



CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIÈRES

ACCORD-CADRE DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES

26HTEGAR01L

**Mandat de gestion des bâtiments propriété de la CCI
Toulouse Haute-Garonne**

Chambre de Commerce et d'Industrie Toulouse Haute-Garonne
2 Rue d'Alsace-Lorraine
31000 TOULOUSE

SOMMAIRE

Table des matières

26HTEGAR01L	1
1 - Préambule	3
1.1.- Présentation de la CCI TOULOUSE HAUTE-GARONNE	3
1.2 - Contexte	3
2 - Dispositions générales du contrat	3
2.1 - Objet du contrat	3
3 - Description des prestations attendues pour la partie forfaitaire	5
3.1 - Bâtiment SEBASTOPOL	5
3.1.1 - Mission de gestion administrative	5
3.1.2 - Mission de gestion technique	6
3.1.3 - Mission de gestion financière	8
3.2 - Bâtiment ALARIC et LASCROSSES	9
3.2.1 - Mission de gestion administrative	9
3.2.2 - Mission de gestion financière	10
3.3.1 Mission de gestion administrative	11
3.3.2 - Mission de gestion financière	12
4 - Description des prestations attendues pour la partie à bons de commande	13
4.1. Préparation et rédaction des baux, des avenants	13
4.2. Établissement des états de lieux d'entrée et de sortie	13
4.3. Participation aux réunions d'expertise	13
4.4. Suivi administratif d'un sinistre	14
4.5 Suivi des travaux hors gestion courante et travaux sur sinistre	14
4.6 Missions spécifiques et ponctuelles	14
4.7 Commercialisation de locaux à usage de bureaux	14
5 - Interlocuteurs	14
5.1 Interlocuteurs CCI Toulouse Haute-Garonne	14
5.2 Interlocuteur du prestataire	14

1 -. Préambule

1.1.- Présentation de la CCI TOULOUSE HAUTE-GARONNE

La Chambre de commerce et d'industrie de Toulouse Haute-Garonne est un établissement public administratif de l'État.

La CCI de Toulouse Haute-Garonne accompagne au quotidien les porteurs de projet et dirigeants de la Haute-Garonne dans la création, le développement, le financement, et la reprise-transmission de leur entreprise. Elle participe activement au développement économique des territoires via notamment la gestion d'infrastructures (TBS Éducation, Aéroport Toulouse Blagnac et Aéroport Toulouse Matabiau) et défend les intérêts collectifs des entreprises dans la sphère publique. En 2021, la CCI de Toulouse Haute-Garonne a accompagné plus de 4000 entreprises dans leur développement (commercial, RH, RSE, numérique, etc.) et près de 750 créateurs d'entreprise dans la formalisation de leur projet.

1.2 - Contexte

La CCI Toulouse Haute-Garonne est actuellement propriétaire de biens immobiliers dont elle souhaite confier la gestion à un prestataire.

Ces bâtiments abritent des espaces loués par d'autres structures dans le cadre de l'exercice de leurs activités (et notamment EESC TBS).

2 - Dispositions générales du contrat

2.1 - Objet du contrat

Les stipulations du présent Cahier des clauses techniques particulières (CCTP) consistent à confier une mission de mandat pour la gestion administrative, technique et financière des bâtiments propriétés de la CCI Toulouse Haute-Garonne.

La mission principale est une gestion globale de **Prestations multi techniques et/ou multiservices** de tous les bâtiments dont la CCI est propriétaire ainsi que les parties communes du bâtiment SEBASTOPOL.

- La prestation « **multi techniques** » recouvre un ensemble de métiers de services techniques tels que :
 - L'entretien préventif
 - la maintenance curative
 - les vérifications périodiques réglementaires garantissant le bon fonctionnement des équipements, dans le respect de la réglementation et en toute sécurité pour les utilisateurs notamment dans les domaines suivants (liste non exhaustive) :
 - courant fort + relamping
 - CVC – plomberie
 - SSI y compris moyens d'extinction
 - Portes automatiques
 - Ascenseurs
 - Appareil de levage
 - Contrôle d'accès – anti-intrusion
 - Menuiseries intérieures-extérieures
 - Toiture étanchéité
 - Fluides ...
- La prestation « **multiservices** » recouvre les métiers de services destinés aux occupants dans les parties communes : hygiène propreté, sécurité, espaces verts, gestion locative

Ce mode d'organisation consiste à regrouper, sous une responsabilité unique la gestion des biens et des activités supports avec comme objectif le meilleur rapport qualité/coût global.

Ces prestations peuvent être assurées par des moyens propres ou par des moyens externes à l'entreprise mandataire.

➤ **Prestations qui ont été mis à la charge de la CCI par convention en sa qualité de propriétaire.**

Ces prestations sont les suivantes :

- Les travaux définis à l'article 606 du code civil à savoir « *Les grosses réparations* sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien »
- Travaux de réparation, de renouvellement ou de mise aux normes (à l'exception des ventilo-convecteurs de SEBASTOPOL dont le remplacement à neuf reste à la charge du locataire):
 - des voiries, réseaux divers (VDR)
 - toiture et étanchéité
 - isolation des murs et ravalement des façades
 - ascenseurs
 - désamiantage et toutes opérations induites

Au titre du présent marché, la CCI donne mandat au mandataire de réaliser tous les actes nécessaires à la bonne exécution des prestations décrites dans le présent cahier des clauses techniques particulières en son nom et pour son compte.

Les sites concernés par cet accord cadre sont les suivants :

NOMS DES BATIMENTS	ADRESSE	DETENTION	MODE DE GESTION ACTUEL	SURFACE (approximative) TOTALE en m²	PLACES DE PARKING MISES A DISPOSITION
ALARIC	6 Place Alfonse Jourdain 31000 TOULOUSE	Pleine propriété	Mandataire : ADVENIS	2 725	15
BOSCO (exclu 2 ^{ème} Etage en location)	4 Place Alfonse Jourdain 31000 TOULOUSE	Copropriété	Syndic : FONCIA TOULOUSE et Mandataire : ADVENIS	2 063	18
LASCROSSES	20 Boulevard Lascrosses 31000 TOULOUSE	Pleine propriété	Mandataire : ADVENIS	10 242	61
SEBASTOPOL	1 Place Alfonse Jourdain 31000 TOULOUSE	Pleine propriété	Mandataire : ADVENIS	6 776	88
Maison des Associations Rés FOYER	20 Bis Boulevard Lascrosses 31000 TOULOUSE	Copropriété	Syndic : ADL Immobilier et Mandataire : ADVENIS	284	0

La liste n'est pas limitative et pourra faire l'objet de modulation en cours de marché.

La CCI de Toulouse Haute-Garonne pourra également confier une **mission de mandat pour la gestion administrative, technique et financière des bâtiments propriétés de la CCI Toulouse Haute-Garonne** si son périmètre juridique évolue.

En conséquence, en cours de marché le nombre d'équipements de site à gérer pourra être modifié en plus ou en moins pour les motifs suivants :

- Suppression d'un site,
- Création d'un site.

Un avenant au marché peut être négocié si la nature et la qualité des prestations à fournir se trouvent notablement modifiées (en plus ou moins).

Cet avenant précisera notamment :

- Le bâtiment concerné,
- le nombre et le type d'équipements concernés,
- la date d'effet de la modification,
- les adresses des bâtiments concernés,
- les conséquences financières éventuelles.
- les prix de base pour la résidence concernée.

3 – Description des prestations attendues pour la partie forfaitaire

3.1 – Bâtiment SEBASTOPOL

La CCI Toulouse Haute-Garonne a fait l'acquisition en décembre 2013 de l'immeuble SEBASTOPOL, sis 1 place Alfonse Jourdain à Toulouse.

À ce jour, un prestataire est à la charge de la gestion administrative et technique de ce bâtiment.

Le présent marché porte sur la réalisation de différentes missions qui consistent en la gestion administrative, technique et financière portant sur ce bâtiment. Celui-ci est actuellement occupé par deux locataires (Mairie de Toulouse pour un demi-palier du niveau R0 ainsi que les niveaux R+9 et R+10, Toulouse Business School pour un demi-palier au niveau R0 ainsi que 8 étages du R+1 à R+8) avec 88 parkings sous-terrain.

Il est précisé que le toit du bâtiment accueille en partie trois antennes-relais 5G appartenant à Orange, faisant l'objet d'un bail au profit de la société TOTEM France, laquelle dispose d'un droit d'exploitation ainsi que d'une servitude grevant une surface totale de 45 m² répartie en plusieurs endroits.

3.1.1 - Mission de gestion administrative

Le prestataire accomplira les missions suivantes :

A - Budget prévisionnel

Le titulaire du marché établira pour chaque année civile, au plus tard le 31 août de l'année précédente, le **budget prévisionnel annuel** des dépenses d'entretien et de fonctionnement de l'immeuble, et comportant les chapitres suivants :

- charges courantes,
- gros travaux,
- autres charges exceptionnelles,
- honoraires de rémunération annuelle du mandataire.

Ce budget devra faire apparaître le comparatif des dépenses réalisées par rapport aux budgets des deux précédents exercices avec indication des ratios par m².

La CCI Toulouse Haute-Garonne fournira au prestataire les informations dont celui-ci ne disposerait pas afin de lui permettre de préparer le budget. Elle donnera un avis sur le budget proposé ou les modifications qu'elle souhaite voir prendre en compte qu'elle validera définitivement lors du vote de son propre budget.

B - Représentation

Le prestataire représentera la CCI Toulouse Haute-Garonne vis-à-vis des Administrations, Services Publics et tous tiers.

Le prestataire signalera à la CCI Toulouse Haute-Garonne tout événement de nature à modifier les conditions d'occupation de l'immeuble notamment :

- Travaux dans le voisinage,
- Comportement anormal des locataires, départs intempestifs....
- Fermeture des locaux,
- Travaux dans les locaux privés
-

C –Sinistres

Dans le cadre de sinistres sur le bâtiment Sébastopol, le prestataire, en relation directe avec l'interlocuteur désigné par la CCI Toulouse Haute-Garonne, assurera en appui :

- La déclaration des sinistres dans les délais prévus,
- La préparation du dossier pour rendez-vous d'expertise,
- Le suivi et contrôle des indemnités
- Et plus généralement les tâches nécessaires au maintien en conformité des polices d'assurances nécessaires à la couverture de l'exploitation et de la valeur patrimoniale de l'immeuble.

Le prestataire signalera à la CCI Toulouse Haute-Garonne, tous désordres affectant l'immeuble susceptibles de donner lieu à la mise en place d'une assurance dès qu'il a connaissance du sinistre.

D –Relations avec les locataires

Chaque année, le prestataire vérifiera auprès des locataires :

- Le contrat d'assurance souscrit et le paiement de la prime correspondante,
- Le contrat d'entretien des équipements privés (chauffage, climatisation,) non inclus dans les charges communes de l'immeuble,
- Le rapport de vérification annuelle des installations électriques

3.1.2 - Mission de gestion technique

A-Gestion administrative et surveillance de l'immeuble :

Concernant les parties communes, le prestataire veillera à l'entretien de l'immeuble et au bon fonctionnement de ses équipements.

Il devra plus particulièrement :

- Souscrire les contrats d'abonnement de tous les fluides (eau, électricité ou autre le cas échéant) et en régler les fournitures correspondantes
- Faire contrôler par tout organisme approprié et agréé, la conformité à la législation de toutes les installations des parties communes le cas échéant,
- Passer les marchés publics pour le compte de la CCI Toulouse Haute-Garonne,
- Contrôler l'exécution des marchés publics ou contrats souscrits par des visites régulières de l'immeuble afin d'éviter la mise en cause à posteriori des locataires sur ce point et de veiller au bon entretien de l'immeuble.

Le prestataire pourra assurer la surveillance de l'immeuble, sa sauvegarde en cas d'urgence et fera respecter notamment par les occupants les prestations d'usage législatives réglementaires et administratives, plus particulièrement celles relatives à la tranquillité et à la sécurité des biens et des personnes ainsi que les règles à respecter en matière de sécurité incendie.

Il signalera à la CCI Toulouse Haute-Garonne tout événement de nature à modifier les conditions d'occupation de l'immeuble notamment :

- Intrusion d'occupant sans titre,
- Travaux de voisinage,
- Comportement anormal des locataires,
- Départ intempestif,
- Fermeture de locaux,
- Etc...

Le prestataire collaborera et fournira toute information et assistance logistique avec tout prestataire de service de la CCI Toulouse Haute-Garonne chargé d'une action particulière sur l'immeuble (exemple : prise de métrés, expertises, contrôles taxes foncières ou autres taxes, détection amiante)

B-Passation des Marchés Publics :

Le mandataire est chargé, pour le compte de la CCI Toulouse Haute-Garonne, dans la limite de sa mission, d'assurer les obligations que le code de la commande publique impose à la CCI Toulouse Haute-Garonne.

Détail de la mission :

- Élaboration du cahier des charges
- Lancement de la consultation
- Analyse,
- Préparation et présentation des dossiers en Commission Consultative des Marchés (CCM)
- Exécution administrative de ces marchés (avenant, prolongation, pénalités...)

C- Gestion technique de l'immeuble

Le prestataire aura une mission technique de surveillance des constructions et équipements et de pilotage.

L'objectif est de permettre à la CCI Toulouse Haute-Garonne de maintenir l'immeuble aux normes de qualité et de service les plus élevés possible au regard de l'état des installations et de satisfaire les besoins et souhaits des locataires.

Le prestataire retenu devra réaliser, **a minima une fois par mois et sans préjudice des opérations périodiques contractuelles**, des visites pour contrôler le fonctionnement courant de l'immeuble, de ses installations et leur maintien en bon état de conservation de fonctionnement, de sécurité.

À défaut de ressource sur site, le prestataire assurera une permanence téléphonique lui permettant d'accueillir, aux heures d'ouverture de la CCI et des différents locataires (8h00 – 19h00), tout appel urgent nécessitant une intervention de mise en sécurité des personnes et des biens rapide et appropriée (maximum 4 h à partir de l'appel, sauf urgence)

Tous les travaux réalisés sur l'immeuble doivent au préalable être autorisés par la CCI Toulouse Haute-Garonne expressément par écrit, à l'exception de ceux nécessités par l'urgence, c'est-à-dire obligatoires et immédiats pour assurer la sauvegarde et la sécurité des biens et des personnes.

Le prestataire remettra à la CCI Toulouse Haute-Garonne un rapport comportant les éléments suivants : justification de l'urgence ou d'un montant inférieur à 1500 € HT et de la nécessité de réaliser les travaux, descriptif des travaux, évaluation du coût et des délais de réalisation.

De manière générale, le prestataire assurera en termes de gestion technique courante :

- La passation des marchés publics de fournitures et de services
 - Le suivi des prestations de maintenance et d'entretien
- Par ailleurs, il rendra visite trimestriellement à chaque locataire individuellement et après l'avoir préalablement informé du jour et heure de son passage. Un compte rendu de visite signé des deux parties sera à disposition de la CCI Toulouse Haute-Garonne.

Le prestataire devra tenir à jour :

- un carnet d'entretien pour l'immeuble. Ce carnet fera apparaître l'ensemble des interventions menées (date, objet, commentaires...)
- la documentation technique relative à l'immeuble, y insérer les éléments concernant les travaux réalisés et tenir à jour, le cas échéant, le D.O.E.

Les contrats « entretien et maintenance en cours » sont les suivants :

Nature prestations
Entretien vitrage
Nettoyage, entretien
Entretien espaces verts
Entretien VMC et pompe relevage Entretien climatiseurs
Extincteurs
Maintenance fenêtre
Maintenance portes
Contrôles réglementaires
Nettoyage Toiture terrasse
Maintenance des ascenseurs

D - Travaux hors gestion courante

Le prestataire établira annuellement pour le 31 août, en même temps que le budget prévisionnel, un état des travaux à réaliser, qui seront présentés sous la forme d'un plan pluri annuel, classés par ordre de priorité.

3.1.3 - Mission de gestion financière

A –Encaissement et comptabilité des charges et avances sur travaux

Le prestataire fera les appels de provisions trimestrielles pour charges, auprès des locataires suivant le budget de fonctionnement annuel de l'immeuble (celui-ci devra prévoir les charges affectées aux locataires), étant précisé que ces fonds seront conservés par le prestataire afin d'assurer le paiement des factures de fournisseurs, prestations, travaux, taxes, redevances, cotisations

Le prestataire fera également l'appel de charges concernant la quote-part de la CCI Toulouse Haute-Garonne (part non récupérable des charges) et les charges des locaux occupés par les locataires, cet appel fera apparaître sa rémunération (honoraires de gestion)

En cas de difficulté à recouvrer les charges, le prestataire devra en informer le propriétaire.

B –Paiement des factures

Le prestataire paiera pour le compte de la CCI Toulouse Haute-Garonne, dans le cadre du budget établi, et après contrôles, toutes factures de fournisseurs, prestations, travaux, taxes, redevances, cotisations...

Les taxes foncières seront payées directement par la CCI Toulouse Haute-Garonne (propriétaire) et le prestataire fera l'appel de fond correspondant au locataire.

Dans le cas de création de nouvelle contribution, taxe, impôt ou autre, la CCI Toulouse Haute-Garonne et le prestataire conviendront des modalités de prise en charge et de facturation de manière conjointe.

La CCI Toulouse Haute-Garonne s'oblige à transmettre au prestataire l'ensemble des factures permettant de procéder à la régularisation des charges locatives (dont la Taxe foncière pour le cas échéant la refacturation de la TOM).

C - Régularisation des charges

Le prestataire régularisera auprès de tous les locataires, une fois par an et au plus tard le 28 février de chaque année les charges de l'exercice clôturé le 31 décembre précédent pour les biens loués.

Le prestataire s'oblige à un reporting strict auprès de l'interlocuteur désigné par la CCI de Toulouse, dans un délai d'un mois maximum après la date de régularisation auprès des locataires fixée ci-dessus.

La réunion se tiendra dans les bureaux de la CCI Toulouse Haute-Garonne.

Le reporting consistera à transmettre à la CCI Toulouse Haute-Garonne une fois par an, au plus tard le 30 avril qui suit la clôture de l'exercice :

- **un rapport annuel de gestion financière** détaillant des opérations effectuées dans l'année (régularisation des charges annuelles...) et comprenant une synthèse locative, les événements locatifs survenus, les relations avec les locataires suivant visites, synthèse réglementation, diagnostic technique de l'immeuble, contrats d'entretien, travaux réalisés,

Ce relevé devra être détaillé par locataire et récapituler les charges imputables au propriétaire et les charges imputables aux différents occupants.

- un **état général des dépenses** comprenant une décomposition de charges par nature,
- un **décompte de charges de copropriété** par occupant

L'attention du titulaire est attirée sur le fait qu'il lui incombera de se rapprocher du mandataire en place jusqu'à la prise d'effet du présent marché afin d'obtenir toutes les informations nécessaires au bon déroulement de sa mission.

3.2 – Bâtiment ALARIC et LASCROSSES

Ces bâtiments appartiennent en totalité à la CCI Toulouse Haute-Garonne qui les loue entièrement à l'EESC TBS

Il est confié au prestataire les missions suivantes :

3.2.1 - Mission de gestion administrative

Le prestataire accomplira les missions suivantes :

A - État des lieux

Un état des lieux devra être réalisé par le titulaire au moment du démarrage du marché et au plus tard deux mois après la date de notification du marché.

Cet état des lieux prendra la forme d'une inspection qui devra indiquer :

- l'état du « clos et du couvert »
- l'état des ascenseurs

Cet état des lieux aura pour fonction :

- d'alerter la CCI Toulouse Haute-Garonne en cas de danger imminent
- d'établir un budget pluriannuel d'investissement

B - Représentation

Le prestataire représentera la CCI Toulouse Haute-Garonne vis-à-vis des Administrations, Services Publics et tous tiers (locataires y compris).

Le prestataire signalera à la CCI Toulouse Haute-Garonne tout événement de nature à modifier les conditions d'occupation de l'immeuble notamment :

- Travaux dans le voisinage,
- Comportement anormal des locataires, départs intempestifs....
- Fermeture des locaux,
- Travaux dans les locaux privés

C –Sinistres

Dans le cadre de sinistres qui nécessiteraient l'intervention du propriétaire sur ces bâtiments, le prestataire, en relation directe avec l'interlocuteur désigné par la CCI Toulouse Haute-Garonne, assurera en appui :

- La déclaration des sinistres dans les délais prévus,
- La préparation du dossier pour rendez-vous d'expertise,
- Le suivi et contrôle des indemnités
- Et plus généralement les tâches nécessaires au maintien en conformité des polices d'assurances nécessaires à la couverture de l'exploitation et de la valeur patrimoniale de l'immeuble.

Le prestataire signalera à la CCI Toulouse Haute-Garonne, tous désordres affectant l'immeuble susceptibles de donner lieu à la mise en place d'une assurance dès qu'il a connaissance du sinistre.

D –Relations avec les locataires

Chaque année, le prestataire vérifiera auprès des locataires :

- La copie de la police d'assurance DDE, incendie et couvrant la responsabilité des locataires en cas de sinistre ainsi que l'attestation justifiant du paiement de la prime correspondante.
- L'attestation de contrôle des équipements de sécurité incendie équipant les locaux loués (ou copie du rapport d'intervention) qui ne seraient pas inclus dans les charges de l'immeuble
- La copie du rapport du bureau de contrôle chargé des vérifications électriques périodiques obligatoires

3.2.2 - Mission de gestion financière

A –Encaissement et comptabilité des charges et avances sur travaux

Le prestataire fera les appels de provisions trimestrielles pour charges, auprès des locataires suivant le budget de fonctionnement annuel de l'immeuble (celui-ci devra prévoir les charges affectées aux locataires), étant précisé que ces fonds seront conservés par le prestataire afin d'assurer le paiement des factures de fournisseurs, prestations, travaux, taxes, redevances, cotisations

Le prestataire fera également l'appel de charges concernant la quote-part de la CCI Toulouse Haute-Garonne (part non récupérable des charges) et les charges des locaux occupés par les locataires, cet appel fera apparaître sa rémunération (honoraires de gestion).

En cas de difficulté à recouvrer les charges, le prestataire devra en informer le propriétaire.

B – Paiement des factures

Le prestataire paiera pour le compte de la CCI Toulouse Haute-Garonne, dans le cadre du budget établi, et après contrôles, toutes factures de fournisseurs, prestations, travaux, taxes, redevances, cotisations...

Les taxes foncières seront payées directement par la CCI Toulouse Haute-Garonne (propriétaire) et le prestataire fera l'appel de fond correspondant au locataire.

Dans le cas de création de nouvelle contribution, taxe, impôt ou autre, la CCI Toulouse Haute-Garonne et le prestataire conviendront des modalités de prise en charge et de facturation de manière conjointe.

La CCI Toulouse Haute-Garonne s'oblige à transmettre au prestataire l'ensemble des factures permettant de procéder à la régularisation des charges locatives (dont la Taxe foncière pour le cas échéant la refacturation de la TOM).

C - Régularisation des charges

Le prestataire régularisera auprès de tous les locataires, une fois par an et au plus tard le 28 février de chaque année les charges de l'exercice clôturé le 31 décembre précédent pour les biens loués.

Le prestataire s'oblige à un reporting strict auprès de l'interlocuteur désigné par la CCI de Toulouse, dans un délai d'un mois maximum après la date de régularisation auprès des locataires fixée ci-dessus.

La réunion se tiendra dans les bureaux de la CCI Toulouse Haute-Garonne.

Le reporting consistera à transmettre à la CCI Toulouse Haute-Garonne une fois par an, au plus tard le 30 avril qui suit la clôture de l'exercice :

- **un rapport annuel de gestion financière** détaillant des opérations effectuées dans l'année (régularisation des charges annuelles...) et comprenant une synthèse locative, les événements locatifs survenus, les relations avec les locataires suivant visites, synthèse réglementation, diagnostic technique de l'immeuble, contrats d'entretien, travaux réalisés,

Ce relevé devra être détaillé par locataire et récapituler les charges imputables au propriétaire et les charges imputables aux différents occupants.

- un **état général des dépenses** comprenant une décomposition de charges par nature,
- un **décompte de charges de copropriété** par occupant

L'attention du titulaire est attirée sur le fait qu'il lui incombera de se rapprocher du mandataire en place jusqu'à la prise d'effet du présent marché afin d'obtenir toutes les informations nécessaires au bon déroulement de sa mission.

3.3 – Bâtiments BOSCO et Maison des Associations

Une partie de ces bâtiments est la propriété de la CCI Toulouse Haute-Garonne.

Il est confié au prestataire les missions suivantes :

3.3.1 Mission de gestion administrative

A – Prise de contact avec le Syndic

Le titulaire devra se rapprocher du Syndic afin de récupérer toutes les informations nécessaires au bon déroulement de sa mission. A cet effet, une réunion devra être programmée en début de marché.

B - Représentation

Le prestataire représentera la CCI Toulouse Haute-Garonne vis-à-vis des Administrations, Services Publics et tous tiers.

Le prestataire signalera à la CCI Toulouse Haute-Garonne tout événement de nature à modifier les conditions

d'occupation de l'immeuble notamment :

- Travaux dans le voisinage,
- Comportement anormal des locataires, départs intempestifs....
- Fermeture des locaux,
- Travaux dans les locaux privés

Le prestataire représentera également la CCI Toulouse Haute-Garonne dans toutes les réunions (AG de copropriété et conseil syndical du Syndic et pour tout échange administratif). Un compte-rendu devra obligatoirement être transmis à la CCI à l'issue de chaque réunion.

À cet effet, une réunion préparatoire devra être organisée par le prestataire. Au cours de cette réunion, les consignes de vote seront transmises au prestataire.

C –Sinistres

Dans le cadre de sinistres imputable au locataire et impactant la copropriété, le titulaire pourra être sollicité directement par le locataire.

D –Relations avec les locataires

Chaque année, le prestataire vérifiera auprès des locataires :

- La copie de la police d'assurance DDE, incendie et couvrant la responsabilité des locataires en cas de sinistre ainsi que l'attestation justifiant du paiement de la prime correspondante.
- L'attestation de contrôle des équipements de sécurité incendie équipant les locaux loués (ou copie du rapport d'intervention) qui ne seraient pas inclus dans les charges de l'immeuble
- La copie du rapport du bureau de contrôle chargé des vérifications électriques périodiques obligatoires

E –Travaux

Le prestataire pourra être sollicité directement par le locataire dans le cadre de travaux impactant la copropriété auquel cas le titulaire se chargera de transmettre l'information à la CCI et au syndic.

3.3.2 - Mission de gestion financière

A –Paiement des factures

Le prestataire paiera pour le compte de la CCI Toulouse Haute-Garonne, dans le cadre du budget établi, et après contrôles, toutes factures de fournisseurs, prestations, travaux, taxes, redevances, cotisations...

Les taxes foncières seront payées directement par la CCI Toulouse Haute-Garonne (propriétaire) et le prestataire fera l'appel de fond correspondant au locataire.

Dans le cas de création de nouvelle contribution, taxe, impôt ou autre, la CCI Toulouse Haute-Garonne et le prestataire conviendront des modalités de prise en charge et de facturation de manière conjointe.

La CCI Toulouse Haute-Garonne s'oblige à transmettre au prestataire l'ensemble des factures permettant de procéder à la régularisation des charges locatives (dont la Taxe foncière pour le cas échéant la refacturation de la TOM).

B - Régularisation des charges

Le prestataire régularisera auprès de tous les locataires, une fois par an et au plus tard le 28 février de chaque année les charges de l'exercice clôturé le 31 décembre précédent pour les biens loués.

Le prestataire s'oblige à un reporting strict auprès de l'interlocuteur désigné par la CCI de Toulouse, dans un délai d'un mois maximum après la date de régularisation auprès des locataires fixée ci-dessus.

La réunion se tiendra dans les bureaux de la CCI Toulouse Haute-Garonne.

Le reporting consistera à transmettre à la CCI Toulouse Haute-Garonne une fois par an, au plus tard le 30 avril qui suit la clôture de l'exercice :

- un **rapport annuel de gestion financière** détaillant des opérations effectuées dans l'année (régularisation des charges annuelles...) et comprenant une synthèse locative, les événements locatifs survenus, les relations avec les locataires suivant visites, synthèse réglementation, diagnostic technique de l'immeuble, contrats d'entretien, travaux réalisés,

Ce relevé devra être détaillé par locataire et récapituler les charges imputables au propriétaire et les charges imputables aux différents occupants.

- un **état général des dépenses** comprenant une décomposition de charges par nature,
- un **décompte de charges de copropriété** par occupant

L'attention du titulaire est attirée sur le fait qu'il lui incombera de se rapprocher du mandataire en place jusqu'à la prise d'effet du présent marché afin d'obtenir toutes les informations nécessaires au bon déroulement de sa mission.

4 – Description des prestations attendues pour la partie à bons de commande

Ces missions pourront concerner tous les bâtiments et terrains propriété de la Cci de Toulouse Haute-Garonne, y compris le Palais consulaire (siège de la CCI de Toulouse, situé 2, rue d'Alsace-Lorraine – 31000 TOULOUSE).

Les prestations citées ci-dessous feront l'objet de bons de commande au fur et à mesure des besoins.

4.1. Préparation et rédaction des baux, des avenants

Sur demande de la CCI Toulouse Haute-Garonne, le prestataire pourra préparer et se charger de la rédaction des baux, d'avenants, adresser les congés aux locataires et suivre également le renouvellement des baux.

Le prestataire pourra être chargé d'organiser des réunions entre les locataires à la demande de la CCI.

4.2. Établissement des états de lieux d'entrée et de sortie

Le prestataire pourra établir, à la demande de la CCI Toulouse Haute-Garonne, les états des lieux d'entrée des nouveaux locataires sans recourir aux services d'un huissier de justice.

L'état des lieux d'entrée devra constater à minima l'état des locaux, le relevé des équipements privatifs, le plan de cloisonnement et le relevé des consommations (eau, électricité, gaz).

Le prestataire pourra établir, pour le compte de la CCI Toulouse Haute-Garonne, les états des lieux de sortie.

L'état des lieux de sortie devra comporter, préalablement, soit un pré-état des lieux lorsque celui-ci est prévu dans le bail du locataire, soit une visite au cours de la période du délai de préavis permettant de connaître avant l'expiration du bail :

- L'état des locaux,
- Le plan de cloisonnement
- Le relevé des équipements privatifs
- Un reportage photo

Ainsi le prestataire pourra gérer, avant l'échéance du bail, les conditions de sortie du locataire sur le plan de la remis en état des locaux.

L'état des lieux devra consigner à minima l'état des locaux, le relevé des équipements privatifs, le plan de cloisonnement et le relevé des consommations (eau, électricité, gaz).

Après analyse de ces documents, la CCI Toulouse Haute-Garonne, le cas échéant, demandera au prestataire de faire établir des devis de remise en état des locaux.

Rappel : tous travaux, sauf ceux à caractère urgent, non budgétisés, doivent être autorisés par la CCI Toulouse Haute-Garonne.

4.3. Participation aux réunions d'expertise

Le titulaire pourra assister aux réunions d'expertises. Il devra, dans les 10 jours suivants la réunion, établir un compte-rendu assorti de préconisations

4.4. Suivi administratif d'un sinistre

À la demande du propriétaire, le titulaire pourra être chargé de réaliser le suivi administratif d'un sinistre. A ce titre, des réunions régulières devront être organisées.

4.5 Suivi des travaux hors gestion courante et travaux sur sinistre

Définition des gros travaux au sens du présent marché : travaux nécessitant la présence d'un maître œuvre ou d'un bureau d'études.

La CCI Toulouse Haute-Garonne pourra confier au prestataire, avec son accord :

- Toute étude technique et/ou opérationnelle en vue de travaux de redéveloppement, de rénovation ou de construction ;
- La surveillance et le suivi de l'exécution de certains travaux, avec réception de ces derniers, lorsqu'ils ne nécessitent pas de maîtrise d'œuvre ;
- Dans le cadre de travaux importants, le prestataire pourra assister la CCI Toulouse Haute-Garonne et sa maîtrise d'œuvre dans les opérations de réception desdits travaux. La passation du marché de maîtrise d'œuvre restera à la charge de la CCI.

4.6 Missions spécifiques et ponctuelles

Coût horaire pour mission juridique, de gestion, ou de technicien.

Les coûts des prestations incluent les éventuels frais de déplacement et d'hébergement

4.7 Commercialisation de locaux à usage de bureaux

La CCI Toulouse Haute-Garonne pourra confier au prestataire une prestation de commercialisation des espaces de bureau vacant

Cette mission comprendra :

- L'analyse du marché
- Une estimation du loyer
- La définition d'une stratégie (en matière de travaux, de maintenance...)
- Mise en œuvre d'un plan d'action et des outils marketing correspondants
- Analyse des dossiers de candidature.
- Accompagnement dans le processus de transaction

5 – Interlocuteurs

5.1 Interlocuteurs CCI Toulouse Haute-Garonne

Pour la partie administrative et technique : Mme Cécile LABORDE

Pour la partie juridique : Mme Charlotte MEDALE

Pour la partie financière : Mme Carine ANDRE

5.2 Interlocuteur du prestataire

Le prestataire nommera dans son mémoire technique un interlocuteur unique pour toute la durée de la prestation. Le prestataire aura une véritable fonction de pilote. Il devra fournir un reporting, des indicateurs et un plan de progrès. Celui-ci apportera des réponses aux enjeux de la performance énergétique.