de la Ville de Montpellier. Les travaux de plantations devront être effectués suivant les règles de l'art. Il faudra privilégier les essences méditerranéennes (murier platane stérile par exemple) et celles qui seront plantées à proximité du bâtiment devront être des essences à port fastigié et être plantés à une distance minimale de 3 m par rapport aux façades. Les essences existantes conservées seront protégées pendant toute la phase des travaux conformément à la charte de l'arbre.

**NOTA :** L'installation des grues devra se conformer aux dispositions réglementaires applicables en la matière. De plus, pour toute installation de grues à proximité des hélistations situées sur la commune, le demandeur devra prendre contact avec les services Division Navigation Aérienne de la Délégation Régionale de l'Aviation Civile – CS 10012 - 34137 MAUGUIO Cedex afin que soit définie la compatibilité de ces moyens de levage avec les contraintes de la navigation aérienne.

Le pétitionnaire devra joindre lors du dépôt de la DAACT (déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) la **fiche adresse** jointe à l'arrêté de permis de construire, document nécessaire pour l'instruction future du dossier de conformité.

Transmis à M le Préfet

31 MAI 2017

Arrêté affiché en Mairie

Pour une durée de deux mois

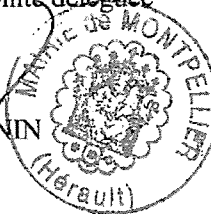
Montpellier le

31 MAI 2017

Pour Monsieur le Maire et par délégation

Madame l'Adjointe déléguée

Stéphanie JANNIN



La présente décision est exécutoire à compter de sa réception. Les modalités relatives aux délais et voies de recours sont précisées ci dessous

### AFFICHAGE, DELAIS ET VOIES DE RECOURS : INFORMATION À LIRE ATTENTIVEMENT-INFORMATION À LIRE ATTENTIVEMENT

#### • DROIT DES TIERS : Article A424-8 du code de l'urbanisme

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

#### • VALIDITÉ : Articles R424-17, R424-19 et R424-21 du code de l'urbanisme

Le permis est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de trois ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée deux fois, deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

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

#### • AFFICHAGE : Article R424-15 du code de l'urbanisme

Mention du permis de construire doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Il est également affiché en mairie pendant deux mois.

L'affichage sur le terrain doit être réalisé dans les conditions prévues aux articles A424-15 à A424-18 du code de l'urbanisme et doit notamment comporter la mention prévue par l'article A424-17 du code de l'urbanisme relative au droit de recours et aux obligations de notification des recours

#### • DELAIS ET VOIES DE RECOURS :

Le titulaire d'un permis de construire ou les tiers qui désirent contester la décision peuvent saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la notification de la décision attaquée pour le titulaire et de l'affichage sur le terrain pour les tiers. Ils peuvent également saisir le maire d'un recours gracieux. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. Au terme d'un délai de deux mois, le silence du maire vaut rejet implicite. Dans le cadre de l'exercice du contrôle de légalité, le préfet peut déférer au Tribunal Administratif un permis de construire qu'il estime illégal, en demandant le cas échéant, un sursis à exécution. Il dispose pour cela d'un délai de 2 mois à compter de la date de réception de l'acte. C'est au demandeur à apporter la preuve de l'affichage sur le terrain (constats d'huissiers, attestations etc.). L'auteur d'un recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis dans les 15 jours francs qui suivent le dépôt du déferé ou du recours (en recommandé avec accusé réception) Articles R600-1, R600-2 du code de l'urbanisme notamment

#### • ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES :

Elle doit être souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux. À défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

Le bénéficiaire du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique

Nota : Avant le début du chantier il est impératif de faire vérifier l'état du sol afin d'adapter les techniques de construction à ce type de contraintes (retrait, gonflement du sol, sol argileux etc.)  
Par ailleurs et pour les permis de construire déposés depuis le 01.05.2011 des règles de construction parasismique devront être respectées pour certains types de bâtiments.

4/8



**SCI NEOS MONTPELLIER**  
**France AgriMer**

**ANNEXE 5**

LS/CI/2017/Dossier N°132196

PREMIERE EXPEDITION

## PROCES-VERBAL DE CONSTAT

**L'AN DEUX MILLE DIX SEPT ET LE SIX JUIN**

A la requête de :

La SCI NEOS MONTPELLIER dont le siège social est 33 Avenue Maréchal Foch 69006 LYON, agissant poursuites et diligences de son Représentant Légal en exercice y domicilié es-qualité.

Lequel m'a exposé :

Que la SCI NEOS MONTPELLIER est bénéficiaire d'un Permis de Construire, affiché sur la Commune de 34000 MONTPELLIER, 697 Avenue Etienne Mehul.

Qu'il désire donc faire établir un constat d'affichage de ce panneau apposé sur le site, le tout pour respecter les dispositions légales prévues au Code de l'Urbanisme.

Déférant à cette réquisition,

Je, **Maître Laurent SCHELOUCH**, Huissier de Justice Associé au sein de la S.E.L.A.R.L. LEX JURIS, Titulaire d'un Office d'Huissier de Justice près le Tribunal d'Instance de MARTIGUES, en résidence à BERRE L'ETANG, y demeurant 394 Avenue Lazare Ponticelli et des Poilus de la Guerre 14-18 (13130),

Me suis rendu ce jour **SIX JUIN DEUX MILLE DIX SEPT à 34000 MONTPELLIER, 697 Avenue Etienne Mehul**, où j'ai constaté l'affichage d'un panneau apposé sur le site, dont les mentions sont visibles et lisibles à partir de la voie publique, à savoir :

**BENEFICIAIRE : SCI NEOS MONTPELLIER**

**NATURE DES TRAVAUX : CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX et 2 LOTS COMMERCE EN RDC**

**SUPERFICIE DU TERRAIN : 5442 m2**

9

SUPERFICIE DU PLANCHER : **5510 m2**

HAUTEUR AU SOL : **27 m**

PERMIS DE CONSTRUIRE : **PC 34172 17VO0055**

DELIVRE LE : **31/05/17**

MAIRIE DE : **MONTPELIER**

DOSSIER A CONSULTER EN MAIRIE (NOM DE LA COMMUNE + ADRESSE) : **HOTEL DE VILLE DIRECTION DE L'URBANISME OPERATIONNEL 1 PLACE GEORGES FRECHE 34267 MONTPELLIER**

DROIT DE RECOURS :

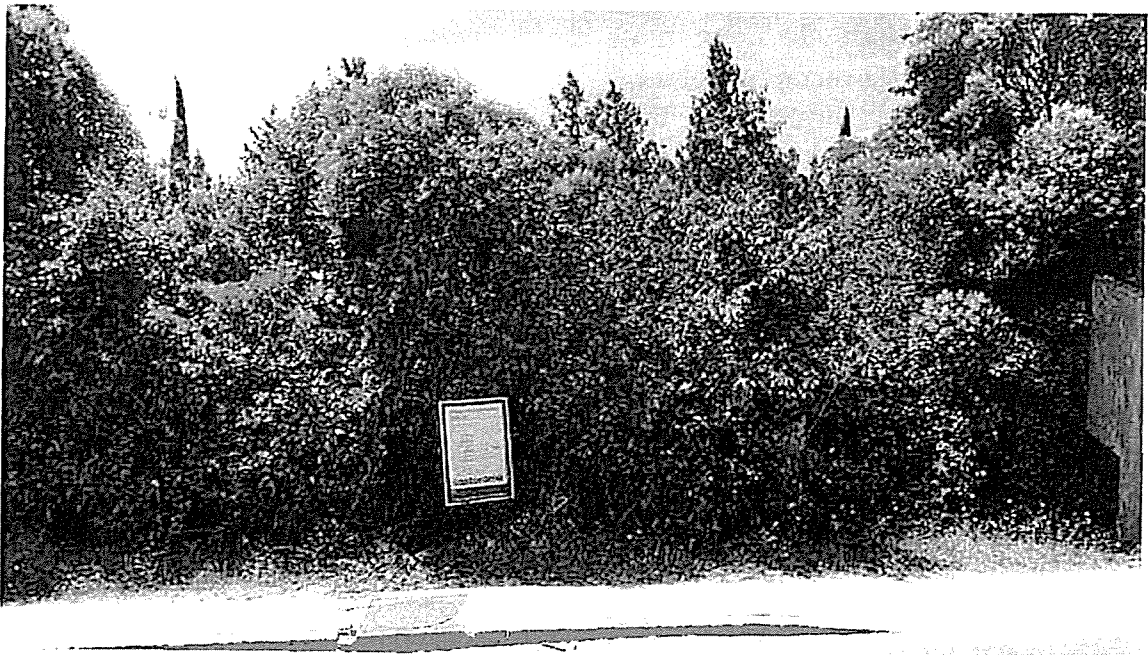
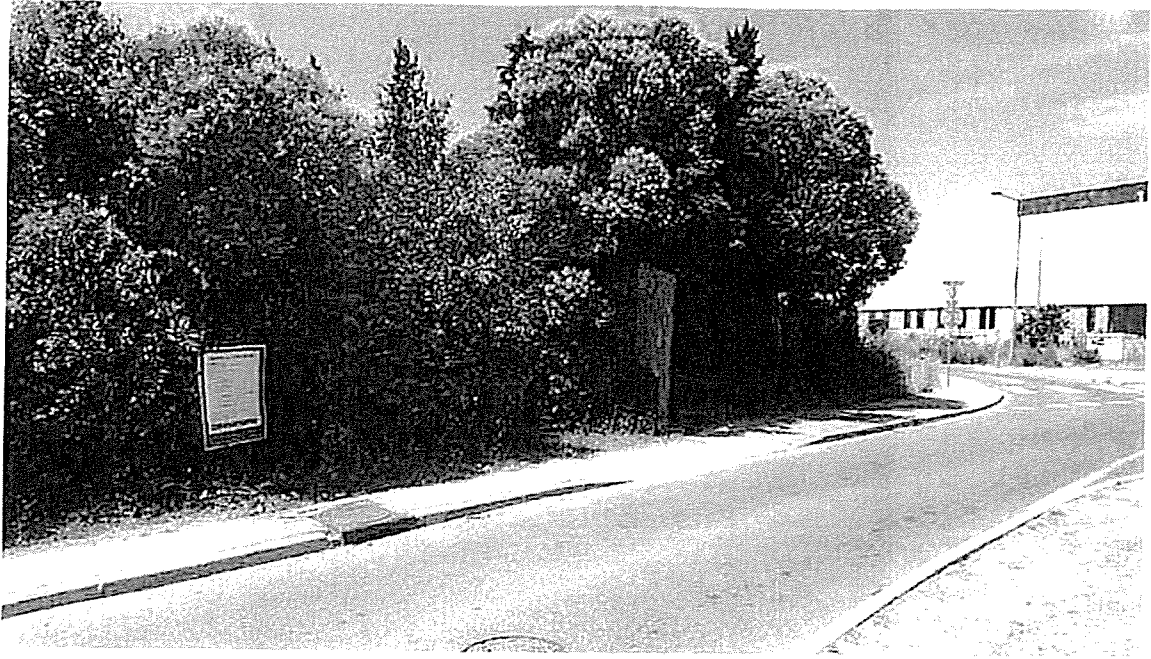
Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme).

Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R. 600-1 du code de l'urbanisme).

J'ai pris TROIS clichés photographiques ci-après annexés que je certifie exacts et conformes à mes constatations.

4/



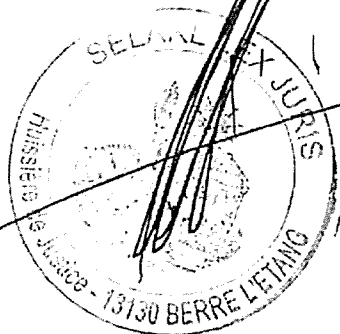


4





De tout quoi, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.



4

LS/CI/2017/Dossier N°132196

PREMIERE EXPEDITION

**PROCES-VERBAL DE CONSTAT****L'AN DEUX MILLE DIX SEPT ET LE DOUZE JUILLET**

A la requête de :

La SCI NEOS MONTPELLIER dont le siège social est 33 Avenue Maréchal Foch 69006 LYON, agissant poursuites et diligences de son Représentant Légal en exercice y domicilié es-qualité.

Lequel m'a exposé :

Que la SCI NEOS MONTPELLIER est bénéficiaire d'un Permis de Construire, affiché sur la Commune de 34000 MONTPELLIER, 697 Avenue Etienne Mehul.

Qu'il désire donc faire établir un constat d'affichage de ce panneau apposé sur le site, le tout pour respecter les dispositions légales prévues au Code de l'Urbanisme.

Déférant à cette réquisition,

Suite à un précédent procès-verbal de constat dressé par acte de mon ministère en date du SIX JUIN DEUX MILLE DIX SEPT.

Je, **Maître Laurent SCHELOUCH**, Huissier de Justice Associé au sein de la S.E.L.A.R.L. LEX JURIS, Titulaire d'un Office d'Huissier de Justice près le Tribunal d'Instance de MARTIGUES, en résidence à BERRE L'ETANG, y demeurant 394 Avenue Lazare Ponticelli et des Poilus de la Guerre 14-18 (13130),

Me suis rendu ce jour **DOUZE JUILLET DEUX MILLE DIX SEPT à 34000 MONTPELLIER, 697 Avenue Etienne Mehul**, afin d'effectuer le deuxième constat d'affichage du permis de construire, le tout pour respecter les dispositions légales prévues au Code de l'Urbanisme.

J'ai procédé comme ci-après à mes constatations :

J'ai parcouru les lieux et constaté que le panneau était toujours apposé sur le site, dont les mentions sont visibles et lisibles à partir de la voie publique, à savoir :

LAZARD  
GROUP

## PERMIS DE CONSTRUIRE

N° PERMIS: **PC 34172 17 V0055**

En date du : **31/05/17**

Bénéficiaire : **SCCV NEOS MONTPELLIER – Chez LAZARD GROUP 33,  
avenue Foch – 69006 LYON**

Architecte : **LOCI ANIMA**

Nature des travaux : **Construction d'un immeuble de bureaux en R+6 sur un  
niveau de sous-sol**

Surface de plancher autorisée : **5 510 m<sup>2</sup>**

Hauteur de la construction : **27 m**

Surface des bâtiments à démolir : **0 m<sup>2</sup>**

Superficie du terrain : **5442 m<sup>2</sup>**

Le dossier peut être consulté à la : **Ville de MONTPELLIER**

Direction de l'Urbanisme opérationnel - 1 Place Georges Frêche 34267  
**MONTPELLIER**

Affichage en Mairie en date du : **31/05/2017**

### Droit de recours :

Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme).

Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de





quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R. 600-1 du code de l'urbanisme).

J'ai pris QUATRE clichés photographiques ci-après annexés que je certifie exacts et conformes à mes constatations.



h p










# PERMIS DE CONSTRUIRE

N° PERMIS :	PC 34172 17 V0055
En date du :	31/05/2017
Bénéficiaire :	SCCV NEOS MONTPELLIER – chez LAZARD GROUP 33, avenue Foch – 69006 LYON
Architecte :	LOCI ANIMA
Nature des travaux :	Construction d'un Immeuble de bureaux en R+6 sur un niveau de sous-sol
Surface de plancher autorisée :	5 510 m <sup>2</sup>
Hauteur de la construction :	27 m
Surface des bâtiments à démolir :	0 m <sup>2</sup>
Superficie du terrain :	5 442 m <sup>2</sup> 
Le dossier peut être consulté à la Direction de l'Urbanisme opérationnel -	Ville de MONTPELLIER – 1 Place Georges Frêche 34 267 MONTPELLIER
Affichage en Mairie en date du	31/ 05/2017

[illegible]

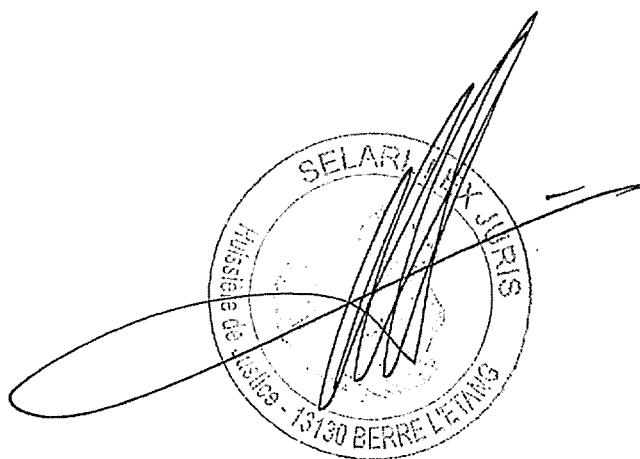
1993-1994  
 1995-1996  
 1997-1998  
 1999-2000  
 2001-2002  
 2003-2004  
 2005-2006  
 2007-2008  
 2009-2010  
 2011-2012  
 2013-2014  
 2015-2016  
 2017-2018  
 2019-2020  
 2021-2022  
 2023-2024  
 2025-2026  
 2027-2028  
 2029-2030  
 2031-2032  
 2033-2034  
 2035-2036  
 2037-2038  
 2039-2040  
 2041-2042  
 2043-2044  
 2045-2046  
 2047-2048  
 2049-2050  
 2051-2052  
 2053-2054  
 2055-2056  
 2057-2058  
 2059-2060  
 2061-2062  
 2063-2064  
 2065-2066  
 2067-2068  
 2069-2070  
 2071-2072  
 2073-2074  
 2075-2076  
 2077-2078  
 2079-2080  
 2081-2082  
 2083-2084  
 2085-2086  
 2087-2088  
 2089-2090  
 2091-2092  
 2093-2094  
 2095-2096  
 2097-2098  
 2099-2100  
 2101-2102  
 2103-2104  
 2105-2106  
 2107-2108  
 2109-2110  
 2111-2112  
 2113-2114  
 2115-2116  
 2117-2118  
 2119-2120  
 2121-2122  
 2123-2124  
 2125-2126  
 2127-2128  
 2129-2130  
 2131-2132  
 2133-2134  
 2135-2136  
 2137-2138  
 2139-2140  
 2141-2142  
 2143-2144  
 2145-2146  
 2147-2148  
 2149-2150  
 2151-2152  
 2153-2154  
 2155-2156  
 2157-2158  
 2159-2160  
 2161-2162  
 2163-2164  
 2165-2166  
 2167-2168  
 2169-2170  
 2171-2172  
 2173-2174  
 2175-2176  
 2177-2178  
 2179-2180  
 2181-2182  
 2183-2184  
 2185-2186  
 2187-2188  
 2189-2190  
 2191-2192  
 2193-2194  
 2195-2196  
 2197-2198  
 2199-2200  
 2201-2202  
 2203-2204  
 2205-2206  
 2207-2208  
 2209-2210  
 2211-2212  
 2213-2214  
 2215-2216  
 2217-2218  
 2219-2220  
 2221-2222  
 2223-2224  
 2225-2226  
 2227-2228  
 2229-2230  
 2231-2232  
 2233-2234  
 2235-2236  
 2237-2238  
 2239-2240  
 2241-2242  
 2243-2244  
 2245-2246  
 2247-2248  
 2249-2250  
 2251-2252  
 2253-2254  
 2255-2256  
 2257-2258  
 2259-2260  
 2261-2262  
 2263-2264  
 2265-2266  
 2267-2268  
 2269-2270  
 2271-2272  
 2273-2274  
 2275-2276  
 2277-2278  
 2279-2280  
 2281-2282  
 2283-2284  
 2285-2286  
 2287-2288  
 2289-2290  
 2291-2292  
 2293-2294  
 2295-2296  
 2297-2298  
 2299-2300  
 2301-2302  
 2303-2304  
 2305-2306  
 2307-2308  
 2309-2310  
 2311-2312  
 2313-2314  
 2315-2316  
 2317-2318  
 2319-2320  
 2321-2322  
 2323-2324  
 2325-2326  
 2327-2328  
 2329-2330  
 2331-2332  
 2333-2334  
 2335-2336  
 2337-2338  
 2339-2340  
 2341-2342  
 2343-2344  
 2345-2346  
 2347-2348  
 2349-2350  
 2351-2352  
 2353-2354  
 2355-2356  
 2357-2358  
 2359-2360  
 2361-2362  
 2363-2364  
 2365-2366  
 2367-2368  
 2369-2370  
 2371-2372  
 2373-2374  
 2375-2376  
 2377-2378  
 2379-2380  
 2381-2382  
 2383-2384  
 2385-2386  
 2387-2388  
 2389-2390  
 2391-2392  
 2393-2394  
 2395-2396  
 2397-2398  
 2399-2400  
 2401-2402  
 2403-2404  
 2405-2406  
 2407-2408  
 2409-2410  
 2411-2412  
 2413-2414  
 2415-2416  
 2417-2418  
 2419-2420  
 2421-2422  
 2423-2424  
 2425-2426  
 2427-2428  
 2429-2430  
 2431-2432  
 2433-2434  
 2435-2436  
 2437-2438  
 2439-2440  
 2441-2442  
 2443-2444  
 2445-2446  
 2447-2448  
 2449-2450  
 2451-2452  
 2453-2454  
 2455-2456  
 2457-2458  
 2459-2460  
 2461-2462  
 2463-2464  
 2465-2466  
 2467-2468  
 2469-2470  
 2471-2472  
 2473-2474  
 2475-2476  
 2477-2478  
 2479-2480  
 2481-2482  
 2483-2484  
 2485-2486  
 2487-2488  
 2489-2490  
 2491-2492  
 2493-2494  
 2495-2496  
 2497-2498  
 2499-2500  
 2501-2502  
 2503-2504  
 2505-2506  
 2507-2508  
 2509-2510  
 2511-2512  
 2513-2514  
 2515-2516  
 2517-2518  
 2519-2520  
 2521-2522  
 2523-2524  
 2525-2526  
 2527-2528  
 2529-2530  
 2531-2532  
 2533-2534  
 2535-2536  
 2537-2538  
 2539-2540  
 2541-2542  
 2543-2544  
 2545-2546  
 2547-2548  
 2549-2550  
 2551-2552  
 2553-2554  
 2555-2556  
 2557-2558  
 2559-2560  
 2561-2562  
 2563-2564  
 2565-2566  
 2567-2568  
 2569-2570  
 2571-2572  
 2573-2574  
 2575-2576  
 257

RECEIVED  
FEB 11 1968  
FBI - NEW YORK  
FEB 11 1968  
FBI - NEW YORK  
FEB 11 1968  
FBI - NEW YORK

1. **Nome e Cognome:** \_\_\_\_\_  
 2. **Indirizzo:** \_\_\_\_\_  
 3. **Città:** \_\_\_\_\_  
 4. **Prov.:** \_\_\_\_\_  
 5. **Cap.:** \_\_\_\_\_  
 6. **Telefono:** \_\_\_\_\_  
 7. **Professione:** \_\_\_\_\_  
 8. **Stato:** \_\_\_\_\_  
 9. **Religione:** \_\_\_\_\_  
 10. **Partito:** \_\_\_\_\_  
 11. **Gruppo:** \_\_\_\_\_  
 12. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 13. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 14. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 15. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 16. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 17. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 18. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 19. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 20. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 21. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 22. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 23. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 24. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 25. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 26. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 27. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 28. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 29. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 30. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 31. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 32. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 33. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 34. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 35. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 36. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 37. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 38. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 39. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 40. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 41. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 42. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 43. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 44. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 45. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 46. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 47. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 48. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 49. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 50. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 51. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 52. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 53. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 54. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 55. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 56. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 57. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 58. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 59. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 60. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 61. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 62. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 63. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 64. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 65. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 66. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 67. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 68. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 69. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 70. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 71. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 72. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 73. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 74. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 75. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 76. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 77. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 78. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 79. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 80. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 81. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 82. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 83. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 84. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 85. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 86. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 87. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 88. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 89. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 90. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 91. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 92. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 93. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 94. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 95. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 96. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 97. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 98. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 99. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_  
 100. **Altre informazioni:** \_\_\_\_\_

**Droit de recours :**  
Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (article R. 600-2 du code de l'urbanisme).  
Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (article R. 600-1 du code de l'urbanisme).

De tout quoi, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.



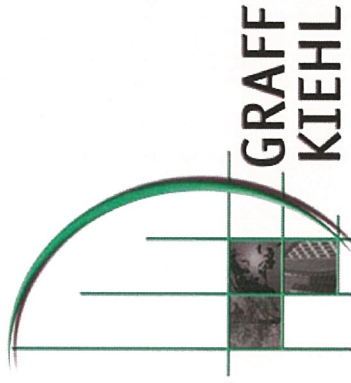
4



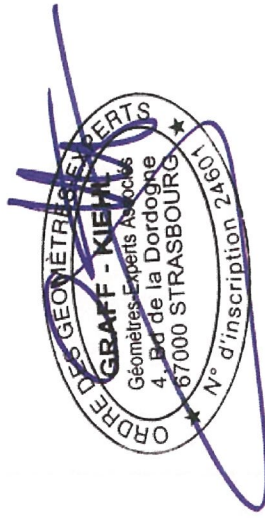


**SCI NEOS MONTPELLIER**  
**France AgriMer**

**ANNEXE 6**



GÉOMÈTRES EXPERTS ASSOCIÉS



## CALCUL de SURFACES de PLANCHER

selon article R. 112-2 du code de l'Urbanisme (au 1er mars 2012)

TYPE DE BIEN : **BÂTIMENT TERTIAIRE**

COMMUNE : **MONTPELLIER (Hérault)**

SECTION :

PARCELLE (S) :

ADRESSE : **NEOS**

DOSSIER : **17379-SP**

	Surface privative SDP	Surface Parties Communes SDP	Surface TOTALE par niveau SDP	QUOTE PART PARTIES COMMUNES "GENERALES"	QUOTE PART PARTIES COMMUNES "SPECIALES"	SURFACE LOCATIVE
ACCES PARKING PC	0	8,4	8,4			
RDC PC	0	124	846,0			
RDC GAUCHE	366,4			9,6		376,0
RDC DROIT	355,6			9,3		364,9
R+1 PC	0,0	127,7	843,5			
R+1 GAUCHE	357,9			9,3	63,9	431,1
R+1 DROIT	357,9			9,3	63,9	431,1
R+2 PC	0,0	127,7	843,5			
R+2 GAUCHE	357,9			9,3	63,9	431,1
R+2 DROIT	357,9			9,3	63,9	431,1
R+3 plateau complet	843,5	0,0	843,5	22,0	0,0	865,5
R+4 PC	0,0	127,7	845,3	0,0	0,0	0,0
R+4 GAUCHE	358,8			9,4	63,9	432,0
R+4 DROIT	358,8			9,4	63,9	432,0
R+5 plateau complet	845,3	0,0	845,3	22,1	0,0	867,4
R+6 plateau complet	511,7	0,0	511,7	13,4	0,0	525,1
TOTAUX	5071,7	515,5	5587,2	132,4	383,1	5587,2

PC GENERALES = PC SOUS-SOL+RDC

PC SPECIALES = PC DU PALIER d'ETAGE (niveaux R+1 à R+2)

Fait à Strasbourg, le  
17 juillet 2017

4 boulevard de la Dordogne - STRASBOURG  
BP 60001 - 67001 STRASBOURG CEDEX

03.88.36.77.02.  
cabinet@graфф-kiehl.fr

1a rue du Ried - SCHWEIGHOUSE SUR MODER  
BP 90353 - 67507 HAGUENAU CEDEX

**SCI NEOS MONTPELLIER**  
**France AgriMer**

**ANNEXE 7**

## Surloyer TRAVAUX DRAAF

Montant Financé :	10 000 €
Taux :	3,95%
Nombre de remboursements annuel :	4
Nombre d'années :	9
Versement trimestriel :	€331
Surloyer annuel	€1 326

Trimestre	montant € HT	Intérêts	Amortissement	Capital restant dû
				10 000 €
1	331 €	99 €	233 €	9 767 €
2	331 €	96 €	235 €	9 532 €
3	331 €	94 €	237 €	9 295 €
4	331 €	92 €	240 €	9 055 €
5	331 €	89 €	242 €	8 813 €
6	331 €	87 €	244 €	8 569 €
7	331 €	85 €	247 €	8 322 €
8	331 €	82 €	249 €	8 073 €
9	331 €	80 €	252 €	7 821 €
10	331 €	77 €	254 €	7 567 €
11	331 €	75 €	257 €	7 310 €
12	331 €	72 €	259 €	7 051 €
13	331 €	70 €	262 €	6 789 €
14	331 €	67 €	264 €	6 525 €
15	331 €	64 €	267 €	6 258 €
16	331 €	62 €	270 €	5 988 €
17	331 €	59 €	272 €	5 716 €
18	331 €	56 €	275 €	5 441 €
19	331 €	54 €	278 €	5 163 €
20	331 €	51 €	280 €	4 883 €
21	331 €	48 €	283 €	4 600 €
22	331 €	45 €	286 €	4 314 €
23	331 €	43 €	289 €	4 025 €
24	331 €	40 €	292 €	3 733 €
25	331 €	37 €	295 €	3 439 €
26	331 €	34 €	297 €	3 141 €
27	331 €	31 €	300 €	2 841 €
28	331 €	28 €	303 €	2 537 €



29	331 €	25 €	306 €	2 231 €
30	331 €	22 €	309 €	1 922 €
31	331 €	19 €	312 €	1 609 €
32	331 €	16 €	316 €	1 294 €
33	331 €	13 €	319 €	975 €
34	331 €	10 €	322 €	653 €
35	331 €	6 €	325 €	328 €
36	331 €	3 €	328 €	-0 €

4/8



**SCI NEOS MONTPELLIER**  
**France AgriMer**

**ANNEXE 8**

## Bordereau des prix unitaires

DESIGNATION DES PRODUITS		U	P.U./€
<b>CLOISONS AMOVIBLES</b>			
<b><u>CLOISON PLEINE COMPOSITE LOOK</u></b> Fourniture et pose de cloison MATFOR type LOOK 74 Indice affaiblissement acoustique Rw=43 dB, selon essai CEBTP n°BPI 2.7.6151-3 Epaisseur de la cloison 77 mm Cloison composée d'une ossature en aluminium laqué, coloris au choix dans la gamme RAL MATFOR Remplissage par panneaux de BA 13, revêtement PVC, coloris au choix dans la gamme MURASPEC PANOLINE Isolation par laine de verre d'épaisseur 45 mm Module de 1200 mm + éléments complémentaires HSFP : 2600 mm		m²	73,60 €
<b><u>CLOISON VITREE TOUTE HAUTEUR</u></b> Mise en oeuvre de cloison MATFOR vitrée toute hauteur Ossature en aluminium laqué, coloris au choix dans la gamme RAL MATFOR, double vitrage 6 mm clair + stadipp 44/2 Indice affaiblissement acoustique Rw=42 dB, selon essai CEBTP n°BPI2.7.6116-12		m²	171,74 €
<b><u>VITROPHANIE</u></b> Plus-value pour mise en œuvre d'une vitrophanie par film dépoli décor à définir sur 1/3 du vitrage par bandes découpées sur ht 900 mm et toute hauteur pour les cabinets médicaux		m²	63,25 €
<b><u>BLOC PORTE PLEIN TOUTE HAUTEUR</u></b> Plus-value pour fourniture et pose dans cloison MATFOR de bloc porte, huisserie toute hauteur en aluminium laqué, coloris au choix dans la gamme RAL MATFOR avec paumelles réglables en alu laquées et joint d'étanchéité en feuilleure Vantail réversible âme pleine 40 mm revêtus aux deux faces d'un stratifié 9/10 eme de type FORMICA, ton uni ou bois, coloris au choix dans la gamme FORMICA COLORS ou WOODS Alaise bois HETRE LCA brute (hêtre abouté) avec label PEFC <i><u>Dans le cadre de sa politique environnementale MATFOR a supprimé le bois exotique de ses fabrications standards</u></i> Serrure D45 et canon de type européen, gâche inox Garniture LINOX 494 de chez BEZAULT et butée de porte nylon noir		U	502,02 €
<b><u>BARRIERE PHONIQUE ACOUSTIPAN EN PLAFOND</u></b> Mise en œuvre d'une barrière phonique de type ACOUSTIPAN épaisseur 80 mm sur hauteur plénum du faux plafond, composée d'une laine de roche insérée entre deux feuilles d'aluminium		ml	32,20 €





COURANT FORT / COURANT FAIBLE	U	P.U./€
<b><u>PRISES DE COURANT COMPLEMENTAIRES</u></b> Prises de courant complémentaires 2 x 16A + T réseau normal sur goulotte existante Câble RO2V 3G2,5 reseau normal Disjoncteurs complémentaires 2 x 16 30 (1 pour 3 postes de travail ou 9 prises)	U	60,80 €
<b><u>PRISES RJ 45 COMPLEMENTAIRES</u></b> Prises RJ 45 catégorie 6A sur goulotte existante Câble 4 paires distribution terminale 4 paires FTP LSZH catégorie 6A Panneaux 24 port 1u Guide cordon 1u Cordon de brassage de 2 mètres Repérage Test liaison terminale RJ 45 et recette informatique	U	170.53 €



**SCI NEOS MONTPELLIER**  
**France AgriMer**

**ANNEXE 9**

# Etat des lieux

ENTREE	SORTIE
Etabli contradictoirement le __/__/201__	Etabli contradictoirement le __/__/20__
ENTRE M _____	ENTRE M _____
Le BAILLEUR,	Le BAILLEUR,
<input type="checkbox"/> personnellement	<input type="checkbox"/> personnellement
<input type="checkbox"/> régulièrement représenté par _____	<input type="checkbox"/> régulièrement représenté par _____
_____	_____
_____	_____
ET M _____	ET M _____
_____	_____
Le(s) LOCATAIRE(S)	Le(s) LOCATAIRE(S)
_____	_____
Adresse du local loué :	_____
_____	_____

RELEVÉ DES COMPTEURS	RELEVÉ DES COMPTEURS
Electricité : heures creuses : _____ / heures pleines : _____	Electricité : heures creuses : _____ / heures pleines : _____
Gaz : _____ / Eau : _____	Gaz : _____ / Eau : _____
Autres : _____	Autres : _____
_____	_____

CLEFS REMISES AU(X) LOCATAIRE(S)	CLEFS RESTITUÉES PAR LE(S) LOCATAIRE(S)
_____	_____
_____	_____









## LÉGENDE DES ABRÉVIATIONS

<b>Etat :</b>	N : neuf :	B : bon état	U : état d'usage	M : mauvais état
<b>Mur :</b>	P : peinture	PP : papier peint	T : tissu tendu	A : autre
<b>Sol :</b>	Pa : parquet	Mo : moquette	C : carrelage	A : autre
<b>Plafond :</b>	P : peinture	PP : papier-peint	T : tissu tendu	A : autre
<b>Huissieries :</b>	Bo : bois	Al : aluminium	PVC : polyvinylchloride	A : autre

[illegible][illegible]

	AUTRES	DESCRIPTION	ENTRÉE	SORTIE
—				



NOMBRE DE PAGES AU TOTAL : \_\_\_\_\_

NOMBRE DE PAGES AU TOTAL : \_\_\_\_\_

Le \_\_/\_\_/201\_\_  
A

Le \_\_/\_\_/201\_\_  
A

M

M

« Lu et approuvé, certifié exact »

« Lu et approuvé, certifié exact »

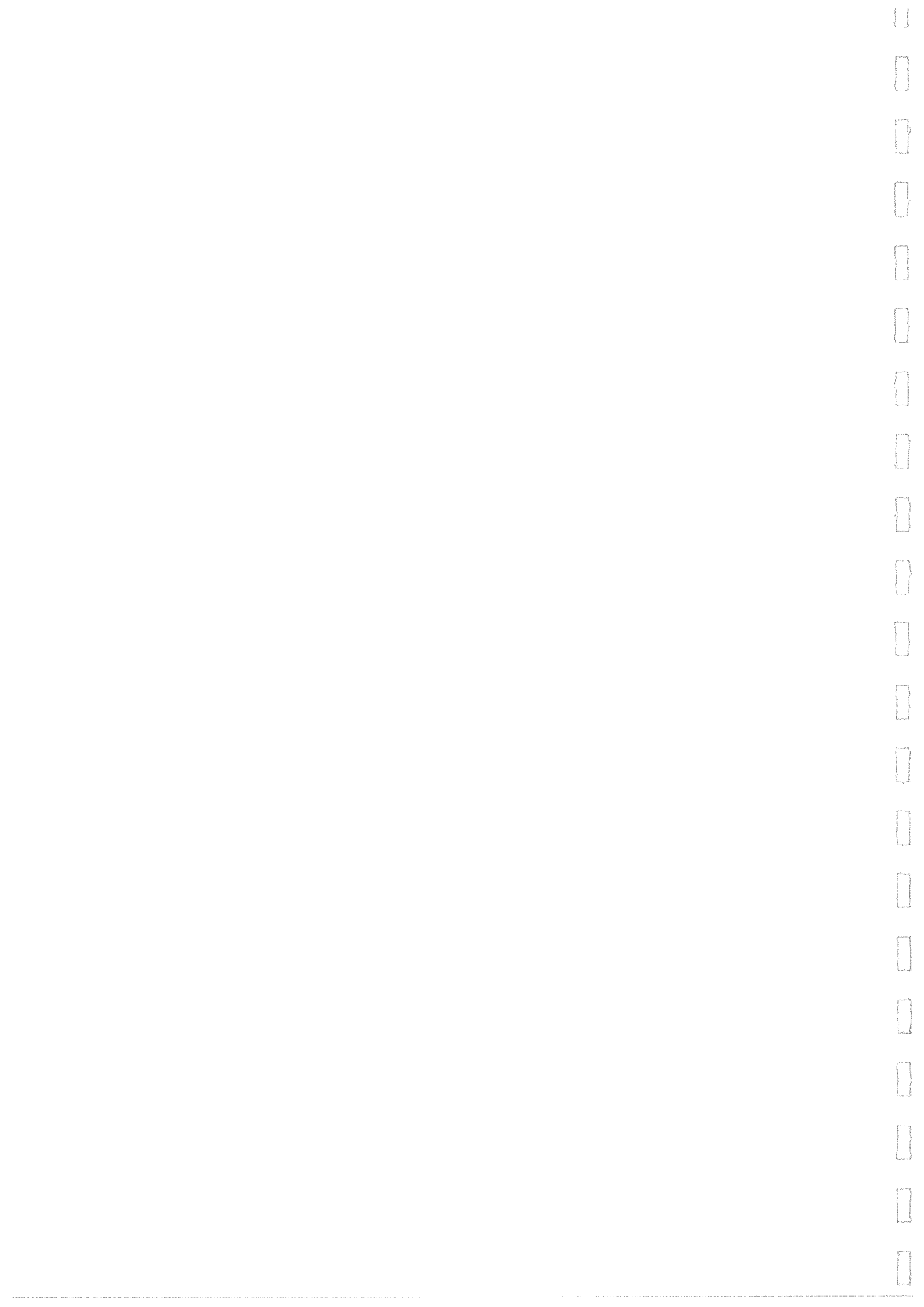
M

M

« Lu et approuvé, certifié exact »

« Lu et approuvé, certifié exact »

4



**SCI NEOS MONTPELLIER**  
**France AgriMer**

**ANNEXE 10**

# Etat des risques naturels, miniers et technologiques

En application des articles L125-5 à 7 et R125-26 du code de l'environnement.

Commande n° 1428391

Mode COMMANDE ADRESSE\*\*\*

Réalisé par un expert Preventimmo

Pour le compte de groupe LAZARD

Date de réalisation : 21 juillet 2017 (Valable 6 mois)

Selon les informations mises à disposition par arrêté préfectoral :

N° 2012-01-1425-102 du 27 juin 2012.

## REFERENCES DU BIEN

Adresse du bien

697 Avenue Etienne Méhul

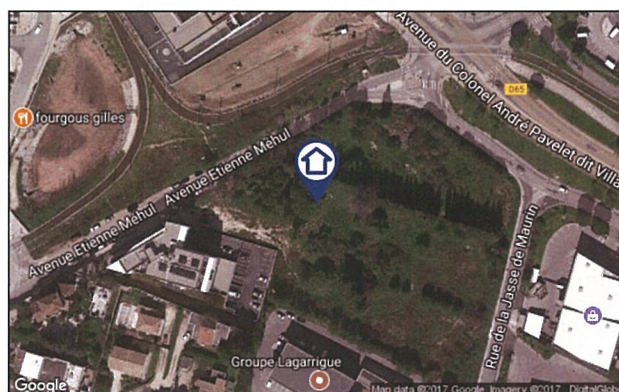
34070 Montpellier

Bailleur

SCI NEOS MONTPELLIER

Locataire

AGRIMER



## SYNTHESE

Votre commune				Votre immeuble		
Type	Nature du risque	Etat de la procédure	Date	Concerné	Travaux	Réf.
PPRn	Inondation	approuvé	13/01/2004	non	non	p.3
PPRn	Feu de forêt	approuvé	30/01/2008	non	non	p.4
Zonage de sismicité : 2 - Faible*				oui	-	-
Zonage du potentiel radon : Faible**				oui	-	-

\* Zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à 8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010 (nouvelles règles de construction parasismique - EUROCODE 8).

\*\* Situation de l'immeuble au regard du zonage informatif de l'IRSN.

## SOMMAIRE

Synthèse.....	1
Imprimé officiel.....	2
Localisation sur cartographie des risques.....	3
Procédures ne concernant pas l'immeuble.....	4
Déclaration de sinistres indemnisés.....	5
Prescriptions de travaux, Documents de référence, Conclusions.....	6
Annexes.....	7





## Etat des risques naturels, miniers et technologiques

en application des articles L.125-5 à 7, R.125-26, R.563-4 et D.563-8-1 du Code de l'environnement et de l'article L.174-5 du nouveau Code minier

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

n° 2012-01-1425-102 du 27/06/2012

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

Document réalisé le : 21/07/2017

### 2. Adresse

697 Avenue Etienne Méhul

34070 Montpellier

### 3. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques naturels [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

prescrit

oui ☐

non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

appliqué par anticipation

oui ☐

non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn

approuvé

oui ☐

non ☒

Les risques naturels pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Inondation ☐ Crue torrentielle ☐ Remontée de nappe ☐ Submersion marine ☐ Avalanche ☐  
Mouvement de terrain ☐ Mvt terrain-Sécheresse ☐ Séisme ☐ Cyclone ☐ Eruption volcanique ☐  
Feu de forêt ☐ autre ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRn

oui ☐

non ☒

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR naturel ont été réalisés

oui ☐

non ☐

### 4. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques miniers [PPRm]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

prescrit

oui ☐

non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

appliqué par anticipation

oui ☐

non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRm

approuvé

oui ☐

non ☒

Les risques miniers pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque miniers ☐ Affaissement ☐ Effondrement ☐ Tassement ☐ Emission de gaz ☐  
Pollution des sols ☐ Pollution des eaux ☐ autre ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRm

oui ☐

non ☒

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR miniers ont été réalisés

oui ☐

non ☐

### 5. Situation de l'immeuble au regard de plans de prévention des risques technologiques [PPRt]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt

approuvé

oui ☐

non ☒

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRt

prescrit

oui ☐

non ☒

Les risques technologiques pris en compte sont liés à :

(les risques grisés ne font pas l'objet d'une procédure PPR sur la commune)

Risque Industriel ☐ Effet thermique ☐ Effet de surpression ☐ Effet toxique ☐ Projection ☐

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPRt

oui ☐

non ☒

si oui, les travaux prescrits par le règlement du PPR technologique ont été réalisés

oui ☐

non ☐

### 6. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R.563-4 et D.563-8-1 du code de l'environnement modifiés par l'Arrêté et les Décrets n°2010-1254 / 2010-1255 du 22 octobre 2010.

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité :

Forte Moyenne Modérée Faible Très faible  
zone 5 zone 4 zone 3 zone 2 ☒ zone 1

### 7. Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe naturelle

L'information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente

oui ☐

non ☐

### 8. Situation de l'immeuble au regard d'un secteur d'information sur les sols (potentiellement pollués)

L'immeuble est situé dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS)

oui ☐

non ☐

sans objet ☒

aucun arrêté préfectoral n'est disponible à ce jour

### Pièces jointes

#### 9. Localisation

Extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte :

o Extrait du Zonage réglementaire PPRn Inondation, approuvé le 13/01/2004

#### Parties concernées

Bailleur

SCI NEOS MONTPELLIER

Pour le Directeur général et par délégation  
le Directeur général adjoint

à

Montpellier

le

21/07/2017

Locataire

AGRIMER

à

Paris

le

16/01/2017

Attention ! S'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner le bien immobilier, ne sont pas mentionnés par cet état. Article 125-5 (V) du Code de l'environnement : En cas de non respect des obligations d'information du vendeur ou du bailleur, l'acquéreur ou le locataire pourra demander au juge une diminution du prix de vente ou de la location.

Philippe MERILLON



## Inondation

PPRn Inondation, approuvé le 13/01/2004

## Non concerné\*

\* L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'une zone à risques



\*\*\* En mode COMMANDE ADRESSE, l'utilisateur est responsable de la localisation et l'expert Preventimmo de la détermination de l'exposition aux risques.

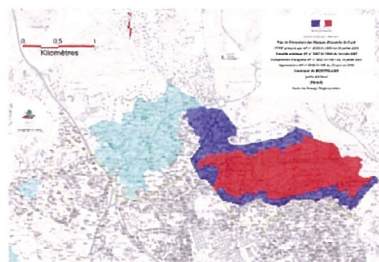
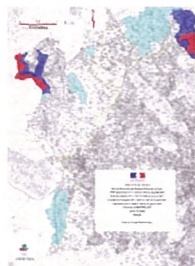
L'édition et la diffusion de ce document implique l'acceptation des Conditions Générales de Vente, disponibles sur le site Internet Preventimmo. □

Copyright 2007-2014 Preventimmo. Tous droits réservés. Les noms et marques commerciaux appartiennent à leurs propriétaires respectifs. □

## Cartographies ne concernant pas l'immeuble

*Au regard de sa position géographique, l'immeuble n'est pas concerné par :*

Le PPRn Feu de forêt, approuvé le 30/01/2008



## Déclaration de sinistres indemnisés

en application des articles L 125-5 et R125-6 du Code de l'environnement

Si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à des événements ayant eu pour conséquence la publication d'un arrêté de catastrophe naturelle, cochez ci-dessous la case correspondante dans la colonne "Indemnisé".

Risque	Début	Fin	JO	Indemnisé
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	13/10/2016	14/10/2016	27/01/2017	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	23/08/2015	23/08/2015	08/10/2015	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	06/10/2014	07/10/2014	07/11/2014	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	29/09/2014	30/09/2014	11/10/2014	<input type="checkbox"/>
Inondation - Par ruissellement et coulée de boue	17/09/2014	19/09/2014	07/11/2014	<input type="checkbox"/>
Sécheresse - Tassements différentiels	01/01/2014	30/09/2014	26/07/2015	<input type="checkbox"/>
Sécheresse - Tassements différentiels	01/01/2012	31/03/2012	25/05/2013	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	08/10/2009	09/10/2009	02/04/2010	<input type="checkbox"/>
Sécheresse - Tassements différentiels	01/01/2007	31/03/2007	10/10/2008	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	06/09/2005	07/09/2005	14/10/2005	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	02/12/2003	04/12/2003	20/12/2003	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	22/09/2003	22/09/2003	30/11/2003	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	11/12/2002	12/12/2002	07/02/2003	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	09/10/2001	09/10/2001	05/05/2002	<input type="checkbox"/>
Sécheresse - Tassements différentiels	01/01/2000	31/12/2000	26/08/2004	<input type="checkbox"/>
Sécheresse - Tassements différentiels	01/03/1998	28/02/1999	29/12/2000	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	25/11/1997	25/11/1997	18/02/1998	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	17/10/1994	28/10/1994	25/11/1994	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	22/09/1993	23/09/1993	18/02/1994	<input type="checkbox"/>
Sécheresse - Tassements différentiels	01/01/1992	31/10/1997	01/07/1998	<input type="checkbox"/>
Sécheresse - Tassements différentiels	01/05/1989	31/12/1991	09/07/1994	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	28/10/1987	29/10/1987	23/02/1988	<input type="checkbox"/>
Par une crue (débordement de cours d'eau) - Par ruissellement et coulée de boue	23/09/1986	24/09/1986	14/02/1987	<input type="checkbox"/>
Tempête (vent)	06/11/1982	10/11/1982	19/11/1982	<input type="checkbox"/>

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie, le dossier départemental sur les risques majeurs, le document d'information communal sur les risques majeurs et, sur internet, le portail dédié à la prévention des risques majeurs : [www.prim.net](http://www.prim.net)

Préfecture : Montpellier - Hérault  
Commune : Montpellier

Adresse de l'immeuble :  
697 Avenue Etienne Méhul  
34070 Montpellier  
France

Pour la Directrice générale et par délégation  
le Directeur général adjoint

Etabli le :

21/07/2017

Bailleur :

*[Signature]*

SCI NEOS MONTPELLIER

*[Signature]*  
**Philippe MERILLON**

Locataire :

AGRIMER





## Prescriptions de travaux

Aucune

## Documents de référence

Aucun

## Conclusions

L'Etat des Risques délivré par groupe LAZARD en date du 21/07/2017 fait apparaître que la commune dans laquelle se trouve le bien fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2012-01-1425-102 en date du 27/06/2012 en matière d'obligation d'Information Acquéreur Locataire sur les Risques Naturels, Miniers et Technologiques.

Selon les informations mises à disposition dans le Dossier Communal d'Information, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque sismique (niveau 2, sismicité Faible) et par la réglementation de construction parasismique EUROCODE 8

Selon le zonage informatif mis à disposition par l'IRSN, le BIEN est ainsi concerné par :

- Le risque Radon (niveau : faible)

## Sommaire des annexes

> Arrêté Préfectoral n° 2012-01-1425-102 du 27 juin 2012

> Cartographies :

- Cartographie réglementaire du PPRn Inondation, approuvé le 13/01/2004

- Cartographie réglementaire de la sismicité

*A titre indicatif, ces pièces sont jointes au présent rapport.*



PREFET DE L'HERAULT

**ARRETE n° 2012-01-1425-102**

**ARRETE PREFECTORAL RELATIF A L'INFORMATION DES ACQUEREURS ET  
LOCATAIRES DE BIENS IMMOBILIERS SUR LES RISQUES NATURELS ET  
TECHNOLOGIQUES MAJEURS**

Le secrétaire général chargé de l'administration de l'Etat  
dans le département

**COMMUNE DE MONTPELLIER**

**Vu** le code général des collectivités territoriales ;

**Vu** le code de l'environnement, notamment les articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 ;

**Vu** l'arrêté préfectoral relatif à la liste des communes de l'Hérault où s'applique l'article L125-5 du code de l'environnement ;

**Vu** le décret n° 2012-475 du 12 octobre 2012 modifiant l'article R125-24 du code de l'environnement ;

Considérant qu'il convient d'ajouter, au dossier communal d'information, le règlement du plan de prévention des risques naturels (PPRN) approuvé.

**ARRÊTE :**

**ARTICLE 1 :**

Les éléments nécessaires à l'élaboration de l'état des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés sur le territoire de la commune sont consignés dans le dossier communal d'informations annexé au présent arrêté.

Ce dossier comprend :

- la mention des risques naturels et des risques technologiques pris en compte,
- l'intitulé des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer (note de présentation et règlement des PPRN approuvés, documents graphiques des PPRN approuvés)

Ce dossier est librement consultable en préfecture, sous-préfectures et mairie.

Il est accessible sur le site Internet de la préfecture à l'adresse <http://www.herault.pref.gouv.fr/>

48



**ARTICLE 2 :**

Ces informations seront mises à jour selon les modalités prévues par l'article R125-25 du code de l'environnement.

**ARTICLE 3 :**

Un exemplaire du présent arrêté et du dossier d'information est adressé au maire et à la chambre départementale des notaires.

Le présent arrêté sera affiché en mairie. Mention de l'arrêté et des modalités et de sa consultation sera annexé dans un journal diffusé dans le département

**ARTICLE 4:**

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

**ARTICLE 5:**

Mesdames et Messieurs le secrétaire général de la préfecture, le directeur de cabinet, les sous-préfets d'arrondissements, la directrice départementale des territoires et de la mer et le maire de la commune sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Montpellier, le 27 juin 2012

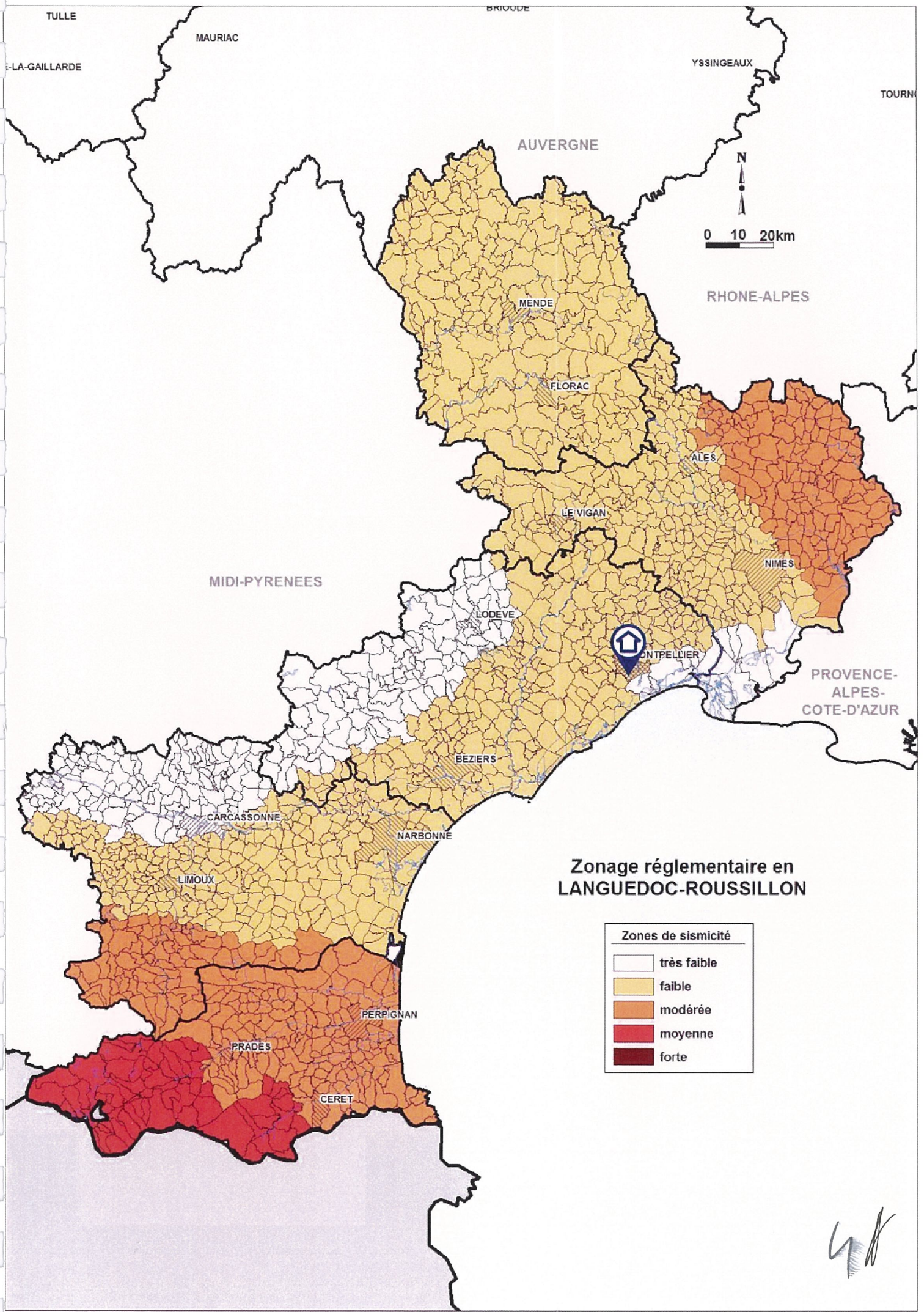
**Le secrétaire général chargé  
de l'administration de l'Etat dans le département**

  
**Alain ROUSSEAU**

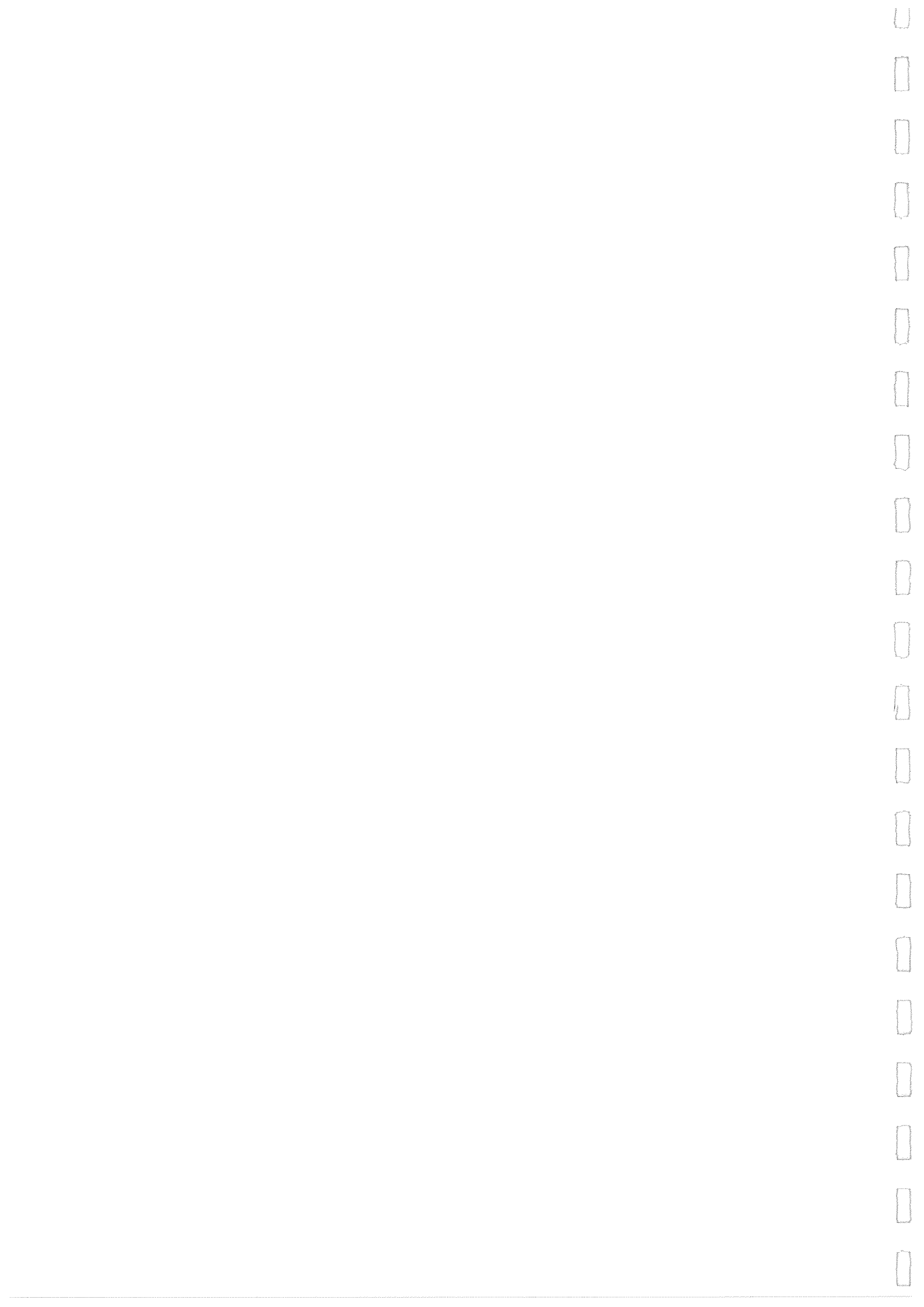
41







48



**SCI NEOS MONTPELLIER**  
**France AgriMer**

**ANNEXE 11**



# SCI NEOS MONTPELLIER

33 Avenue Foch, 69006 Lyon



## Construction d'un immeuble de bureaux

Ilôt 30 – ZAC GAROSUD – Montpellier



## Programme

Emis par :

**SINTEO**

Florie MAZZEO – BREEAM AP  
70 rue Paradis, 13 006 Marseille  
Tél : 04 86 68 41 11



@ : [florie.mazzeo@sinteo.fr](mailto:florie.mazzeo@sinteo.fr)

MOA :

**SCI NEOS Montpellier c/o Groupe Lazard**

Andlauer Yves  
33 avenue Foch, 69 006 LYON  
Tél : 04 72 69 59 69 – 06 74 82 79 96  
@ : [y.andlauer@lazard-sa.com](mailto:y.andlauer@lazard-sa.com)

Architecte :

**LOCI ANIMA**

Thomas Panconi  
92 rue de Rochechouart, 75009 Paris France  
Tél : 03 1 43 87 04 97 Fax : 33 1 42 93 59 54  
@ : [tpanconi@loci-anima.com](mailto:tpanconi@loci-anima.com)

Economiste :

**BMF**

Renaud Chanceaulme  
@ : [renaud.chanceaulme@bmf-conseil.fr](mailto:renaud.chanceaulme@bmf-conseil.fr)

B.E. fluides :

**BETICS**

Christophe Seuzaret  
Le parc du Châter – Bât B - 63 rue de la Garenne  
69340 FRANCHEVILLE  
Tel : 04 78 59 25 69 @ : [be@betics.fr](mailto:be@betics.fr)

AMO

environnemental

**SINTEO**

Florie Mazzeo  
70 rue Paradis, 13 006 Marseille  
04 86 68 41 11 - 07 82 97 34 31  
@ : [florie.mazzeo@sinteo.fr](mailto:florie.mazzeo@sinteo.fr)

B.E. Façades :

**TERREL**

M. Niel  
@ : [g.niel@terrellgroup.net](mailto:g.niel@terrellgroup.net)

BE Structure :

**TANNACHER**

M. Chaffiol  
@ : [bet@tannacher.fr](mailto:bet@tannacher.fr)

Bureau

d'études Sols /

VRD:

**C2i**

Olivier Mollard  
@ : [olivier.mollard@c2iconseil.fr](mailto:olivier.mollard@c2iconseil.fr)

A	03/05/2017	Mise à jour Profil	FM	SQC
0	03/05/2016	Première diffusion	FM	SQC
Indice	Date	Sommaire de modifications	Etabli	Validé
Titre				
Programme environnemental				

4/8



## TABLE DES MATIERES

1.	Présentation .....	3
1.1.	Présentation du projet.....	3
1.2.	Profil de certification BREEAM .....	3
1.3.	Présentation du document.....	4
2.	Les cibles environnementales .....	5
	Management .....	5
	Santé et confort .....	7
	Energie 13	
	Transport .....	15
	Eau 17	
	Matériaux .....	18
	Gestion des déchets.....	20
	Biodiversité .....	22
	Pollution.....	23
3.	Annexes – Préconisations Choix Des Matériaux .....	25
3.1.	Préconisations choix peintures et revêtement intérieur.....	25
3.2.	Murs extérieurs .....	26
3.3.	Isolation .....	26
3.4.	Toiture .....	28
3.5.	Dalle.....	29
3.6.	Menuiseries .....	30
3.7.	Aménagement extérieurs .....	30
3.8.	Revêtements de sols.....	32
4.	Annexes – Description de la certification BREEAM .....	33
4.1.	Le référentiel BREEAM® Standard International .....	33
4.2.	La notation BREEAM® .....	34
4.3.	Les étapes clés .....	34

## 1. PRESENTATION

### 1.1. Présentation du projet

Le projet est une construction neuve d'un bâtiment de bureaux lancé en blanc, destiné à des utilisateurs multiples, à Montpellier, Ilot 30, ZAC Garosud (nommé ci-après « le site »).

Le bâtiment est se développe sur 5687 m<sup>2</sup> de SU en R+5 sur un niveau de sous-sol (semi-enterré).



Plan Masse Tranche 1



Perspective d'insertion dans le site (LOCI ANIMA)

Le maître d'ouvrage **Groupe Lazad** (ci-après nommé « le Client » ou le « MOA ») s'appuie sur les recommandations d'une équipe de conception pluridisciplinaire pour garantir la mise en œuvre de solutions très performantes en termes de qualité environnementale, de performance énergétique et de confort de l'occupant.

Ce document a pour but de décrire les exigences environnementales et les indicateurs permettant de mesurer le niveau de performance à atteindre sur cette opération. Cette dernière s'inscrit dans la volonté de du Maître d'Ouvrage d'intégrer une démarche de développement durable.

### 1.2. Profil de certification BREEAM

Le Maître d'Ouvrage de l'opération a décidé de viser l'obtention de la **certification BREEAM® International New Construction 2016**.

**BREEAM®**



## Répartition par cibles



Score visé	Niveau visé
64 .34 %	VERY GOOD

### 1.3. Présentation du document

Ce document a pour objectif de présenter de manière détaillée et exhaustive l'ensemble des exigences architecturales, techniques et environnementales à prendre en compte pour obtenir la certification BREEAM au niveau fixé par la Maitrise d'Ouvrage.

**Pour les crédits traités dans la démarche de certification BREEAM, les acteurs de la conception et de la construction devront impérativement respecter les exigences définies dans la suite de ce document.** L'acteur concerné par chaque crédit est mentionné dans chaque fiche.

Les dites exigences consistent globalement :

- ⊙ En une collecte documentaire : CCTP, plans, schémas, fiches techniques, etc.
- ⊙ En la réalisation de diverses études : étude d'éclairage artificiel, simulation thermique dynamique, analyse de cycle de vie, charte de chantier, etc.
- ⊙ A respecter certains critères dans la sélection des matériaux (COV, formaldéhydes, label, etc.) et des équipements (Performances, rendement, etc.).

Dans un souci de lisibilité de ce document, certaines exigences sont parfois simplifiées. Si nécessaire, et pour certains crédits spécifiques, SINTEO pourra diffuser des cahiers des charges spécifiques aux intervenants de l'équipe de Maitrise d'œuvre

## 2. LES CIBLES ENVIRONNEMENTALES

Management			
Nombre total de crédits visés		Informations complémentaire	
11			
Réf	Exigences	Crédits visés	Destinataire
1.1	<p>Mettre en place un processus de « <u>conception intégrée</u> » :</p> <p>Ce processus consiste consulter l'ensemble des parties prenantes du projet lors des phases clés de conception afin d'intégrer leurs besoins et leurs attentes: le client, le futur exploitant l'aménageur, la ville, les riverains, des entreprises de construction. L'ensemble des parties prenantes mènera une réflexion sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Besoins spécifiques du client ;</li> <li>- Objectifs en termes de développement durable et de niveau de certification ;</li> <li>- Planning et budget ;</li> <li>- Contraintes particulières du projet ;</li> <li>- Choix des revêtements et des équipements techniques ;</li> <li>- Entretien et maintenance des équipements du site ;</li> <li>- Accessibilité du bâtiment.</li> </ul> <p>Un professionnel accrédité par le BRE (<b>BREEAM AP</b>) est associé à l'opération dès la programmation et jusqu'à la livraison du bâtiment. Il s'agit de Florie MAZZEO. Son rôle est de définir le profil BREEAM du bâtiment et de suivre l'atteinte des objectifs fixés par le présent document.</p> <p><b>Rendus attendus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Compte-Rendu de réunions dès la programmation jusqu'à la livraison</b></li> <li>- <b>Tableaux de bord d'analyse du profil BREEAM à chaque phase de conception</b></li> <li>- <b>Rapports intermédiaires de suivi de chantier et Bilan de chantier</b></li> <li>- <b>Cahiers des charges spécifiques de l'aménageur / Preneur</b></li> </ul>	MAN 1 +3 pts	<p>Sinteo (BREEAM AP) LAZARD Preneur Ville? Aménageur Parties prenantes LOCI ANIMA BET</p>
1.2	<p>a. Réaliser une Analyse en Coût Global (investissement, entretien et maintenance) pour au moins deux familles d'éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Enveloppe ;</li> <li>o Equipements techniques ;</li> <li>o Revêtements ;</li> <li>o Aménagement extérieur ;</li> <li>o Structure.</li> </ul> <p><b>ET</b></p> <p>b. Mettre en œuvre les solutions ayant le coût global le plus faible.</p> <p><b>Rendus attendus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Note d'analyse en coût global pour le choix des équipements techniques, de l'enveloppe et des revêtements intérieurs/extérieurs</b></li> <li>- <b>CCTP intégrant le choix des équipements et matériaux</b></li> </ul>	MAN 2 +3 pts	<p>Sinteo LOCI ANIMA BET LAZARD</p>



1.3	<p>Mettre en place un <b>chantier à faible impact environnemental</b> et à faibles nuisances :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rédiger une charte de chantier à inclure au dossier marché intégrant les points suivants (checklist A1) : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Accès sécurisés ;</li> <li>o Respect du voisinage ;</li> <li>o Conscience environnementale ;</li> <li>o Environnement de travail (santé et sécurité) ;</li> <li>o Suivi des consommations d'eau et d'énergie ;</li> <li>o Limitation des émissions de poussières et de pollution de l'eau ;</li> <li>o <b>L'ensemble du bois de chantier provient de sources légalement reconnues ;</b></li> </ul> </li> <li>- Un « Responsable environnement » est nommé au sein de l'entreprise de travaux pour effectuer les relevés nécessaires tout au long du chantier</li> <li>- Mission de vérification des données collectées par un tiers en phase de chantier (BREEAM AP) ;</li> </ul> <p><b>Rendus attendus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Charte de chantier propre à faibles nuisances</b></li> <li>- <b>CCTP marchés intégrant les exigences de chantier vert</b></li> <li>- <b>Plan environnemental de gestion de chantier (entreprises) ou Charte de chantier propre à faibles nuisances complétée avec les actions implémentées sur chantier et la désignation du Responsable de chantier Vert (entreprises)</b></li> <li>- <b>Tableau récapitulatif de suivi de consommations énergétiques et d'eau</b></li> </ul>	<p>MAN 3 <b>Préreq</b> <b>uis</b> +3 pts</p>	<p>Sinteo LOCI ANIMA Tous BET Entreprises de travaux</p>
1.4	<p>Rédiger et distribuer à l'ensemble des usagers du bâtiment un <u>guide d'utilisation</u>. Ce guide contiendra les informations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une description des équipements du Site ;</li> <li>- La stratégie énergétique et environnementale mise en œuvre ;</li> <li>- Les procédures d'urgence ;</li> <li>- Etc.</li> </ul> <p>Une version provisoire de ce guide sera transmise au futur preneur en amont afin de l'adapter au mieux à ses attentes et à son usage.</p> <p>b. Prévoir un calendrier de formation pour les futurs occupants (ou gestionnaire) autour de la réception pour les préparer à l'utilisation de leur bâtiment. Ces formations devront couvrir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les intentions de la conception du bâtiment</li> <li>- Les dispositions de suivi disponibles et les contacts principaux des exploitants</li> <li>- La présentation du guide de l'occupant et de toute autre documentation pertinente pour la prise en main du bâtiment (plan d'entretien et de maintenance, notice GTB...)</li> <li>- Les exigences relatives à la maintenance du bâtiment et les contrats à mettre en œuvre</li> </ul> <p><b>Rendus attendus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Guide d'utilisation du bâtiment</b></li> <li>- <b>Lettre d'engagement de la part du MOA à le distribuer aux utilisateurs</b></li> <li>- <b>Calendrier de l'opération complété avec les formations ou mention dans les CCTP</b></li> </ul>	<p>MAN 4 +1 pt <b>Pré-requis</b></p>	<p>Sinteo LAZARD</p>



Santé et confort			
Nombre total de crédits visés		Informations complémentaire	
10			
Réf	Exigences	Crédits visés	Destinataire
2.1	<p>Mettre en œuvre des luminaires à haute efficacité : équipés <u>de ballasts électroniques</u> OU de type <u>LED</u>.</p> <p><b>Rendus attendus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Exigence intégrée aux CCTP / Notices</li> <li>Fiches techniques des équipements prévus</li> </ul>	HEA 1 <b>Prérequis</b>	BET CFO-CFA
2.2	<p>Réaliser une <u>étude d'éclairage naturel (FLJ)</u>. Ses résultats doivent confirmer que tous les bureaux ont largement accès à la lumière naturelle.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>FLJ &gt; 1.7% dans 80% des espaces de bureaux sur le plan de travail</li> <li>Uniformité &gt; 0.3 OU FLJ minimum &gt; 0.51%</li> </ul> <p>Le bâtiment a été conçu pour répondre aux meilleures pratiques en termes d'éclairage naturel [Guide d'éclairage naturel 10, menuiseries, CISBE 1999 / Code de bonnes pratiques pour l'éclairage partie 2 BS 8206, 2008]</p> <p><b>Rendus attendus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etude FLJ</li> <li>- Prescriptions de l'étude intégrées aux CCTP / Notices (vitrages, revêtements, aménagement intérieur)</li> </ul>	HEA 1 +2 pt	Sinteo LOCI ANIMA BET CFO-CFA
2.3	<p>L'aménagement intérieur de bureaux sera conçu de telle manière que tous les postes de travail (95%) disposeront d'une <u>vue appropriée vers l'extérieur</u>, poste de travail à une distance inférieure à 7 mètres des fenêtres donnant sur l'extérieur. (distance calculée en fonction de la proportion de surface vitrée/ surface de mur)</p> <p>Des systèmes de protection contre l'éblouissement seront installés dans tous les locaux de bureaux (stores, casquettes...).</p> <p><b>Rendus attendus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Caractérisation des systèmes de protection contre l'éblouissement dans le CCTP / Fiche technique si approprié</li> <li>- Plan d'aménagement intérieur de bureaux</li> </ul>	HEA 1 +1 pts	LOCI ANIMA

2.4	<p>Respecter les <u>valeurs d'éclairement, d'uniformité et d'UGR</u> données dans la norme EN 12464-1 et EN 12464-2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Bureaux</b> : 300 lux, 0,6 d'uniformité et UGR &lt; 19</li> <li>- <b>Circulations extérieures piétonnes</b> : 5 lux, 0,25 d'uniformité et UGR &lt; 50 (mesure au sol) ;</li> <li>- <b>Local à vélos</b> : 200 lux</li> <li>- <b>Parkings</b> : 20 lux, 0,25 d'uniformité et UGR &lt; 50 (mesure au sol).</li> </ul> <p><b>ET</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Définir le <u>zonage des commandes d'éclairage par l'occupant</u> :</li> <li>- Dans les bureaux, la commande d'éclairage est conçue pour gérer une surface de 4 postes de travail au maximum soit l'équivalent de 40 m<sup>2</sup> en open space ;</li> <li>- L'éclairage des circulations doit être géré indépendamment de celui des bureaux.</li> </ul> <p><b>Rendus attendus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Etude éclairage artificiel en conception</b></li> <li>- <b>Plans et CCTP / Notices</b></li> <li>- <b>Cahier des charges preneur</b></li> </ul>	HEA 1 +1 pt	BET CFO- CFA
2.5	<p>Réaliser un <u>plan de qualité de l'air intérieur</u> dont les exigences doivent être intégrées à la conception. Ce plan prend en compte à minima :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Contrôle des sources de pollution ;</li> <li>- Interruption du chemin des polluants ;</li> <li>- Entretien ;</li> <li>- Procédures de sur-ventilation avant occupation ;</li> <li>- Tests et analyse par un tiers ;</li> <li>- Maintien d'une bonne QAI en occupation.</li> </ul> <p><b>Rendus attendus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Plan Qualité Air Intérieur</b></li> <li>- <b>CCTP Complétés avec prescriptions / Notices</b></li> </ul>	HEA 2 <b>Prérequis</b>	Sinteo MOE Entrepris es

	<p>Toutes les peintures utilisées dans les pièces humides devront être <b>fongicides et anti-moisissures</b>.</p> <p>Sélectionner des matériaux de revêtement (Moquettes, boiseries, plafond suspendu, revêtements de murs, colles pour revêtements de sol,...) disposant:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'une conformité aux <b>réglementations européennes sur les émissions de COV, Formaldehyde et contenu de substances cancérigènes</b> (EN 16516:2015).</li> </ul> <p>OU</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Disposer d'un <b>label de qualité sanitaire</b> type Emicode EC1plus, M1 Indoor Climate, GreenGard, Eco-Institut, GUT, etc.</li> </ul> <p>La liste complète des labels est présentée en annexe.</p> <p>- <b>Les tests de COV</b> devront être conformes à la réglementation EN 16516:2015 ou ISO 16000-9 (Méthode de la chambre d'émission).</p> <p><b>Rendus attendus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- CCTP Complétés avec prescriptions / Notices</li> <li>- Fiches Produit des matériaux confirmant les niveaux d'émissions et les labels éventuels</li> </ul>	HEA 2 +2 pt	LOI ANIMA Entrepris es Futurs preneurs
2.6	<p>Le ratio de surface des ouvrants de confort / surface de plancher de chacun de locaux à occupation permanente est <math>\geq 5\%</math></p> <p><b>ET</b></p> <p>Les baies permettent de fournir à minima deux niveaux d'ouverture.</p> <p><b>ET</b></p> <p>Le projet présente une stratégie de ventilation naturelle adaptée au climat</p> <p><b>Rendus attendus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plans et coupes architecte</li> <li>- Fiches Techniques des menuiseries extérieures</li> </ul>		LOCI ANIMA



2.7	<p>Assurer le <u>confort hygrothermique</u> des usagers :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Réaliser une simulation thermique intégrant l'analyse du confort thermique selon les indices <b>PMV : PPD</b> décrit dans la norme ISO 7730 (taux de satisfaction et insatisfaction). Cette simulation portera sur le confort d'été mais aussi sur les confort de mi- saison et d'hiver. Son objectif est d'améliorer le confort thermique.</li><li>- Les niveaux de confort thermique locaux dans les espaces à occupation prolongée respecteront les exigences de la catégorie B de l'annexe A de la norme ISO 7730 :2005 :<ul style="list-style-type: none"><li>o En hiver : Températures comprises entre 20 °C et 24°C ET une vitesse d'air &lt; 0,16 m/s ;</li><li>o En été : Températures comprises entre 23°C et 26°C ET une vitesse d'air &lt; 0,19 m/s ;</li></ul></li><li>- Cette simulation permettra de déterminer le zonage thermique le plus adapté et de décrire les modes de gestion de la température correspondants.</li></ul> <p>Les futurs occupants ou les retours d'expérience sur cette typologie de bâtiment permettront d'intégrer les attentes spécifiques des usagers en termes de confort thermique.</p> <p><b>Rendus attendus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Plans CVC</b></li><li>- <b>Etude de confort thermique (STD)</b></li><li>- <b>CCTP complétés avec prescriptions / Notices</b></li><li>- <b>Fiches techniques équipements et organes de contrôle</b></li></ul>	HEA 4 +2 pts	Sinteo LOCI ANIMA BET CVC														
2.8	<p>Réaliser une <u>étude acoustique</u> par un acousticien qualifié et mettre en œuvre les solutions nécessaires à l'obtention des exigences suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Niveau de bruits ambiants dans les espaces durant les périodes d'inoccupation :</li></ul> <table><thead><tr><th>Espace concerné</th><th>Niveau de bruit ambiant</th></tr></thead><tbody><tr><td>Bureaux individuel</td><td>≤ 40 dB LAeq,T</td></tr><tr><td>Bureaux collectifs</td><td>40-50 dB LAeq,T</td></tr><tr><td>Salle de réunion</td><td>35-40 dB LAeq,T</td></tr><tr><td>Restaurant</td><td>40-55 dB LAeq, T</td></tr><tr><td>Espace commun (sanitaire, espace détente, etc.)</td><td>≤ 40 dB LAeq,T</td></tr><tr><td>Accueil</td><td>40-50 dB LAeq,T</td></tr></tbody></table> <ul style="list-style-type: none"><li>- Isolation acoustique des espaces sensibles (a minima les bureaux) vis-à-vis des autres espaces : <math>D_w + LA_{eq,T} &gt; 75</math>.</li></ul> <p>Réaliser des mesures acoustiques afin de s'assurer de l'atteinte des niveaux exigés par la certification selon les protocoles de mesures décrits dans les normes ISO 140-4 :1998 et 717-1 :1996.</p> <p><b>Rendus attendus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Notices acoustiques</b></li><li>- <b>Intégration des préconisations aux CCTP</b></li><li>- <b>CR de suivi de mise en œuvre sur chantier</b></li><li>- <b>Rapports de mesures à réception (si nécessaire)</b></li></ul>	Espace concerné	Niveau de bruit ambiant	Bureaux individuel	≤ 40 dB LAeq,T	Bureaux collectifs	40-50 dB LAeq,T	Salle de réunion	35-40 dB LAeq,T	Restaurant	40-55 dB LAeq, T	Espace commun (sanitaire, espace détente, etc.)	≤ 40 dB LAeq,T	Accueil	40-50 dB LAeq,T	HEA 5 +2 pt	Acoustici en qualifié BET techniqu es LOCI ANIMA
Espace concerné	Niveau de bruit ambiant																
Bureaux individuel	≤ 40 dB LAeq,T																
Bureaux collectifs	40-50 dB LAeq,T																
Salle de réunion	35-40 dB LAeq,T																
Restaurant	40-55 dB LAeq, T																
Espace commun (sanitaire, espace détente, etc.)	≤ 40 dB LAeq,T																
Accueil	40-50 dB LAeq,T																

2.9	<p>Rédiger une <b>notice d'accessibilité PMR</b>.</p> <p>a. Concevoir le bâtiment afin qu'il soit accessible et adapté aux PMR (personnes souffrant de handicaps sensoriels et intellectuels, personnes en fauteuil roulant, personnes de petite taille, personnes âgées, femmes enceintes, personnes avec enfants, etc.)</p> <p><b>ET</b></p> <p>b. Développer une stratégie d'accès en adéquation avec la méthodologie BREEAM :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Consultation d'un spécialiste de l'accessibilité PMR             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Aménagement des accès vers et dans le bâtiment ;</li> <li>o Eclairage adapté ;</li> <li>o Signalétiques prévues améliorant l'accessibilité et la lisibilité des espaces du bâtiment (panneau, symboles et pictogrammes;</li> <li>o Procédures et dispositifs d'urgence pour les PMR.</li> </ul> </li> <li>- Schémas explicatifs :             <ul style="list-style-type: none"> <li>o des circulations vers et dans le bâtiment ;</li> <li>o des modalités d'accès pour les différents utilisateurs ;</li> </ul> </li> <li>- Choix de conception permettant d'éviter la ségrégation des PMR par rapport aux autres usagers ;</li> </ul> <p>Localisation des points refuges PMR en cas d'urgence.</p> <p>Prévoir <u>l'aménagement des espaces extérieurs</u> selon les exigences décrites ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Créer des cheminements pour piétons et cycliste selon les dimensions suivantes :             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Cheminement piétons et cyclistes combinés : largeur d'au moins 3 m</li> <li>o Cheminement piétons et cyclistes séparés : largeur d'au moins 1,5 m pour chaque un.</li> </ul> </li> <li>- Dissocier les flux piétons, cycliste, autos, zone de livraison, visiteurs et déchets ;</li> <li>- Planter l'aire de livraison afin qu'elle ne croise pas le cheminement piétons et cycliste ;</li> <li>- Respecter les niveaux d'éclairage extérieur minimums établis par la norme EN 12464-1 ;</li> <li>- Installer une signalétique adaptée pour identifier facilement les accès</li> </ul> <p><b>Rendus attendus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Notice d'accessibilité</li> <li>- Plans</li> <li>- Cahier des charges Preneurs</li> </ul>	HEA 6 +2 pts	LOCI ANIMA
-----	--	-----------------	---------------



2.10	<p>Concevoir les <u>réseaux d'eau</u> selon les bonnes pratiques décrites dans le guide du CSTB: « Réseaux d'eau destinée à la consommation humaine à l'intérieur des bâtiments » (Partie 1 et 2). Et le guide "legionnaires' disease – the control of legionella bacteria in water systems" of the approved code of practice and guidance, 3rd edition HSE, 2000 et respect du guide CISBE TM13 : « réduction du risque de légionnelle » 2002.</p> <p><b>ET</b></p> <p>En cas de recours à un système d'humification, proscrire les systèmes à pulvérisation et mettre en œuvre un système de type « humification à vapeur » afin d'écarter le risque de légionnelles</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b><u>Rendus attendus :</u></b></li> <li>- <b>CCTP Plomberie / Notices</b></li> <li>- <b>Attestation de la MOE du respect des guides de bonnes pratiques</b></li> <li>- <b>Plans Plomberie</b></li> <li>- <b>Fiches Produit de fontaines à eau</b></li> </ul>	HEA 9 +1 pt	BET Plomberie
2.11	<p>Prévoir un point d'approvisionnement en eau potable, relié au réseau à chaque étage, à la disposition du personnel (hors sanitaire, dans les cafeterias par exemple).</p> <p><b><u>Rendus attendus</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>CCTP / Notices</b></li> <li>- <b>Plans</b></li> <li>- <b>Cahier des charges preneurs</b></li> </ul>	HEA 9 <b>Prérequis</b>	BET Plomberie

Energie			
Nombre total de crédits visés		Informations complémentaire	
21			
Réf	Exigences	Crédits visés	Destinataire
3.1	<p>Mettre en œuvre des solutions techniques pour obtenir un pourcentage d'amélioration des consommations énergétiques réglementaires, au regard de la RT 2012, avec à minima le résultat suivant : <b><u>Cep projet &lt; Cep max – 30 %.</u></b></p> <p><b>ET</b></p> <p>Réaliser un calcul réglementaire RT2012 pour le bâtiment de référence établi par le BRE (supplément par rapport à une étude RT classique).</p> <p><b>Rendus attendus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etude thermique réglementaire + mises à jour</li> <li>- CCTP complétés / Notices</li> <li>- Plans/ coupes</li> </ul>	ENE 1 +13 pts	BET CVC Ingénieur énergétique qualifié
3.2	<p>a. Mettre en place un sous-comptage pour les usages suivants (à minima 90% des consommations totales) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chauffage</li> <li>- Climatisation</li> <li>- Ventilation</li> <li>- ECS</li> <li>- Eclairage</li> <li>- Ascenseurs.</li> </ul> <p><b>ET</b></p> <p>Ce sous-comptage sera dissocié par locataire (lot) et par étage.</p> <p><b>ET</b></p> <p>b. L'ensemble des compteurs devront être clairement identifiés et afficheront les consommations d'énergie finale.</p> <p><b>OU</b></p> <p>c. L'ensemble des compteurs sont reliés à un superviseur de consommation/ GTB.</p> <p><b>Rendus attendus</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- CCTP/Notice</li> <li>- Schéma/Synoptique de sous-comptage</li> <li>- Cahier des charges preneurs</li> </ul>	ENE 2 +2 pts	BET technique
3.3	<p>a. Prévoir une efficacité lumineuse pour l'éclairage extérieur:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les luminaires de type fluorescents ou fluo-compacts :</li> </ul> <p>Efficacité lumineuse: 50 lumens/watt si Ra &gt; 60 ; 60 lumens/watt si Ra &lt; 60</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les luminaires de type LED :</li> </ul> <p>b. Efficacité lumineuse: 40 lumens/watt si Ra &gt; 60 ; 50 lumens/watt si Ra &lt; 60</p> <p>c. Gestion de l'éclairage par détection de présence ou horloge de coupure</p> <p><b>Rendus attendus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- CCTP complétés / Notices</li> <li>- Fiches techniques luminaires</li> </ul>	ENE 3 +1 pt	BET CFO- CFA



3.4	<p>Réaliser une <u>Simulation Thermique Dynamique</u> pour estimer les consommations énergétiques réelles du bâtiment. Cette étude permettra de déterminer la pertinence de la mise en place d'un système de Free-Cooling et de solutions bioclimatiques / passives.</p> <p>Ces deux derniers éléments devront être implémentés si l'étude démontre qu'elles permettent de réduire d'au moins 5% les consommations énergétiques du projet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Rendus attendus :</b></li> <li>- <b>STD et consommations énergétiques réelles</b></li> <li>- <b>CCTP complétés / Notices</b></li> <li>- <b>Plans architecte</b></li> <li>- <b>Fiches Techniques / Produit si besoin</b></li> </ul>	ENE 4 +2 pts	BET Technique LOCI ANIMA SINTEO
3.5	<p>Réaliser une étude de faisabilité d'approvisionnement en énergie renouvelable conformément au décret n°2013-979 du 30 octobre 2013 et y inclure l'analyse des sources sonores, l'emprise du terrain ainsi que le gain énergétique en émission équivalent CO2.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Rendus attendus :</b></li> <li>- <b>Etude de faisabilité EnR PC</b></li> <li>- <b>CV de l'ingénieur ayant réalisé l'étude (3 ans d'expérience min et indépendant d'un fournisseur)</b></li> </ul>		BET Technique Ingénieur énergéticien
3.6	<p>a. Réaliser une étude de trafic pour déterminer la taille et le nombre d'ascenseurs à mettre en œuvre.</p> <p><b>ET</b></p> <p>b. Estimer les consommations énergétiques pour:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au moins deux technologies d'ascenseurs (ex : traction, hydraulique, Ascenseur sans local machine, etc.)</li> </ul> <p>OU</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour une stratégie d'utilisation adaptée au besoin (ex : Appel d'une cabine à la fois, cabine dédiée aux étages paires, etc.)</li> </ul> <p><b>ET</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Installer des ascenseurs ayant à minima 3 des caractéristiques suivantes :</li> <li>- Avoir un moteur à vitesse variable, à voltage variable ou à fréquence variables</li> <li>- Posséder un système régénérative ;</li> <li>- Avoir un mode Veille durant les périodes d'inoccupation ;</li> <li>- Bénéficier pour les cabines d'un éclairage basse consommation (efficacité &gt; 60 Lumens/watt ou Puissance &lt; 5W).</li> </ul> <p><b>Rendus attendus</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Exigences à intégrer au CCTP</b></li> <li>- <b>Note de dimensionnement (Etude de trafic)</b></li> <li>- <b>Etude comparative</b></li> </ul>	ENE 6 +3 pt	BET Ascenseur

Transport			
Nombre total de crédits visés		Informations complémentaires	
6 + 1 EX		Le PLU de la ville de Montpellier impose la mise en place d'une place de parking pour 30 m <sup>2</sup> de SdP pour les bureaux et 1 place pour 40 m <sup>2</sup> de SdP pour les commerces soit <u>171 places de parking au total</u> . Pour les bureaux il faut prévoir des emplacements vélos de 0.8m <sup>2</sup> pour 50 m <sup>2</sup> de SdP <u>soit 84 m<sup>2</sup></u> .	
Réf.	Exigences	Crédits visés	Destinataire
4.1	Disposer d'un <u>réseau de transports en commun</u> et des services de proximité. <b>Cette exigence n'implique aucune modification du programme de travaux. Une analyse environnementale valorise l'emplacement du Site.</b>	TRA 1 TRA 2 +3 pts	Sinteo
4.2	<p>Installer un <u>local à vélos</u>. Cet espace doit être sécurisé, couvert des intempéries, disposant d'accroches fixes permettant d'attacher à la fois le cadre et la roue. Il doit être localisé au plus proche de l'entrée du bâtiment. Prévoir <b>21 emplacements vélos</b> à minima pour 610 occupants (évaluation BREEAM pour 5 500m<sup>2</sup>).</p> <p>Ce nombre peut être réduit à <b>15 racks à vélos</b> en considérant l'utilisation du système public Vélo magg et de sa vélostation SABINES.</p> <p><b>ET</b></p> <p>Ces emplacements vélos devront être éclairée conformément à la norme EN 12 464, à savoir Emoyen (au niveau du sol) = 75 lux au niveau de la place de stationnement et de la voie Emoyen = 150 lux (au niveau du sol) pour les circulations vélos et piétons</p> <p><b>ET</b></p> <p>Prévoir l'installation des aménités suivantes à disposition des cyclistes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un espace vestiaires disposant d'au moins <b>20 casiers</b> de dimensions appropriées : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Vestiaire avec 1 banc et 1 crochet pour suspendre les vêtements</li> <li>o Casiers de 900 mm de haut, 300 mm de large et 450 mm de profondeur (ou volume équivalent)</li> </ul> </li> <li>- <b>2 douches</b> (1m<sup>2</sup> par douche séparée H/F)</li> <li>- 1 pièce de séchage des habits mouillés avec ventilation adaptée.</li> </ul> <p><i>Rq : Ce point permet de valoriser le respect du PLU et d'apporter un crédit performance exemplaire</i></p> <p><b>Rendus attendus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- CCTP complété / Notices</li> <li>- Fiches Produit des racks à vélos</li> <li>- Plans Architecturaux</li> </ul>	TRA 3 +1 pts EX	LOCI ANIMA



4.3	<p>a. Prévoir des bornes de recharge électrique pour 3% des places de parking, soit 6 bornes.</p> <p>b. L'équipe de conception peut démontrer le gain en émissions de CO2 par rapport aux autres véhicules (diesel, essence)</p> <p>c. Le marquage des places doit être prévu.</p> <p><b>Rendus attendus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plans</li> <li>- CCTP complétés / Notices</li> <li>- Notice de calcul des émissions générées</li> <li>- Fiches techniques des bornes</li> </ul>	TRA 3 +2 pts	LOCI ANIMA BET Technique
4.4	<p>Réaliser un <u>plan de transports</u>. Il devra contenir à minima :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un sondage auprès des usagers (si connu) ;</li> <li>- Une analyse des modes de déplacements des employés ;</li> <li>- Des préconisations pour encourager les futurs employés à recourir à des moyens de transports doux.</li> </ul> <p>Les prescriptions de ce plan de transport devront orienter la conception du projet.</p> <p><b>Rendus attendus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plan de transport</li> <li>- Plans et CCTP incluant les prescriptions émises</li> </ul>	TRA 5 +1 pt	SINTEO LOCI ANIMA



Eau			
Nombre total de crédits visés		Informations complémentaires	
6			
Réf.	Exigences	Crédits visés	Destinat aire
5.1	<p>Mettre en œuvre des <u>systèmes hydro économes</u> avec les performances minimum suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Robinet : 5 L/mn ;</li> <li>- WC : 3/6L ;</li> <li>- Douches : 8 L/mn.</li> </ul> <p><b>Rendus attendus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plans Plomberie</li> <li>- CCTP complété / Notices</li> <li>- Fiches techniques</li> </ul>	WAT 1 +3 pts	BET Plomberie
5.2	<p>Mettre en place des <u>compteurs d'eau à impulsion</u> qui puissent être reliés à la GTC permettant de suivre les consommations des postes dont les besoins représentent plus de 10 % des consommations totales du bâtiment.</p> <p><b>Rendus attendus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plans Plomberie</li> <li>- CCTP complété / Notices</li> <li>- Fiches techniques</li> </ul>	WAT 2 +1 pt	BET Plomberie
5.3	<p>Prévoir un <u>système de détection de fuite</u> ayant les spécificités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alarme sonore générée lorsque que le débit d'eau ou le volume d'eau est supérieur à une valeur seuil ajustable par l'exploitant du Site ;</li> <li>- Programmation d'une alarme sonore pour le suivi des consommations d'eau planning (Par exemple : Volume supérieur à 1m<sup>3</sup> entre 23h et 7h).</li> </ul> <p><b>Rendus attendus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plans Plomberie</li> <li>- CCTP complété / Notices</li> <li>- Fiches techniques</li> </ul>	WAT 3 +1 pt	BET Plomberie
5.5	<p>Mettre en œuvre l'une des <u>stratégies d'économie d'eau</u> suivantes :</p> <p>a. Mettre en œuvre un système d'arrosage de type goutte à goutte contrôlé par une sonde de contrôle d'humidité et sonde météo.</p> <p>OU</p> <p>b. Prévoir une végétation dont les besoins en eau sont faibles (arrosage manuel) et adaptée au climat (ex : Eviter le gazon)</p> <p><b>Rendus attendus</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Exigences à intégrer aux CCTP et Notices</li> <li>- A faire figurer sur les plans</li> <li>- Fiches techniques</li> </ul>	WAT 4 +1 pt	BET Plomberie

Matériaux			
Nombre total de crédits visés		Informations complémentaires	
7			
Réf.	Exigences	Crédits visés	Destinataire
6.1	<p>Respecter le guide des matériaux fourni en annexe.</p> <p><b>ET</b></p> <p>Choisir des matériaux d'aménagement extérieur et clôtures en fonction de leurs faibles impacts environnementaux, suivant les critères du BREEAM.</p> <p><b>ET</b></p> <p>Réaliser d'une <u>Analyse de Cycle de Vie des matériaux de construction</u>, afin de choisir les matériaux en fonction de leurs impacts environnementaux. (murs extérieurs, menuiseries extérieures, revêtements de sols, dalles...). Mettre en œuvre les éléments ayant le plus faible impact.</p> <p><b>ET</b></p> <p>Atteindre un score d'au moins 80% dans le Mat 01 Calculator.</p> <p><b>Rendus attendus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plans</li> <li>- CCTP avec quantitatif des matériaux / Notices</li> <li>- Etude d'Analyse de Cycle de vie</li> <li>- Fiches produits</li> </ul>	MAT 1 +4 pts	SINTEO LOCI ANIMA
6.2	<p>Mettre en œuvre <b>5 produits</b> pour au moins <u>trois familles de matériaux</u>, des produits bénéficiant d'un des éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une Fiche de Données Environnementale et Sanitaire (conforme à la norme ISO 14025) ;</li> <li>- Un écolabel (NF environnement ou écolabel européen) ;</li> <li>- Une étiquette d'auto-déclaration (conforme à la norme ISO 14021).</li> </ul> <p>Les familles de matériaux concernés sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Revêtement de sols ;</li> <li>- Faux-plafonds ;</li> <li>- Cloisons ;</li> <li>- Revêtements muraux ;</li> <li>- Menuiseries intérieures ;</li> <li>- Revêtements Extérieurs.</li> </ul> <p><b>Rendus attendus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plans</li> <li>- CCTP avec quantitatif des matériaux / Notices</li> <li>- Fiches produits, certificats et FDES</li> </ul>	MAT 1 +1 pt	LOCI ANIMA Entreprises
6.3	<p>Mettre en œuvre du bois labélisé PEFC/FSC.</p> <p><b>Rendus attendus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Attestation de certificats</li> <li>- Fiches Produit</li> <li>- Bons de commande/livraison</li> </ul>	Prérequis	LOCI ANIMA Entreprises

6.4	<p>Identifier les zones à protéger</p> <p><b>ET</b></p> <p>Mettre en place des <u>protections adéquates pour éviter les chocs sur les parois et l'usure prématurée des revêtements</u> due à une circulation dense et aux intempéries :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cornières d'angles;</li> <li>- Protection des murs et poteaux contre les chocs de chariots (1mètre des murs intérieurs) ;</li> <li>- Poteaux ou chasse-roue au niveau de la zone de livraison ;</li> <li>- Revêtement de sol avec un classement UPEC optimal ;</li> <li>- Protection des façades contre les véhicules (1mètre pour les zones de parking et 2 mètres pour les zones de livraison);</li> <li>- Revêtements extérieurs et éléments de façade résistants à la corrosion, radiation solaire et changements de température.</li> </ul> <p><b>Rendus attendus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Plan de repérage des zones sensibles et des solutions mises en place</b></li> <li>- <b>CCTP complétés / Notices</b></li> <li>- <b>Fiches produit</b></li> </ul>	MAT 5 +1 pt	LOCI ANIMA
6.5	<p>Réaliser un <u>plan de gestion de ressources</u> et de matériaux de construction. Prévoir des réunions d'échanges avec l'équipe de conception, de construction et les utilisateurs afin de mener une réflexion approfondie sur le choix des matériaux pour privilégier leur durabilité tout au long du cycle de vie du bâtiment. Cette réflexion portera sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Utilisation d'une maquette numérique pour estimer et optimiser la quantité de matériaux à utiliser dans le projet ;</li> <li>- Rédaction d'une notice d'optimisation de matériaux de second œuvre (l'objectif ici étant de prouver que les choix ont été faits de manière à limiter les volumes de matériaux utilisés) ;</li> <li>- Optimisation de l'emplacement des systèmes CVC et Plomberie pour réduire la quantité de tuyauterie et de conduits ;</li> <li>- Favoriser la préfabrication ;</li> <li>- Réemploi ou réutilisation de matériaux ;</li> <li>- Favoriser l'adaptabilité et adapter chaque matériaux à son usage afin de limiter l'entretien et les remplacements éventuels ;</li> <li>- Etc.</li> </ul> <p>Cette réflexion doit être effectuée à chaque phase du projet et les compte-rendu des solutions retenues, consignés.</p> <p><b>Rendus attendus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Plans de calepinage</b></li> <li>- <b>CCTP complétés / Notices</b></li> <li>- <b>Minutes de réunions de conception où la thématique « Optimisation de matériaux » est abordée</b></li> <li>- <b>Rapport des objectifs fixés, solutions mises en œuvre et résultats obtenus</b></li> </ul>	MAT 6 +1 pt	Tous



Gestion des déchets			
Nombre total de crédits visés		Informations complémentaires	
5			
Réf.	Exigences	Crédits visés	Destinataire
7.1	<p>Réaliser une charte de chantier ET suivre le chantier propre, afin de gérer le plus efficacement possible les déchets sur le chantier.</p> <p>ET</p> <p>Réaliser le tri d'au moins <b>5 types de déchets</b> soit sur site soit par un prestataire externe</p> <p>ET</p> <p>Réaliser un plan de gestion des déchets de chantier qui vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réaliser le tri sélectif des déchets de chantier ;</li> <li>- Fixer des objectifs et des actions pour réduire la production de déchets ;</li> <li>- Privilégier le recours à des filières de valorisation ;</li> <li>- <b>Taux de valorisation des déchets de construction &gt; 60 % (en masse).</b></li> </ul> <p>Rendus attendus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Charte de chantier propre</li> <li>- CCTP marchés intégrant les exigences de chantier vert</li> <li>- Plan environnemental de gestion de chantier / SOGED (entreprises)</li> <li>- CR de chantier intégrant un paragraphe de suivi du chantier vert</li> <li>- Bordereaux de suivi de déchets (par le Responsable Environnement)</li> </ul>	WST 1 +2 pts	Sinteo BET Lazard Entreprises
7.2	<p>Prévoir la gestion des déchets d'activité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prévoir un local à déchets avec <b>au moins 20 m<sup>2</sup> réservés pour le tri sélectif.</b></li> <li>- Ce local doit être facilement accessible pour le dépôt des ordures (gestionnaire, utilisateurs) et accessible depuis la rue pour les véhicule de collectes ;</li> <li>- Prévoir une signalétique/marquage spécifique pour encourager le tri sélectif ;</li> <li>- Prévoir le niveau de tri suivant : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Papier / Carton ;</li> <li>o Verre ;</li> <li>o Plastique ;</li> <li>o Emballages ;</li> <li>o Métal ;</li> <li>o Bois ;</li> <li>o Cartouche d'encre ;</li> <li>o Ordures ménagères.</li> </ul> </li> <li>- Prévoir l'installation d'un siphon d'eau pour le local vide ordures ;</li> <li>- Considérer l'installation <b>d'un compacteur</b> ;</li> <li>- Considérer l'installation d'un bac de compostage ou d'assurer le compostage hors-site des ordures ménagères par un prestataire.</li> </ul> <p>Rendus attendus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plans annotés (la zone réservée au tri est localisée)</li> <li>- CCTP / Notices</li> <li>- Stratégie de signalétique pour faciliter l'accessibilité et le tri sélectif (panneaux, marquage..)</li> </ul>	WST 3 +1 pt	LOCI ANIMA

7.3	<p>Afin d'éviter le gaspillage :</p> <p>Prévoir un <u>témoin commercial représentant 25 % au maximum de la surface de bureaux</u> pour la présentation de l'ensemble des travaux de second-œuvre. Les revêtements de sol et les plafonds ne devront être installés que dans cet espace sauf validation par le futur preneur.</p> <p><b>OU</b></p> <p>Choix des revêtements par le futur preneur</p> <p><b>Rendus attendus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plans annotés (localisation de l'espace témoin)</li> <li>- CCTP / Notices</li> </ul>	WST 4 +1 pt	LAZARD LOCI ANIMA preneurs
7.4	<p>Etudier et Assurer <u>l'adaptabilité du bâtiment et des locaux dans le temps</u>, en fonction de leur évolution possible.</p> <p><b>ET</b></p> <p>Prendre des dispositions pour <u>garantir la démontabilité/séparabilité</u> des produits de second œuvre.</p> <p><b>ET</b></p> <p>Mettre en œuvre des <u>produits de second œuvre standards</u> de façon à faciliter leur remplacement.</p> <p><b>Rendus attendus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- CCTP complétés / Notices</li> <li>- Notice d'Adaptabilité</li> </ul>	WST 6 +1 pt	LOCI ANIMA



Biodiversité			
Nombre total de crédits visés		Informations complémentaires	
4			
Réf.	Exigences	Crédits visés	Destinataire
8.1	<p>Un écologue qualifié est missionné dès la phase conception pour <u>augmenter la valeur écologique</u> du Site.</p> <p><b>ET</b></p> <p>L'écologue réalise une vite de site et rédige un plan d'actions en faveur de la biodiversité (protection et développement).</p> <p>Mettre en œuvre à minima <b>75 % des prescriptions</b> de l'écologue.</p> <p><b>Rendus attendus</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Exigences à intégrer au CCTP</li> <li>- Etude écologique et prescriptions de l'écologue</li> <li>- Reportage photos sur chantier</li> </ul>	LE 04 +2 pts	Ecologue Agrée LOCI ANIMA BET Plomebrie
8.2	<p>Un écologue qualifié est missionné sur le projet avant le démarrage des travaux</p> <p><b>ET</b></p> <p>Il confirme que les réglementations nationales et internationales en matière d'écologie ont été respectées pendant les phases de conception puis lors de la construction</p> <p><b>ET</b></p> <p>Un <u>plan de management de la biodiversité</u> approprié au site est réalisé par l'écologue. Ce plan de management inclus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Protection et entretien des espèces présentes sur le site</li> <li>- Gestion de tout nouvel habitat ou des habitats existants identifiés</li> <li>- Prises en compte des exigences normatives à venir en matière de biodiversité</li> <li>- Le plan de gestion couvre à minima les 5 premières années d'occupation</li> </ul> <p><b>ET</b></p> <p>Une personne avec assez d'autorité sur site est nommée par l'entreprise de travaux pour assurer le respect des préconisations de l'écologue.</p> <p><b>ET</b></p> <p>L'entreprise de travaux assurera un registre des actions en faveur de la biodiversité mises en œuvre pendant la phase réalisation.</p> <p><b>ET</b></p> <p>Le projet prévoit la création d'un nouvel habitat d'intérêt écologique reconnu au niveau local ou régional et en accord avec les plans d'actions locaux pour la biodiversité.</p> <p><b>Rendus attendus</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Exigences à intégrer au CCTP</li> <li>- Plan de gestion de la biodiversité</li> <li>- Exigences à intégrer au cahier des charges preneurs</li> <li>- Supports de formation des entreprises</li> <li>- Registre des actions mises en œuvre</li> </ul>	LE 05 +1 pts	Lazard Ecologue Agrée LOCI ANIMA Entreprises

Pollution			
Nombre total de crédits visés		Informations complémentaires	
7			
Réf.	Exigences	Crédits visés	Destinataire
9.1	<p>Installer un système de production de chauffage à faible émission de NOx : =&gt; &lt; 56 mg/kWh NOx.</p> <p><b>Rendus attendus</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Exigences à intégrer au CCTP</li> <li>- Cahier des charges preneurs</li> </ul>	POL 2 +2 pt	BET CVC
9.2	<p>Réaliser une étude complémentaire sur les <u>risques d'inondation</u> liés à toutes sources potentielles (raz de marée, remontée de nappes, débordement d'égouts, ruissellement de parcelles voisines) pour confirmer que le bâtiment ne sera pas inondé lors de fortes intempéries et lors d'un défaut du système d'assainissement de la ville (entre autre que le niveau d'accès du projet se trouve à minima à 600 mm au-dessus du point le plus haut du niveau de l'eau en cas d'inondation).</p> <p><b>ET</b></p> <p>Mettre en œuvre une cuve de rétention des Eaux Pluviales pour limiter le <u>débit de fuite</u> de la parcelle. Le volume de rétention à respecter correspond au maximum établi par le département de l'Hérault (PLU) : <b>100 L/m² imperméabilisés</b>.</p> <p><b>ET</b></p> <p>Limiter la dégradation de <u>l'imperméabilisation</u> de la parcelle.</p> <p><b>ET</b></p> <p>Limiter la pollution des eaux de ruissellement : [Mise en place de séparateur à hydrocarbure (graisses, etc.) en cas de risque fort de pollution, mise à disposition d'un plan d'évacuation des eaux polluées pour les occupants...]</p> <p><b>Rendus attendus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- CCTP complétés / Notices</li> <li>- Etude des risques d'inondation</li> <li>- Fiches techniques</li> </ul>	POL 3 +4 pts	BET Plomberie LOCI ANIMA



9.3	<p>Prévoir une coupure automatique de l'éclairage extérieur de nuit.</p> <p><b>ET</b></p> <p>Etre en conformité par rapport au paragraphe 2.7 du guide CIE 150-2003 et la table 2 du guide CIE 126-1997 (NF EN 12464-2, Lumière Indésirable).</p> <p><b>ET</b></p> <p>Dans le cas d'enseigne lumineuse, suivre les recommandations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Uniformité de l'éclairage</li></ul> <table><tr><th>Type d'éclairage</th><th>Zone éclairée</th><th>Niveau d'uniformité requis</th></tr><tr><td>Extérieur</td><td>&lt; 1,5m²</td><td>10 :1</td></tr><tr><td>Extérieur</td><td>&gt; 1,5 m²</td><td>6 :1</td></tr><tr><td>Intérieur</td><td>Au-dessus et entre la source lumineuse</td><td>1,5 : 1</td></tr></table> <ul style="list-style-type: none"><li>- Luminance maximale (cd/m²) :</li></ul> <table><tr><th>Zone éclairée</th><th>Zone urbaine moyenne (Zone E3)</th><th>Zone urbaine dense (Zone E4)</th></tr><tr><td>&lt; 1,5m²</td><td>800</td><td>1000</td></tr><tr><td>&gt; 1,5 m²</td><td>600</td><td>600</td></tr></table> <p><b>Rendus attendus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- CCTP complétés / Notices</li><li>- Fiches techniques</li></ul> <p>Plans CFO-CFA</p>	Type d'éclairage	Zone éclairée	Niveau d'uniformité requis	Extérieur	< 1,5m²	10 :1	Extérieur	> 1,5 m²	6 :1	Intérieur	Au-dessus et entre la source lumineuse	1,5 : 1	Zone éclairée	Zone urbaine moyenne (Zone E3)	Zone urbaine dense (Zone E4)	< 1,5m²	800	1000	> 1,5 m²	600	600	POL 4 +1 pt	BET CFO-CFA
Type d'éclairage	Zone éclairée	Niveau d'uniformité requis																						
Extérieur	< 1,5m²	10 :1																						
Extérieur	> 1,5 m²	6 :1																						
Intérieur	Au-dessus et entre la source lumineuse	1,5 : 1																						
Zone éclairée	Zone urbaine moyenne (Zone E3)	Zone urbaine dense (Zone E4)																						
< 1,5m²	800	1000																						
> 1,5 m²	600	600																						
9.4	<p>Réalisation d'une étude acoustique externe et respect de niveaux de bruits réglementaires : notice conception et mesures initiales.</p> <p><b>Rendus attendus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- CCTP complétés / Notices</li><li>- Notice acoustique</li><li>- Rapport de mesures initiales</li></ul>	POL 5 +1 pt	Acousticien qualifié																					

### 3. ANNEXES – PRECONISATIONS CHOIX DES MATERIAUX

Les préconisations de matériaux s'appuient sur le « Green Guide » du référentiel BREEAM Europe pour des raisons de simplicité. Sont cités les matériaux à valoriser ou les matériaux à proscrire selon le type d'élément concerné.

#### 3.1. Préconisations choix peintures et revêtement intérieur

Catégorie	Matériaux
Peintures et enduits intérieurs	<ul style="list-style-type: none"> <li>— eco-INSTITUT-Label (2015 version)</li> <li>— EMICODE EC 1PLUS (2015 version)</li> <li>— EMICODE EC 1 (2015 version)</li> <li>— EMICODE EC 2 (2015 version)</li> <li>— GREENGUARD Certified (2013 version)</li> <li>— GREENGUARD Gold (2013 version)</li> <li>— Indoor Advantage™ Gold - Building Materials (2014 version)</li> <li>— Indoor Air Comfort® (2015 version)</li> <li>— Indoor Air Comfort Gold® (2015 version)</li> <li>— M1 Emission Classification of Building Materials (2015 version)</li> </ul>
Produits à base de bois	<ul style="list-style-type: none"> <li>— eco-INSTITUT-Label (2015 version)</li> <li>— GREENGUARD Certified (2013 version)</li> <li>— GREENGUARD Gold (2013 version)</li> <li>— Indoor Advantage™ Gold - Building Materials (2014 version)</li> <li>— Indoor Air Comfort® (2015 version)</li> <li>— Indoor Air Comfort Gold® (2015 version)</li> <li>— M1 Emission Classification of Building Materials (2015 version)</li> </ul>
Revêtement de sol type résine	<ul style="list-style-type: none"> <li>— eco-INSTITUT-Label (2015 version)</li> <li>— EMICODE EC 1PLUS (2015 version)</li> <li>— EMICODE EC 1 (2015 version)</li> <li>— EMICODE EC 2 (2015 version)</li> <li>— FloorScore® (2014 version)</li> <li>— GREENGUARD Certified (2013 version)</li> <li>— GREENGUARD Gold (2013 version)</li> <li>— GUT (2010 version)</li> <li>— Indoor Air Comfort® (2015 version)</li> <li>— Indoor Air Comfort Gold® (2015 version)</li> <li>— M1 Emission Classification of Building Materials (2015 version)</li> </ul>
Plafond, mur et isolant acoustique et thermique	<ul style="list-style-type: none"> <li>— eco-INSTITUT-Label (2015 version)</li> <li>— GREENGUARD Certified (2013 version)</li> <li>— GREENGUARD Gold (2013 version)</li> <li>— Indoor Advantage™ Gold - Building Materials (2014 version)</li> <li>— Indoor Air Comfort® (2015 version)</li> <li>— Indoor Air Comfort Gold® (2015 version)</li> <li>— M1 Emission Classification of Building Materials (2015 version)</li> </ul>
Adhésifs intérieurs et colles (y compris Adhésifs de revêtement de sol)	<ul style="list-style-type: none"> <li>— eco-INSTITUT-Label (2015 version)</li> <li>— EMICODE EC 1PLUS (2015 version)</li> <li>— EMICODE EC 1 (2015 version)</li> <li>— EMICODE EC 2 (2015 version)</li> <li>— FloorScore® (2014 version)</li> <li>— GREENGUARD Certified¶ (2013 version)</li> <li>— GREENGUARD Gold¶ (2013 version)</li> <li>— Indoor Advantage™ Gold - Building Materials (2014 version)</li> <li>— Indoor Air Comfort® (2015 version)</li> <li>— Indoor Air Comfort Gold® (2015 version)</li> <li>— M1 Emission Classification of Building Materials (2015 version)</li> </ul>



### 3.2. Murs extérieurs

Le *Green Guide Ratings* préconise un très grand nombre de possibilités.

Cependant, quelques combinaisons sont à proscrire :

Catégorie	Matériaux	Classe/niveau
Bardage sur maçonnerie	Structure en parpaings. Isolation extérieure sous bardage en ardoise sur structure acier	E
Structure en béton préfabriqué <sup>1</sup>	Panneaux sandwich béton préfabriqué/revêtement extérieur en grès ou en granite	E
	Panneaux sandwich béton préfabriqué/revêtement extérieur en brique, en pierre calcaire ou en pierre reconstituée	D
	Panneaux de béton préfabriqué revêtus de granite ou de grès Isolation par l'extérieur ou intérieur	D
Structure poteaux/poutres avec panneaux sandwich	Structure poteaux/poutres en béton. Remplissage par panneaux sandwich béton préfabriqué/ revêtement extérieur en grès	E
	Structure poteaux/poutres en béton armé. Remplissage par panneaux sandwich béton préfabriqué/ revêtement extérieur en briques	D
	Structure poteaux/poutres métallique. Remplissage par panneaux sandwich béton préfabriqué/ revêtement extérieur en briques ou grès	E
Structure poteaux/poutres avec bardage	Structures poteaux/poutres en béton ou métallique Remplissage par panneaux préfabriqué en béton revêtus de grès, pierre calcaire ou granite. Isolation par l'intérieur ou extérieur	D

Pour les façades rideaux, se reporter au paragraphe « Menuiseries ».

Descriptif du type constructif retenu dans le cadre de l'opération.	<div></div> <div></div> <div></div> <div></div>
---	---

### 3.3. Isolation

Le *Green Guide Ratings* préconise en priorité les types d'isolant indiqués dans le tableau ci-dessous.

Dans le cas de contraintes architecturales/techniques fortes, il reste possible d'employer d'autres isolants moins bons d'un point de vue environnemental, dans de faibles quantités.

<sup>1</sup> Seules les combinaisons les plus défavorables sont présentées. Cependant, ce mode constructif est, d'une manière générale, peu valorisable d'un point de vue environnemental.



Matériaux	Classe/niveau
Laine de verre à insuffler - densité : 17 kg/m <sup>3</sup>	A+
Laine de roche à insuffler - densité : 30 kg/m <sup>3</sup>	A+
Verre cellulaire - densité : 100 kg/m <sup>3</sup>	A+
Verre cellulaire - densité : 110 à 130 kg/m <sup>3</sup>	A
Panneau de liège - densité : 120 kg/m <sup>3</sup>	A
Ouate de cellulose recyclée à insuffler (sèche) - densité : 24 kg/m <sup>3</sup>	A+
Polystyrène expansé (EPS) - densité : 15 à 30 kg/m <sup>3</sup>	A+
Laine de verre - densité : 10 à 48 kg/m <sup>3</sup>	A+
Laine de verre - densité : 80 kg/m <sup>3</sup>	A
Polystyrène expansé gris (EPS) - densité : 15 à 40 kg/m <sup>3</sup>	A+
Polyuréthane Th23 - densité : 32 kg/m <sup>3</sup>	A
Laine de mouton - densité : 25 kg/m <sup>3</sup>	A+
Laine de roche - densité : 33-60 kg/m <sup>3</sup>	A+
Laine de roche - densité : 80-100 kg/m <sup>3</sup>	A
Botte de paille	A
Ouate de cellulose recyclée à insuffler (humide) - densité : 45 kg/m <sup>3</sup>	A+

Un isolant est cependant à proscrire des projets :

Matériaux	Classe/niveau
Polystyrène extrudé (XPS) – densité : 35 kg/m <sup>3</sup>	E

Descriptif du type constructif retenu dans le cadre de l'opération.	<hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>
---	-------------------------------------

#### 3.4. Toiture

Le *Green Guide Ratings* préconise un très grand nombre de possibilités, présentant globalement des performances moyennes d'un point de vue environnemental.



Cependant, quelques combinaisons sont à favoriser :

Catégorie	Matériaux	Classe/niveau
Toiture terrasse froide	Isolation entre chevrons, sous membrane d'étanchéité (polyester ou polyuréthane) et sur le pare vapeur	A+
Toiture terrasse inversée <sup>2</sup>	Structure métallique. Isolation sur membrane d'étanchéité (TPO, polyester renforcé ou EPDM) et sous protection gravillonnée	A
Toiture terrasse chaude	Structure métallique. Isolation sur pare vapeur et sous membrane d'étanchéité (tous type de membrane sauf asphalte)	A+
	Structure métallique. Isolation sur pare vapeur et sous membrane d'étanchéité en asphalte	A
	Isolation entre chevrons, sur pare vapeur et sous membrane d'étanchéité (polyester, polyuréthane ou bitumineuse)	A+
Toiture inclinée à faible pente	Structure métallique. Isolation double peau. Revêtement extérieur et intérieure métallique	A+
Toiture inclinée	Panneaux sandwich préfabriqué bois et isolation en polyuréthane	A+

Pour les toitures terrasses chaudes, les combinaisons suivantes sont particulièrement à éviter :

Catégorie	Matériaux	Classe/niveau
Toiture terrasse chaude	Structure en béton fabriqué sur place Isolation sur pare vapeur et sous membrane d'étanchéité (asphalte, polyester ou polyuréthane)	D
	Structure en béton préfabriqué Isolation sur pare vapeur et sous membrane d'étanchéité en asphalte	D

Descriptif du type constructif retenu dans le cadre de l'opération.	<div></div> <div></div> <div></div> <div></div> <div></div>
---	---

### 3.5. Dalle

Le *Green Guide Ratings* préconise les types de travaux suivants :

Matériaux	Classe/niveau
-----------	---------------

<sup>2</sup> Seules les combinaisons les plus favorables sont présentées. Cependant, ce mode constructif est, d'une manière générale, peu valorisable d'un point de vue environnemental. De plus, l'isolant est peu protégé des intempéries dans cette configuration.

Hourdis béton/polystyrène et chape	A+
Béton poli (50% Ecocem et 20 % granulats recyclés)	A
Béton poli	A+

### 3.6. Menuiseries

L'ensemble des menuiseries présente des notes correctes. Le tableau ci-dessous regroupe les éléments les mieux notés :

Matériaux	Classe/niveau
Double vitrage – Menuiseries aluminium (densité < 1.5 kg/ml)	A
Double vitrage – Menuiseries bois	A+ ou A (Selon vernis)
Double vitrage – PVC	A+

Les façades rideau ne sont pas valorisées :

Matériaux	Classe/niveau
Façade rideau en aluminium	D

Si un tel choix architectural est fait, il faudra compenser par l'utilisation de matériaux présentant une note performante dans les autres corps d'état.

Descriptif du type constructif retenu dans le cadre de l'opération.	<hr/> <hr/> <hr/> <hr/>
---	-------------------------

### 3.7. Aménagement extérieurs

Le Green Guide Ratings préconise en priorité les types d'aménagements extérieurs indiqués dans le tableau ci-dessous :

Catégorie	Matériaux	Classe/niveau
Clôtures	Palissade en béton (panneaux, parpaings) ou métallique	A



	Structure métallique avec barbelés	A+
	Barrière naturelle	A+
	Palissade en bois pré-traité	A+
	Structure métallique avec brise vue en plastique	A
Surface piétonne	Asphalte (75mm) sur une couche de base (à matériaux recyclés)	A
	Pierre de grès (non importée ou synthétique) sans couche de base	A
	Pavés d'argile ou de béton (50mm) sans couche de base	A
Voies d'accès	Asphalte (75mm) sur une couche de base (à matériaux recyclés)	A+
	Pavés d'argile ou de béton (50mm) sans couche de base	A
	Éléments de pavage en béton (60mm) sur une couche de base recyclé	A

Les éléments suivants sont à proscrire :

Catégorie	Matériaux	Classe/niveau
Clôtures	Mur de pierre avec mortier ciment ou chaux	E
Surface piétonne	Pierre de granite importée	E
Voies d'accès	Pierre de granite importée	E



## 3.8. Revêtements de sols

Le Green Guide Ratings préconise en priorité les types de revêtements de sol suivants :

Matériaux	Classe/niveau
Parquet, revêtements de sol en bois	A+
Carrelage en céramique	A+
Carrelage en porcelaine ou pierre calcaire non importée	A
Moquette en fibre collée – 80% polypropylène et 20% polyamide – densité : 800 h/m <sup>2</sup>	A+
Dalle de moquette en fibre collée – 80% polypropylène et 20% polyamide – densité : 800 h/m <sup>2</sup>	A
Sol en PVC	A

Certains sols durs sont à éviter dans les projets :

Matériaux	Classe/niveau
Carrelage en ardoise, à base de résine ou de ciment	E

Descriptif du type constructif retenu dans le cadre de l'opération.	.....
	.....
	.....
	.....
	.....
	.....

## 4. ANNEXES – DESCRIPTION DE LA CERTIFICATION BREEAM



La méthode BREEAM est une approche multicritères. Elle évalue la qualité du bâtiment selon plusieurs thématiques, qui prennent en compte l'impact environnemental d'une manière globale. La certification d'origine britannique, est internationalement reconnue, et permet d'effectuer un benchmark sur la performance environnementale des projets de constructions ou de rénovations engagés.

### 4.1. Le référentiel BREEAM® Standard International

#### Organisme Certificateur



Building Research  
Establishment

#### Champs d'application

- Bâtiments tertiaires
- Entrepôts
- Commerces

#### Cadre

- Projets de Construction
- Projets de Rénovation lourde ou légère
- Projets d'Extension
- Projets de Réhabilitation

#### Référentiels en vigueur à l'international

##### Rénovation, Réhabilitation:

- Référentiel Refurbishment and Fit Out 2015 (RFO 2015)

##### Extensions et Constructions neuves

- Référentiel Standard International 2016

##### Cas particuliers

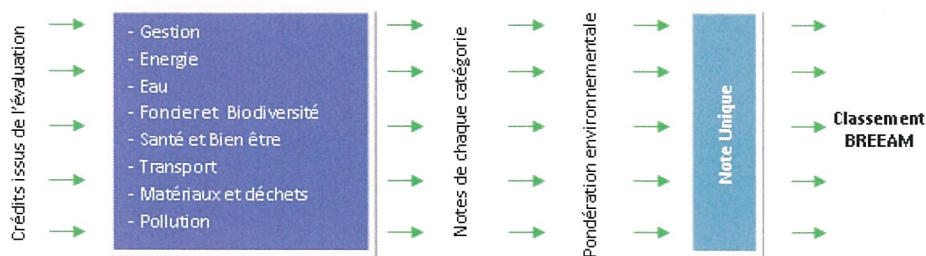
- Référentiel BESPOKE

Ces standards s'appuient sur plusieurs schémas de certifications :

- New build : pour la certification des nouvelles constructions ;
- Refurbishment : pour la certification des rénovations lourdes (changement du système de CVC, modification du bâti, isolation, relamping...) ;
- Fit out : pour la certification des rénovations légères / rafraîchissements (changement des revêtements intérieurs, remplacement partiel des équipements, réaménagements intérieurs...) ;
- New build extension to existing building: pour la certification d'extensions de bâtiments existants;
- Shell and Core: pour la certification de réhabilitations de bâtiments.

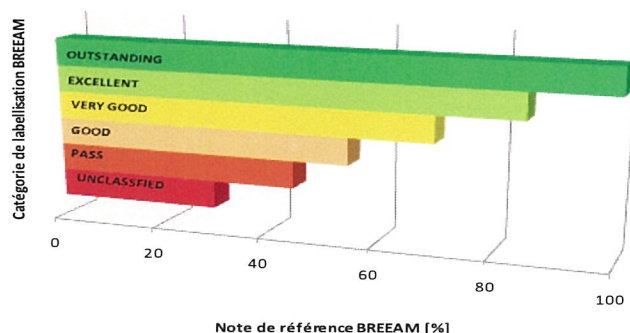


## 4.2. La notation BREEAM®



La certification BREEAM est quantifiable selon un système de note « passable-bon-très bon-excellent-remarquable » :

- Pass: 30% à 44%
- Good: 45% à 54%
- Very Good: 55% à 69%
- Excellent: 70% à 84%
- Outstanding: ≥ 85%



## 4.3. Les étapes clés

### Enregistrement auprès de BRE

A réaliser pendant la phase de conception. Il permet de fixer la date du référentiel par rapport auquel le projet sera évalué.

- Enregistrement en ligne sur le site [www.breeam.org](http://www.breeam.org)

### « Pre-Assessment »

- Evaluation du projet pour estimer le niveau d'exigence qu'il pourrait atteindre. Cette phase a pour but de fixer l'objectif à atteindre et les moyens à employer.

### « Design- Stage »

A réaliser avant la construction

- Dossier soumis au BRE par l'assesseur de manière à obtenir une évaluation du bâtiment en phase projet (design stage). Le dossier est constitué d'un rapport rédigé par l'assesseur démontrant l'atteinte ou non des exigences sur chacune des cibles du référentiel. Un fichier de preuves vient compléter le dossier de manière à valider la conformité aux exigences.
- Attribution d'un « Certificat Provisoire », après que le dossier ait été examiné par le BRE.

### Envoi du dossier au BRE

A l'achèvement des travaux

- Dossier final soumis au BRE pour l'obtention d'un « final certificate ».

Le dossier final doit contenir toutes les preuves matérielles démontrant que les exigences relatives au niveau de certification (PASS, GOOD, VERY GOOD, EXCELLENT, OUTSTANDING ...) sont bien atteintes.

### Certification

- Obtention du certificat final « final certificate ».





**SCI NEOS MONTPELLIER**

**France AgriMer**

**ANNEXE 12**



# RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE

Identifiant national de compte bancaire - RIB

Banque	Guichet	N° compte	Clé	Devise
10096	18621	00076649901	61	EUR

Domiciliation  
**CIC PROF IMMOBILIER LYON**

Identifiant international de compte bancaire

IBAN (International Bank Account Number)  
**FR76 1009 6186 2100 0766 4990 161**

BIC (Bank Identifier Code)  
**CMCIFRPP**

## Domiciliation

CIC PROF IMMOBILIER LYON  
ESPACE IMMOBIL CIC CONSEIL VENTE  
6 RUE DU BAT D ARGENT  
69001 LYON

☎ 04 78 92 05 16

## Titulaire du compte (Account Owner)

NEOS MONTPELLIER  
33 AVENUE MARECHAL FOCH  
69006 LYON

Remettez ce relevé à tout autre organisme ayant besoin de connaître vos références bancaires pour la domiciliation de vos virements ou de prélèvements à votre compte. Vous éviterez ainsi des erreurs ou des retards d'exécution.

PARTIE RESERVEE AU DESTINATAIRE DU RELEVÉ

**SCI NEOS MONTPELLIER**  
**France AgriMer**

**ANNEXE 13**

TABLEAU RECAPITULATIF DES PROVISIONS POUR 2018  
REPARTITION ENTRE LE BAILLEUR ET LE PRENEUR

Désignation	A la charge du PRENEUR	A la charge du BAILLEUR
Parties générales de l'immeuble : Maintenance P2 de la barrière levante, de la porte de garage, éclairage extérieur, accès et entretien des espaces verts	x	
consommation chaud et froid urbain, selon contrat fourniture d'énergie SERM, y compris maintenance P1 des installations techniques SERM dédiée.	x	
Parties communes immeuble : nettoyage 5j sur 7 des parties communes, consommables sanitaire, nettoyage annuel de la vitrerie extérieure	x	
Maintenance ( P2 ) des parties communes ( CVC / TGBT/ CFO/CFA )	x	
Maintenance ( P2 ) BAES et contrôle électrique réglementaire des parties communes	x	
Maintenance ( P2 ) ascenseurs des parties communes	x	
Maintenance ( P2 ) désenfumage et extincteurs des parties communes	x	
Gestion technique de l'immeuble	x	
Assurance multirisque de l'immeuble	x	
Consommation électrique des parties communes (lot CVC, éclairage et ascenseur, etc...)	x	
Consommation d'eau des parties communes	x	
Dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil		x
Honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers des Locaux Loués		x
Contribution Economique Territoriale (C.E.T.)		x
Charges, impôts, taxes, redevances et coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires de l'immeuble		x
Taxe ordures ménagères		x
<b>total provision charges locatives hors taxe foncière en Euros H.T. / m2 SDP</b>	<b>21,00</b>	
Taxe foncière	x	



**SCI NEOS MONTPELLIER**

**France AgriMer**

**ANNEXE 14**

Etat prévisionnel des travaux des trois années à venir

BUDGET PREVISIONNEL TRAVAUX - ANNEE 2018		
Désignation	Prestataire	coût
sans objet		
BUDGET PREVISIONNEL TRAVAUX - ANNEE 2019		
Désignation	Prestataire	coût
sans objet		
BUDGET PREVISIONNEL TRAVAUX - ANNEE 2020		
Désignation	Prestataire	coût
sans objet		

