DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

# BAIL COMMERCIAL PORTANT SUR DES LOCAUX A USAGE DE BUREAUX EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

**ENTRE**

**SCI DAUMESNIL**

(le "**BAILLEUR**")

**ET**

**L'AUTORITE DE REGULATION DE LA COMMUNICATION AUDIOVISUELLE ET NUMERIQUE**

(le "**PRENEUR**")

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

# TABLE DES MATIERES

**PREMIERE PARTIE : CONDITIONS GENERALES ..... 9**

**ARTICLE 1. DESIGNATION ..... 9**

**ARTICLE 2. DESTINATION DES LIEUX ..... 9**

**ARTICLE 3. DUREE ..... 10**

**ARTICLE 4. LOYER ..... 10**

**ARTICLE 5. DÉPÔT DE GARANTIE ..... 15**

**ARTICLE 6. CHARGES, IMPÔTS ET TAXES ET PRESTATIONS DIVERSES SUPPORTES PAR LE PRENEUR ..... 15**

**ARTICLE 7. PRISE DE POSSESSION – JOUISSANCE – MODALITES D'EXPLOITATION ..... 22**

**ARTICLE 8. TRAVAUX DU PRENEUR ..... 26**

**ARTICLE 9. ENTRETIEN ET REPARATIONS DES LOCAUX LOUES PAR LE PRENEUR - TRAVAUX DE CONFORMITE - TRAVAUX DU BAILLEUR - INTERVENTIONS DIVERSES ..... 29**

**ARTICLE 10. RESPONSABILITE - RENONCIATION A RECOURS ..... 32**

**ARTICLE 11. ASSURANCES ..... 33**

**ARTICLE 12. LIBÉRATION DES LOCAUX LOUES ..... 35**

**ARTICLE 13. INFORMATIONS DU PRENEUR ..... 37**

**ARTICLE 14. MODIFICATIONS – TOLERANCES – INDIVISIBILITE ..... 43**

**ARTICLE 15. EXECUTION INTEGRALE ET MAINTIEN EN VIGUEUR DU BAIL ..... 44**

**ARTICLE 16. DECLARATION ..... 44**

**ARTICLE 17. REGLEMENT INTERIEUR – REGLEMENT DE COPROPRIETE – REGLEMENT D'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE ..... 45**

**ARTICLE 18. RESTAURANT INTER ENTREPRISES (RIE) ..... 45**

**ARTICLE 19. CLAUSE RESOLUTOIRE – SANCTIONS ..... 46**

**ARTICLE 20. FRAIS ET ENREGISTREMENT ..... 47**

**ARTICLE 21. ÉLECTION DE DOMICILE ..... 47**

**DEUXIEME PARTIE : CONDITIONS PARTICULIERES ..... 48**

**ARTICLE 1. DESIGNATION DES LOCAUX LOUES ..... 48**

**ARTICLE 2. PRISE D'EFFET DU BAIL – DUREE ..... 49**

**2.1. PRISE D'EFFET DU BAIL ..... 49**

**2.2. DUREE ..... 49**

**ARTICLE 3. LOYER ..... 49**

**ARTICLE 4. INDEXATION ..... 50**

**ARTICLE 5. DEPOT DE GARANTIE ..... 50**

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

**ARTICLE 6. CHARGES, TAXES ET TRAVAUX ..... 50**
**6.1. CHARGES ..... 50**
**6.2. REGIME FISCAL ..... 51**
**ARTICLE 7. MESURES D'ACCOMPAGNEMENT ..... 51**
**7.1. FRANCHISE DE LOYER ..... 51**
**7.2. FRANCHISE COMPLEMENTAIRE DE LOYER ..... 52**
**7.3. FRANCHISE ADDITIONNELLE DE LOYER ..... 52**
**ARTICLE 8. ETAT DES RESTITUTION ..... 52**
**ARTICLE 9. INFORMATION EN CAS DE LIBERATION DE SURFACES DANS L'IMMEUBLE ..... 53**
**ARTICLE 10. DROIT D'EXCLUSIVITE ..... 53**
**ARTICLE 11. SOUS-LOCATION ..... 53**
**ARTICLE 12. CLAUSE DE TRANSFERT DE SERVICE ..... 54**
**ARTICLE 13. MODIFICATION JURIDIQUE ..... 55**
**ARTICLE 14. TRAVAUX DU PRENEUR ..... 55**
**ARTICLE 15. SANCTIONS ..... 55**
**TROISIEME PARTIE : CONDITIONS LIEES A L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT ..... 56**
**ARTICLE 1. DESIGNATION DES LOCAUX LOUES ..... 56**
**ARTICLE 2. SURFACES ..... 56**
**2.1. DEFINITION DES SURFACES ..... 56**
**2.2. AJUSTEMENT DES SURFACES ..... 57**
**ARTICLE 3. MISE A DISPOSITION DES LOCAUX ..... 59**
**3.1. VISITES PRELIMINAIRES ..... 59**
**3.2. MISE A DISPOSITION ANTICIPEE ..... 59**
**ARTICLE 4. ACHEVEMENT ..... 61**
**4.1. DEFINITION DE L'ACHEVEMENT ..... 61**
**4.2. DATE PREVISIONNELLE D'ACHEVEMENT ..... 62**
**4.3. PROROGATION DE LA DATE PREVISIONNELLE D'ACHEVEMENT ..... 62**
**4.4. RETARD D'ACHEVEMENT – PENALITE DE RETARD ..... 63**
**4.5. CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT ..... 63**
**ARTICLE 5. LEVEE DES OBSERVATIONS DU PRENEUR ..... 66**
**5.1. DELAI DE LEVEE DES OBSERVATIONS ..... 66**
**5.2. MODALITES DE LEVEE DES OBSERVATIONS ..... 66**
**ARTICLE 6. EXPERT ..... 67**
**ARTICLE 7. AVENANT ADMINISTRATIF AU BAIL ..... 68**
**ARTICLE 8. REMISE DE DOCUMENTS ..... 68**
**ARTICLE 9. SIGNATURE ELECTRONIQUE ..... 69**

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

**ARTICLE 10. ANNEXES.....69**

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

**ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

**SCI DAUMESNIL**, société dont le siège social est situé 2 rue Pillet-Will à Paris (75009), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 752 739 235,

Représentée par son gérant, **GENERALI REAL ESTATE S.p.a**., société anonyme de droit italien dont le siège social est 1 Piazza Duca degli Abruzzi 34 132 TRIESTE, immatriculée au Registre des Entreprises de Trieste sous le n°00312080328, identifiée au REA de Trieste sous le n°98498, prise en la personne de son établissement français, sis 2/4 rue Pillet Will et 17 rue Lafitte 75009 PARIS, immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 538 616 988, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2016 000 003 683, délivrée par la CCI de Paris Ile de France, et garantie à ce titre par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions, située 16 Rue Hoche – Tour Kupka B – 92919 LA DEFENSE Cedex,

Société appartenant au groupe GENERALI, immatriculé sur le Registre des groupes d'assurances sous le numéro 026

Elle-même représentée par Monsieur Frédéric BOUCHERAT, dûment habilité en vertu des pouvoirs figurant en **Annexe 0**.

Ci-après dénommée le "**Bailleur**"

**DE PREMIERE PART,**

**ET**

**AUTORITE DE REGULATION DE LA COMMUNICATION AUDIOVISUELLE ET NUMERIQUE**, autorité publique indépendante dont le siège social est situé 39-43 Tour Mirabeau et 39 Quai André Citroën à Paris Cedex 15 (75739), inscrite au répertoire Sirene sous le numéro 110 000 296, représentée par Monsieur Guillaume Blanchot, dûment habilité aux fins des présentes en vertu d'une décision n°2022-P-02 du 1er janvier 2022 portant délégation de signature figurant en **Annexe 0**.

Ci-après dénommée l'"**ARCOM**" ou le "**Preneur**"

**DE SECONDE PART.**

Le Bailleur et le Preneur sont individuellement dénommés une "**Partie**" et collectivement les "**Parties**".

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

## EXPOSE

(A) Le Bailleur est propriétaire d'un immeuble sis 2 à 10 rue Brahms, 104 bis rue de Reuilly, 1 à 9 allée Vivaldi et 183 à 185 avenue Daumesnil à Paris (75012) (l'"**Immeuble**").

(B) L'Immeuble fait l'objet de travaux de restructuration pour lesquels le Bailleur a obtenu les autorisations administratives suivantes, qui sont toutes à ce jour définitives :

- un permis de construire par arrêté du Maire de Paris n°PC 075 112 19 V0040 du 28 mai 2020 ;

- un permis de construire n°1 par arrêté du Maire de Paris n°PC 075 112 19 V0040 M01 du 7 décembre 2020 ; et

- un permis de construire n°2 par arrêté du Maire de Paris n°PC 075 112 19 V0040 M01 du 27 mai 2022 ;

(les "**Autorisations Administratives**").

(C) Le Preneur a manifesté son intérêt pour la prise à bail de locaux à usage de bureaux au sein de l'Immeuble, plus amplement désignés à l'Article 1 des conditions particulières ci-après (les "**Locaux**" ou "**Locaux Loués**"), après la réalisation des travaux de restructuration, ce que le Bailleur a accepté.

Les Parties se sont rencontrées et ont négocié, ensemble et de bonne foi, un accord global et cohérent satisfaisant chacune d'entre elles.

Les Parties ont ainsi établi le présent bail commercial portant sur des locaux à usage de bureaux considérés en leur état futur d'achèvement (le "**Bail**"), qui annule et remplace le cas échéant tout accord écrit ou oral antérieur à ce jour entre le Bailleur et le Preneur et qui aurait pour objet les mêmes locaux.

## DECLARATIONS PREALABLES

**1.** Le Preneur déclare que préalablement à la signature du présent Bail et dans la perspective de cette signature, il a :

- pu procéder aux visites préalables qu'il a souhaitées des Locaux Loués et de l'Immeuble considérés en cours de restructuration, accompagné le cas échéant de tous sachants, conseils, experts ou professionnels choisis et missionnés par lui ;

- pris connaissance et analysé l'ensemble des documents contractuels définissant le projet de travaux de restructuration des Locaux Loués, le cas échéant avec l'assistance de tous sachants, conseils, experts ou professionnels choisis et missionnés par lui ;

- recueilli ainsi toutes informations utiles et mené toutes études prospectives qu'il estimait utiles (notamment sur la nature et le montant des travaux d'aménagement nécessaires à ses activités et à la mise en place de son concept dans les Locaux Loués).

La connaissance des Locaux Loués et de l'Immeuble considérés en leur état futur d'achèvement par le Preneur constitue pour le Bailleur un élément déterminant pour consentir au Bail, de telle manière que le Bail soit consenti et accepté sans aucune garantie de quelque nature que ce soit à

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

la charge du Bailleur autre que les garanties légales dont le Bailleur ne peut s'exonérer et des déclarations et obligations expressément et limitativement stipulées aux présentes.

**2.** Les Parties déclarent :

- Que les modalités du Bail ont fait l'objet de discussions entre elles et/ou leurs mandataires et/ou conseils respectifs, et ce préalablement à sa signature ;

- Qu'elles ont chacune sollicité puis obtenu auprès de l'autre, l'ensemble des informations revêtant une importance déterminante de son consentement ;

- Qu'elles se sont engagées librement et de bonne foi, en disposant des informations requises et du temps nécessaires pour apprécier et négocier de façon consensuelle avec l'autre partie, l'ensemble des clauses, charges et conditions du Bail ;

- Qu'elles ont chacune connaissance et ont compris les clauses et dispositions du Bail qui a fait l'objet de discussions et négociations préalablement à la signature et reconnaissent chacune l'exécution par l'autre Partie de son devoir d'information au sens de l'article 1112-1 du Code Civil ;

- Que toutes les clauses du Bail ont été librement négociées et participent à l'économie générale du contrat, de sorte que l'ensemble des stipulations constitue un équilibre global en adéquation avec les objectifs poursuivis par chacune des Parties et notamment leur stratégie commerciale et/ou leur stratégie de développement ;

- Qu'elles ont chacune eu un égal pouvoir de négociation, ont été assistées et conseillées dans la négociation par tous sachants, experts ou professionnels de leur choix, et ont estimé disposer des informations nécessaires et suffisantes leur permettant de négocier librement et de conclure le Bail.

En conséquence, les Parties déclarent que le Bail constitue un contrat de gré à gré tel que défini par l'article 1110 du Code Civil, et reconnaissent que, nonobstant sa présentation en conditions générales et conditions particulières, le présent contrat a été librement négocié entre elles, tant au titre de ses conditions générales que pour ses conditions particulières, de telle sorte qu'il ne s'agit pas d'un contrat d'adhésion.

**3.** Le Bail est consenti et accepté selon les charges, clauses et conditions ci-après stipulées, de même qu'en conformité avec les dispositions légales en vigueur, en particulier le statut des baux commerciaux, tel qu'il résulte des dispositions des articles L 145-1 à L 145-60 du Code de Commerce, R 145-1 à R 145-11, R 145-20 à R 145-38, D 145-12 à D 145-19 du Code de Commerce, et celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents, que le Preneur s'engage à respecter. Celles-ci seront applicables tant à l'égard du Preneur qu'à celui de tout cessionnaire ou occupant se trouvant régulièrement aux droits de celui-ci, au cours du Bail comme de ses éventuels renouvellements.

Il est à cet égard précisé que les Parties conviennent de soumettre volontairement le Bail au statut des baux commerciaux, tel qu'il ressort des articles L.145-1 à L.145-12, L.145-14 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, R. 145-20 à R.145-33 et R.145-35 à R.145-37 et D. 145-12 à D.145-19 et D.145-34 du Code de commerce, de celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents et ce, même si les conditions d'application du statut des baux commerciaux ne sont pas intégralement réunies tant à la date de signature du Bail qu'au cours du Bail ou à son échéance lors de son renouvellement, le Preneur renonçant notamment expressément au bénéfice des dispositions de l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 relatives

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

aux baux professionnels, conformément aux dispositions de l'article L.145-2 du Code de commerce, tel que modifié par l'article 43 de la loi n° 2008-776 du 4 août 2008, dite loi de modernisation de l'économie.

La notion de Bail recouvre, aux termes des présentes, le Bail, ses éventuels renouvellements et/ou ses éventuelles prorogations, de sorte que, sauf stipulations contraires, toutes les obligations contractées au titre des présentes le sont pour toute la durée du Bail, de ses éventuels renouvellements et/ou de ses éventuelles prorogations.

Le Bail représente l'intégralité des engagements existants entre les Parties à la date de sa régularisation. Il remplace et annule dès lors tout engagement ou déclaration d'engagement oral ou écrit antérieur des Parties et relatifs à l'objet du Bail.

**4.** Le présent acte est divisé en deux parties qui forment un tout indivisible :

- Première partie : CONDITIONS GENERALES

- Deuxième partie : CONDITIONS PARTICULIERES

- Troisième partie : CONDITIONS LIEES A L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Etant précisé :

- qu'en cas de contradiction dans la suite des présentes entre les première et deuxième parties, les conditions particulières prévaudront sur les conditions générales,

- que toute tolérance au sujet des conditions du Bail et de ses suites, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourra jamais être considérée comme une modification ou une suppression desdites conditions.

- que dans l'hypothèse où l'une quelconque des dispositions du Bail deviendrait inapplicable ou serait déclarée nulle ou réputée non écrite, les Parties s'engagent alors à renégocier de bonne foi le remplacement de cette disposition par une nouvelle ayant un effet équivalent à celui initialement recherché et régularisé par les Parties.

Les présentes déclarations préalables relèvent de la commune intention des Parties et s'avèrent déterminantes pour chacune d'elles. Elles constituent un engagement contractuel préalable et indispensable liant les Parties au même titre que les stipulations suivantes.

* *
*

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

## PREMIERE PARTIE : CONDITIONS GENERALES

### ARTICLE 1. DESIGNATION

Les Locaux Loués sont plus amplement désignés à l'Article 1 des conditions particulières. Il est précisé que compte tenu de l'état futur d'achèvement des Locaux Loués, toute différence entre les cotes des surfaces mentionnées au Bail ou résultant des plans annexés et les dimensions réelles des Locaux Loués telles qu'elles seront constatées à l'Achèvement visé à l'Article 4.1 des conditions liées à l'état futur d'achèvement, ne pourra justifier de réduction ou d'augmentation de loyer que dans les conditions et limites prévues à l'Article 2.2 des conditions liées à l'état futur d'achèvement.

Le Preneur déclare bien connaître les Locaux Loués pour les avoir visités en cours de restructuration en vue des présentes et avoir fait procéder, en vue des présentes, à l'analyse des documents contractuels définissant le projet de travaux de restructuration des Locaux Loués et à toute étude préalable qu'il estimait utile par tous sachants ou techniciens missionnés par lui.

Le Bailleur déclare qu'à ce jour les Locaux Loués sont conformes à l'exercice d'une activité de bureaux non accessibles au public. Le Preneur déclare qu'il entend exercer dans les Locaux Loués une activité de bureaux non accessibles au public et reconnait en conséquence que les Locaux Loués sont conformes à l'exercice de ses activités dans les Locaux Loués.

Les Parties conviennent que les Locaux Loués forment un tout unique et indivisible.

### ARTICLE 2. DESTINATION DES LIEUX

Les Locaux Loués sont destinés à l'usage exclusif de bureaux au sens de l'article R. 145-11 du Code de commerce, à l'exclusion de toute autre activité.

Les Locaux Loués relevant de la réglementation du Code du travail, aucun accueil du public au sens de la réglementation ERP n'y sera autorisé, ce que le Preneur reconnaît et accepte expressément.

Tout stockage de marchandises, de même que toute activité de vente en gros ou demi-gros, sont formellement prohibés.

D'une façon générale, le Preneur ne devra rien faire qui puisse remettre en cause la destination ou la nature des Locaux. Il ne pourra sous aucun prétexte les modifier, même momentanément, et devra se conformer à ses frais aux lois, règlements et prescriptions administratives en vigueur et à venir.

Le Preneur s'oblige à exercer son activité de sorte qu'elle ne donne lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit.

Le Bailleur ne confère au Preneur aucune exclusivité, le Bailleur restant libre de consentir des baux à des tiers, même concurrents du Preneur.

A ce titre, le Bailleur ne sera responsable, en aucun cas, de la concurrence que les autres personnes physiques ou morales, exerçant quelque activité que ce soit dans l'Immeuble ou à proximité des Locaux Loués, pourraient faire au Preneur.

L'autorisation donnée au Preneur d'utiliser les Locaux Loués à l'usage convenu ci-dessus n'implique de la part du Bailleur aucune garantie de l'obtention des autorisations complémentaires éventuellement nécessaires aux activités spécifiques du Preneur, à quelque titre que ce soit, notamment de l'Administration, de l'assemblée générale des copropriétaires et/ou de l'association syndicale libre, si elles existent.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

En conséquence, le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention à ses frais, risques et périls de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de ses activités spécifiques éventuelles sans que la responsabilité du Bailleur puisse être recherchée.

Il est également convenu que, au cas où l'administration ou quelque autorité que ce soit, viendrait à exiger à un moment quelconque une modification ou une fermeture temporaire des Locaux Loués du fait de l'activité du Preneur, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, tous travaux, charges et conséquences quelconques de cette modification seront intégralement supportés par le Preneur qui s'y oblige.

## ARTICLE 3. DUREE

La date de prise d'effet du Bail et la durée du Bail sont précisées à l'Article 2 des conditions particulières.

## ARTICLE 4. LOYER

Le Bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel dont le montant hors taxes et hors charges est précisé aux conditions particulières, étant précisé que l'ensemble des stipulations financières forme un accord global indissociable avec les clauses et conditions du Bail.

### 4.1. MODALITES DE PAIEMENT

Les loyers sont payables trimestriellement d'avance, le premier jour de chaque trimestre civil, et ce entre les mains du Bailleur ou du mandataire de celui-ci.

Pour la période comprise le cas échéant entre la prise d'effet du Bail fixée à l'Article 2.1 des conditions particulières du Bail, et la fin du trimestre en cours, le Preneur réglera dès réception de la facture le loyer de base calculé *prorata temporis* en fonction du temps restant à courir pour cette fraction de trimestre.

Par la suite, le Preneur réglera le loyer le premier jour de chaque trimestre civil.

### 4.2. MANDAT DE PRELEVEMENT SUR COMPTE BANCAIRE

Toutes sommes dues à titre de loyer en principal et accessoires au titre du Bail seront réglées par le Preneur par prélèvement sur son compte bancaire domicilié dans un établissement bancaire ou financier ayant son siège dans l'un des pays de l'Union Européenne et ayant une succursale en France. En conséquence, le Preneur donne irrévocablement mandat au Bailleur ou au mandataire de son choix de prélever sur le compte bancaire dont les références seront communiquées au Bailleur, et ce à chaque échéance, les sommes qui seront dues. A cet effet, le Bailleur adressera à l'agent comptable du Preneur, un mandat de prélèvement SEPA que ce dernier s'engage à lui retourner dûment complété et signé en temps utiles.

A cet effet, le Preneur remet au Bailleur un exemplaire du formulaire de mandat de prélèvement dûment complété et signé et accompagné d'un relevé d'identité bancaire.

Le Preneur s'oblige à ce que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire au prélèvement ; le montant de ce dernier lui sera précisé par le Bailleur au moins huit jours avant chaque échéance.

En cas de changement de domiciliation bancaire, le Preneur s'engage à remettre au Bailleur deux mois avant la plus proche échéance, un nouveau formulaire de mandat de prélèvement dûment complété et signé.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

Si pour un motif quelconque le paiement des sommes dues aux échéances contractuelles au titre de rappel de tous loyers, charges ou accessoires ne pouvait intervenir par voie de prélèvement bancaire, le Preneur s'oblige en tout état de cause à régler par tous autres moyens (chèque ou virement bancaire mais à l'exclusion des espèces), les sommes dues de ce chef le premier jour de chaque trimestre afin de satisfaire aux échéances contractuelles ci-dessus prévues.

### 4.3. INDEXATION DU LOYER

Le loyer ci-dessus stipulé est indexé sur la variation de l'indice stipulé à l'Article 4 des conditions particulières.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale prévue par les articles L 145-37 et L 145-38 du Code de Commerce. Les Parties restent donc fondées à ce que le loyer soit révisé en application des dispositions d'ordre public desdits articles L145-37 et L145-38 du Code de Commerce.

En conséquence, le loyer sera, de plein droit et sans formalité préalable, augmenté ou diminué chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du Bail selon la variation dudit indice.

Pour la première indexation du loyer, l'indice de base sera celui visé aux conditions particulières, et l'indice de révision sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante.

Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice de révision et l'indice de révision sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante.

Dans le cas où le loyer serait amiablement ou judiciairement révisé en cours de Bail, avec fixation d'un nouveau loyer différent de celui qui était exigible par le jeu de la clause d'indexation, ce nouveau loyer sera néanmoins indexé à l'échéance contractuelle consécutive à cette révision : les indices de référence contractuels seront alors retenus, mais dans le cas où la révision du loyer interviendrait à une date différente de celle fixée pour chaque réajustement par le jeu de la présente clause d'indexation, la variation qui en résulte sera appliquée *prorata temporis* pour respecter les prescriptions de l'article L 112-1, alinéa 2, du Code Monétaire et Financier ou de tout autre texte qui lui serait ultérieurement substitué.

À la suite de chaque renouvellement, l'indexation interviendra chaque année à la date anniversaire de la date de prise d'effet du bail renouvelé. Pour la première indexation suivant la date de prise d'effet du bail renouvelé l'indexation sera calculée en appliquant au loyer du bail renouvelé comme indice de base le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail renouvelé et comme indice de comparaison l'indice du même trimestre calendaire de l'année suivante.

Les indexations ultérieures interviendront dans ce cas selon les mêmes modalités que celles prévues par le présent article, et ce de telle façon qu'il y ait une adéquation permanente avec les dispositions de l'article L 112-1, alinéa 2, du Code Monétaire et Financier.

Il est ici rappelé que l'indexation annuelle du loyer constitue une condition essentielle et déterminante de la présente convention : en cas de disparition de l'indice de référence et à défaut par le législateur d'y substituer de plein droit un autre indice, les Parties devront convenir d'un indice de remplacement.

A défaut d'accord entre les Parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert désigné d'un commun accord entre les Parties ou, faute d'accord entre les Parties, par le Président du Tribunal judiciaire de Paris, statuant selon la procédure accélérée au fond et sans recours possible, à la demande

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

de la Partie la plus diligente. L'expert ainsi désigné aura des pouvoirs identiques à ceux du tiers chargé de la fixation du prix de vente en application de l'article 1592 du Code civil.

La mission de l'expert désigné sera de choisir ou, au besoin, reconstituer un indice d'indexation légalement utilisable dans les baux du même type que le présent Bail, le plus proche possible de l'indice initialement choisi par les Parties visé à l'Article 4 des conditions particulières du Bail. L'expert fera ses meilleurs efforts pour que son avis soit rendu dans les quatre-vingt-dix (90) jours de l'acceptation de sa mission. En cas de difficulté d'interprétation, l'expert aura tout pouvoir pour interpréter la convention des Parties en recherchant leur commune intention afin que, dans tous les cas, il parvienne à déterminer de façon définitive l'indice à retenir. L'expert fixera librement le mode de consultation, d'instruction et de procédure, sans être tenu par les règles édictées par les juridictions étatiques. Il sera toutefois tenu de respecter le principe du contradictoire et pourra exiger la remise par les Parties de tout document qu'il souhaiterait consulter. Sa décision sera définitive et liera irrévocablement les Parties, sauf erreur grossière.

Les honoraires de l'expert seront supportés par moitié par le Bailleur et le Preneur.

Le Bailleur déclare que la présente clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le Bail n'eût pas été conclu. En conséquence, les Parties conviennent que si pour quelque raison que ce soit, une stipulation quelconque de la présente clause venait à être considérée comme illégale et/ou déclarée nulle par un tribunal aux termes d'une décision ayant autorité de la chose jugée, seule la partie de la stipulation concernée serait réputée non écrite et de nul effet.

## 4.4. LOYER DU BAIL RENOUVELE

### 4.4.1 Principe

A titre de condition essentielle et déterminante du Bail, il est stipulé qu'en cas de renouvellement éventuel du Bail, le loyer de renouvellement sera fixé à la valeur locative de marché.

La valeur locative de marché sera calculée exclusivement par comparaison avec les loyers du marché, c'est-à-dire :

- par comparaison avec des prix librement débattus entre un propriétaire et son locataire pour des locaux libres à usage exclusif de bureaux, à l'exclusion des références de renouvellements amiables et de fixations judiciaires, et ce au cours des douze (12) mois précédant le renouvellement,

- pour des biens immobiliers comparables aux Locaux Loués, c'est à dire des locaux situés dans des immeubles de même nature que l'Immeuble, situés dans le même périmètre et présentant les mêmes caractéristiques que celles des Locaux Loués (prestige, standard de qualité, de construction, de services intégrés, d'équipements techniques, de fonctionnalité), sauf à corriger si ces éléments venaient à manquer par d'autres critères de référence, à la condition toutefois qu'ils soient comparables.

Cet article est déterminant de la volonté des Parties, sans lequel elles n'auraient pas conclu le Bail, et s'imposera à tout expert devant donner son avis sur le montant du loyer.

### 4.4.2 Détermination de la valeur locative de marché

La valeur locative de marché sera établie, dans tous les cas où elle est applicable en vertu du Bail, selon le processus suivant, auquel les Parties ne pourront en aucun cas déroger :

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

- la valeur locative de marché sera, à défaut d'accord entre les Parties, irrévocablement fixée par un expert choisi sur la liste des experts en estimations immobilières près la Cour d'Appel de Paris, étant précisé que cet expert ne devra pas avoir travaillé pour l'une des Parties dans les douze (12) mois précédant sa nomination. Les honoraires et frais de l'expert seront supportés par moitié par chacune des Parties ;

- dans l'hypothèse où les Parties ne parviendraient pas à s'entendre sur le nom d'un expert ou si tous les experts ont travaillé pour l'une des Parties dans les douze (12) mois précédant leur nomination, l'expert sera désigné par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'Immeuble, statuant selon la procédure accélérée au fond à la demande de la Partie la plus diligente et sans recours possible.

Dans l'hypothèse où l'expert n'accepterait pas sa mission ou, par la suite, ne souhaiterait ou ne pourrait, pour quelque raison que ce soit, rendre sa décision, un nouvel expert sera désigné conformément aux stipulations qui précèdent.

L'expert disposera de pouvoirs identiques à ceux du tiers chargé de la fixation du prix de vente en application de l'article 1592 du Code civil.

L'expert fera ses meilleurs efforts pour rendre sa décision dans les deux (2) mois de l'acceptation de sa mission.

L'expert pourra exiger la remise par les Parties de tout document nécessaire et/ou utile à son expertise qu'il souhaiterait consulter, étant précisé que l'expert sera tenu d'une obligation de stricte confidentialité à l'égard des tiers sur tous documents confidentiels qui lui seront communiqués. Les Parties s'engagent à coopérer pleinement, et notamment à mettre à la disposition de l'expert sans délai toutes les informations et documents que ce dernier pourra raisonnablement demander.

En cas de difficulté d'interprétation, l'expert aura tout pouvoir pour interpréter le Bail en recherchant la commune intention des Parties, de façon à parvenir en toutes hypothèses à la fixation définitive du loyer de renouvellement du Bail.

L'expert fixera librement le mode de consultation, d'instruction et de procédure, sans être tenu par les règles édictées par les juridictions étatiques. Il sera toutefois tenu de respecter le principe du contradictoire. A ce titre, l'expert soumettra un projet de rapport, donnera à chacune des Parties l'opportunité d'être entendue avant de notifier son rapport définitif aux Parties.

Le montant de la valeur locative de marché fixé par l'expert sera notifié par courriel et par lettre recommandée avec demande d'avis de réception par l'expert à chacune des Parties.

Le montant de la valeur locative de marché ainsi notifié par l'expert liera irrévocablement les Parties et ne sera susceptible d'aucun recours, sauf erreur grossière.

Les frais et honoraires de l'expert seront partagés à parts égales entre les Parties.

Cette procédure n'affecte pas, cependant, la faculté pour le Bailleur de refuser le renouvellement du Bail ni celle du Preneur de mettre un terme au Bail dans les conditions prévues à l'Article 4.4.3 des conditions générales ci-après.

4.4.3 Droit d'option

De convention expresse entre les Parties, celles-ci devront, au plus tard dans le délai de deux (2) mois suivant la notification (qui sera faite par la partie la plus diligente) de la décision de l'expert, dresser un

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

nouveau bail dans les conditions fixées par ladite décision, sauf pour le Preneur à renoncer au renouvellement ou pour le Bailleur à refuser le renouvellement.

Il est toutefois convenu que, dans ce délai de deux (2) mois :

a) le Preneur pourra renoncer au renouvellement du Bail en le notifiant au Bailleur par acte extrajudiciaire. En ce cas, le Preneur ne pourra libérer les Locaux Loués qu'à l'expiration d'un délai de dix (10) mois suivant la date de notification par le Preneur de sa décision d'user du bénéfice de la présente clause, et ce par dérogation expresse à l'usage résultant de l'article L.145-57 alinéa 2 du Code de Commerce.

   Le Preneur demeurera tenu pendant cette période, de toutes les obligations résultant du Bail, l'indemnité d'occupation due à compter de l'expiration du Bail jusqu'à la libération des Locaux Loués, étant alors fixée à la valeur locative de marché telle que définie et fixée dans les conditions prévues au présent Article 4 des conditions générales.

b) le Bailleur pourra refuser le renouvellement du Bail en le notifiant au Preneur par acte extrajudiciaire. Dans cette hypothèse, le Bailleur devra, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

## 4.5. INTÉRÊTS CONVENTIONNELS ET FRAIS DE RECOUVREMENT

A défaut de paiement de toutes sommes exigibles, charges et taxes comprises à leur échéance, et huit (8) jours après une mise en demeure restée infructueuse, le Preneur sera, de plein droit, redevable d'un intérêt fixé conventionnellement au taux d'intérêt légal majoré de deux cent cinquante (250) points de base par an à compter de la date d'exigibilité des sommes impayées.

Tous frais, droits et émoluments de commissaire de justice, pour toute intervention en vue d'un recouvrement des sommes restant impayées à l'échéance convenue, seront à la charge du Preneur à titre de pénalités au sens de l'article 1231-5 du Code Civil.

## 4.6. CLAUSE PÉNALE

En outre, dix (10) jours après une mise en demeure restée infructueuse, toutes sommes exigibles, augmentées des intérêts de retard visés ci-dessus, seront majorées forfaitairement de plein droit de 10 % et ce, indépendamment du coût de tous éventuels actes ou exploits d'huissier, frais de procédure, de même que de tous intérêts dus dans les termes de la loi, de tous dommages-intérêts comme de la mise en jeu éventuelle de la clause résolutoire.

## 4.7. IMPUTABILITÉ DES PAIEMENTS

Par dérogation aux articles 1342-10 et 1343-1 du Code civil, l'imputation des paiements des sommes impayées par le Preneur à leur échéance ou à leur date d'exigibilité contractuelle sera effectuée dans l'ordre suivant :

1 - Frais de recouvrement et de procédure,
2 - Dommages et intérêts et intérêts conventionnels de retard découlant de l'Article 4.5 des conditions générales du Bail,
3 - Montant de la clause pénale découlant de l'Article 4.6 des conditions générales du Bail,
4 - Complément ou réajustement du montant du dépôt de garantie,
5 - Régularisation de charges, taxes et provisions pour charges et taxes,
6 - Loyer ou indemnité d'occupation.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

## ARTICLE 5. DÉPÔT DE GARANTIE

**5.1.** Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur versera au Bailleur, au plus tard à la Date de Prise d'Effet du Bail, une somme représentant trois (3) mois de loyer hors taxes hors charges à titre de dépôt de garantie.

Cette somme non productive d'intérêts sera rendue au Preneur en fin de location après déménagement et remise des clefs, justification du paiement de toutes taxes et tous impôts, exécution des réparations à sa charge et déduction faite de toutes sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable par le fait du Preneur à quelque titre que ce soit.

A chaque réajustement du loyer, en révision comme en renouvellement, le dépôt de garantie sera, de plein droit et sans formalités, diminué ou majoré dans les mêmes proportions pour qu'il reste constamment égal à trois mois de loyer hors taxes hors charges en principal.

La compensation étant expressément prévue aux présentes, le Bailleur aura le droit de prélever sans formalité sur ledit dépôt le montant des loyers échus et non réglés ainsi que toutes autres sommes exigibles à un titre quelconque, auquel cas le Preneur serait tenu de compléter ou de reconstituer à première demande le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal au nombre de termes de loyers convenus.

Si le Bail est résilié dans les termes des articles 1224, 1227 et 1228 du Code Civil ou par application de la clause résolutoire pour inexécution des conditions ou pour toutes autres causes imputables au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

**5.2.** En cas de procédure collective du Preneur et conformément à l'article L.622-7 du Code de Commerce, le Bailleur aura la faculté de procéder de plein droit à la compensation entre le montant du dépôt de garantie et toutes sommes dues au titre de loyers, rappels de loyers, indemnités d'occupation, charges, intérêts ou pénalités, compte tenu de leur caractère connexe. A cet effet, les Parties conviennent dès à présent que le dépôt de garantie s'imputera en priorité sur les loyers antérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective.

Le Preneur ou le cessionnaire sera tenu de reconstituer intégralement le dépôt de garantie en remettant au Bailleur la somme correspondante.

**5.3.** Sous réserve des dispositions de l'Article 5.2 des conditions générales ci-dessus, en cas de cession intervenant dans les conditions prévues aux présentes, le cédant et le cessionnaire feront leur affaire personnelle de tout ce qui concerne le remboursement, entre eux, du dépôt de garantie, étant précisé qu'en aucun cas la cession ne pourra être la cause du remboursement par le Bailleur dudit dépôt de garantie.

## ARTICLE 6. CHARGES, IMPÔTS ET TAXES ET PRESTATIONS DIVERSES SUPPORTES PAR LE PRENEUR

Le Bail est conclu moyennant un loyer net de toutes charges, taxes et impôts pour le Bailleur selon les modalités ci-après stipulées et dans les limites des dispositions de l'article R 145-35 du Code de Commerce.

### 6.1. RÉGIME FISCAL

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

Le loyer, les charges et taxes réclamés par le Bailleur, et de manière générale toutes sommes dues par le Preneur aux termes du Bail, sont soumis au régime fiscal mentionné aux conditions particulières. Le Bailleur se réserve la possibilité d'assujettir le loyer à un autre régime fiscal, ce qu'accepte d'ores et déjà le Preneur qui ne pourra s'y opposer pour quelque cause que ce soit, et ce dans des conditions exclusives de toute modification du montant hors taxes du loyer en vigueur et sans coût supplémentaire pour le Preneur.

## 6.2. CHARGES, IMPÔTS, TAXES ET REDEVANCES

### 6.2.1 Impôts, taxes et redevances

A la seule exception des impôts, taxes et redevances qui ne peuvent être imputés au Preneur en application des dispositions de l'article R. 145-35 du Code de Commerce, le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part de tous impôts et taxes, même incombant généralement au Bailleur, y compris :

(i) l'impôt foncier, les taxes additionnelles à la taxe foncière ;

(ii) la taxe sur les ordures ménagères, la taxe de balayage, et/ou les taxes et/ou redevances en vigueur, afférentes à la collecte et/ou à l'élimination des déchets, lesquelles correspondent à des services dont le Preneur bénéficie, ce que ce dernier reconnaît et accepte ;

(iii) la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement situés en Ile-de-France, la taxe spéciale d'équipement instituée par les articles 1607 bis et suivants du Code Général des Impôts, tous droits de voierie y compris les frais de gestion afférents à la fiscalité locale, le Preneur reconnaissant que ces impôts, taxes et redevances sont liés à l'usage des Locaux Loués ou de l'Immeuble ;

(iv) tous impôts, taxes et redevances communal, départemental, régional, national ou européen, existants ou qui pourraient être créés, liés à l'usage des Locaux Loués ou de l'Immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement ;

ainsi que tous les frais et accessoires desdits impôts, taxes et redevances, en particulier ceux liés à leur recouvrement.

Le Preneur devra acquitter toutes contributions ou taxes découlant de ses activités dans les Locaux Loués, de même que les consommations d'électricité et de téléphone ou autres, en concluant toutes conventions requises à cet effet et ce de telle manière que le Bailleur ne puisse en aucun cas être inquiété à ce sujet.

Pour le bon ordre, ces impôts, taxes et redevances à la charge du Preneur incluent également ceux concernant le Grand Paris (telle que, à ce jour, outre la taxe sur les bureaux, la taxe spéciale d'équipement (article 1609 G du CGI), l'imposition forfaitaire sur les entreprises de réseaux (article 1635-0 quinquies du CGI), la taxe additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés bâties et à la cotisation foncière des entreprises (article 1599 quater D du CGI), la taxe additionnelle sur les surfaces de stationnement (article 1599 quater C du CGI), ainsi que toutes autres taxes à créer pour le financement du projet de Grand Paris et des infrastructures notamment de transport y afférents), ainsi que ceux qui pourraient être liés au financement d'une Exposition Universelle ou des Jeux Olympiques, le Preneur reconnaissant que ces impôts, taxes et redevances sont liés à l'usage des Locaux Loués ou de l'Immeuble.

Par ailleurs, le Preneur remboursera au Bailleur la quote-part correspondant aux Locaux Loués de tous droits, impôts, taxes et redevances, ainsi que les frais et accessoires y afférents, en particulier ceux liés à leur recouvrement, qui pourraient ultérieurement remplacer les droits, impôts, taxes et redevances précités, de telle sorte que le loyer soit net de tous impôts, taxes et redevances pour le Bailleur à la seule

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

exception des impôts, taxes et redevances non imputables au Preneur conformément aux dispositions de l'article R.145-35 du Code de Commerce.

Le Bailleur s'engage, conformément à l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, à informer le Preneur de l'existence des impôts, taxes et redevances nouveaux et de leur refacturation.

Conformément à l'article R.145-35 du Code de Commerce, le Bailleur conservera la charge des seuls impôts, taxes et redevances afférents aux Locaux Loués et/ou à l'Immeuble dont la liste figure ci-après :

- la contribution économique territoriale dont il est redevable ;

- les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur qui ne sont liés ni à l'usage des Locaux Loués et/ou de l'Immeuble ni à un service dont bénéficie le Preneur, ces deux conditions étant cumulatives ;

- les impôts, taxes et redevances relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires de l'Immeuble.

6.2.2 Charges et prestations diverses à la charge du Preneur

Outre le loyer, le Preneur devra acquitter ou rembourser au Bailleur la quote-part afférente aux Locaux Loués de l'intégralité des impôts, taxes et redevances, charges et prestations de services et fournitures de toute nature, correspondant à l'ensemble des dépenses d'exploitation, d'entretien, de réparations, de travaux et/ou installations de toute nature, d'amélioration des performances énergétiques et/ou environnementales (honoraires et assurances compris), ou de remplacement de toute nature concernant les Locaux Loués, l'Immeuble ou leurs équipements, même si ces dépenses résultent de la vétusté par dérogation à l'article 1755 du Code civil, de telle sorte que le loyer soit net de toutes charges, impôts, taxes, redevances et travaux pour le Bailleur, à la seule exception des charges, impôts, taxes, redevances et travaux ne pouvant être imputés au Preneur limitativement visés à l'article R 145-35 du Code de Commerce et à l'Article 6.2.3 des conditions générales.

En conséquence et en application des principes stipulés ci-dessus, le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part des catégories de charges, travaux et prestations suivants afférents à l'Immeuble et/ou aux Locaux Loués, à moins qu'ils relèvent des charges, travaux et prestations ne pouvant être imputés au Preneur limitativement visés à l'article R.145-35 du Code de commerce et/ou à l'Article 6.2.3 des conditions générales :

- les frais de nettoyage, d'entretien, de réparation, de maintenance, de réfection, de remplacement des Locaux Loués et/ou des parties communes ou à usage commun de l'Immeuble et/ou de leurs équipements, y compris ceux causés par vétusté, par dérogation aux dispositions des articles 1719 2°, 1754 et 1755 du Code civil ;

- les frais de nettoyage de façade, même ayant un caractère obligatoire ;

- les frais d'élimination des déchets communs ;

- les frais d'entretien, de réparations, de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation de l'Immeuble et des Locaux Loués, installation/modifications des compteurs (d'eau, d'électricité, et plus généralement de tous fluides) (mais uniquement dans les limites posées par l'article R 145-35 du Code de Commerce) ;

- les frais d'entretien, de réparation, de maintenance, de contrôle obligatoire et de contrôle périodique de conformité au titre de la réglementation applicable aux ICPE ;

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

- les coûts du remplacement des installations et des éléments d'équipements de l'Immeuble et des Locaux Loués et de toutes installations nécessaires à leur bon fonctionnement y compris ceux causés par vétusté, par dérogation aux dispositions des articles 1719 2°, 1754 et 1755 du Code civil (tels que notamment les ascenseurs, monte-charges, nacelles de nettoyage, groupes électrogènes, auto-commutateurs, sprinklers, transformateurs, armoires électriques, chaudières, installations de climatisation, les équipements de ventilation et de désenfumage, les installations téléphoniques, les installations électriques courant fort et courant faible, câblages, éclairage, les canalisations (en ce compris les réseaux horizontaux et verticaux de distribution d'eau potable et d'évacuation des eaux usées), les pompes de relevage des eaux, des réseaux d'évacuation de toutes natures, le matériel de lutte contre l'incendie, de secours, et tout équipement de sécurité et de télésurveillance le cas échéant), tout agencement ou mobilier présent dans les Locaux Loués, le second œuvre (revêtements de sol, muraux, plafonds, toiture, terrasse, façades), les fermetures, volets, portes, fenêtres, vitres, rideaux de fermeture, etc.), à la seule exclusion des travaux relevant de l'article 606 du Code civil et / ou visés à l'Article 6.2.3 des conditions générales ;

- les frais et honoraires générés par la réalisation de travaux ne relevant pas de l'article 606 du Code civil et/ou de l'Article 6.2.3 des conditions générales (y compris les honoraires et frais d'étude et de maîtrise d'ouvrage déléguée, en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation desdits travaux et les frais financiers éventuels attachés à la conclusion d'emprunts visant à financer lesdits travaux) ;

- les frais d'audit, de mesurage et de suivi des performances environnementales de l'Immeuble et/ou des Locaux Loués, obligatoires en vertu de la réglementation en vigueur ou requis pour le maintien des labels et certifications de l'Immeuble et/ou des Locaux Loués ;

- les dépenses exposées pour suivre et optimiser les émissions de gaz à effet de serre, ou les consommations énergétiques de l'Immeuble et/ou des Locaux Loués, et/ou pour améliorer ses performances environnementales et le mettre en conformité avec les exigences issues de la réglementation thermique, ou la règlementation relevant de la loi "ELAN" n°2018-1021 en date du 23 novembre 2018, de la loi "Climat et Résilience" n°2021-1104 en date du 22 août 2021 et de leurs décrets et arrêtés d'application relatifs aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire ;

- les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale ou du petit mobilier ainsi que les frais d'entretien des espaces verts, s'il en existe ;

- les rémunérations, charges sociales et charges annexes comprises, du personnel affecté à l'Immeuble et/ou aux Locaux Loués, et notamment au gardiennage, à la surveillance, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance, ainsi que les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces titres ;

- les honoraires de gestion technique ;

- les frais d'éclairage, de chauffage ou de réfrigération, tels que rafraîchissement ou climatisation s'ils existent, les frais de maintenance ou de remplacement des équipements qui leur correspondent, de ventilation et d'une façon générale de toute consommation de fluides quels qu'ils soient ;

- les frais d'entretien, de réparation et de réfection des voiries, y compris des aires de livraison et des aires de stationnement communes ou privatives ;

- la rémunération des mandataires chargés de la gestion administrative, locative et technique de l'Immeuble ou des Locaux Loués, les honoraires du syndic, les frais de gestion et de fonctionnement

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

de l'ASL/AFUL le cas échéant, à l'exception des honoraires de gestion des loyers ne pouvant être imputés aux locataires en vertu de l'article R 145-35 du Code de Commerce (quittancement, encaissement, recouvrement) ;

- les honoraires et frais des entreprises qui auraient pour mission de collecter les consommations d'énergies de l'Immeuble et/ou des Locaux Loués et de les déclarer aux noms et pour le compte des Parties sur la plateforme OPERAT ;

- les primes de la police ou des polices d'assurance contractée(s) pour la totalité de l'Immeuble et/ou les Locaux Loués selon les modalités prévues à cet effet par l'Article 11 des conditions générales du Bail ;

- les travaux de mise en conformité et de mises aux normes de l'Immeuble et/ou des Locaux Loués et/ou de leurs équipements à la réglementation (loi, ordonnance, décret, arrêté, règlement, etc.), aux autorisations et aux obligations prescrites par l'administration (prescription, réclamation, injonction, etc.), en vigueur ou à venir, liées à l'activité spécifique du Preneur, quelle qu'en soit la nature et l'importance (notamment concernant l'hygiène, l'environnement, la sécurité, les conditions de travail, la voirie, l'urbanisme, la salubrité, la police, les moyens de lutte contre l'incendie, les prescriptions des pompiers et mandataires de sécurité, le développement durable, la performance environnementale, la performance énergétique (en application notamment de la loi "ELAN" n°2018-1021 en date du 23 novembre 2018, de la loi "Climat et Résilience" n°2021-1104 en date du 22 août 2021 et de leurs décrets et arrêtés d'application relatifs aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire), les servitudes passives et actives, et, le cas échéant, les établissements recevant du public).

L'inventaire ci-dessus des catégories de charges et prestations liées au Bail est destiné à informer le Preneur des catégories de charges et prestations qui lui sont appelées à la date de signature des présentes pour satisfaire aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de Commerce. Cet inventaire n'est en aucun cas constitutif pour le Bailleur d'une obligation contractuelle d'assurer l'ensemble des prestations visées, ni génératrice d'un droit quelconque de voir assurer l'ensemble de ces prestations par le Bailleur pour le Preneur. Les prestations afférentes à l'Immeuble pourront être modifiées en cours de Bail, après consultation de l'ensemble des locataires, même si elles devaient entraîner une modification du montant des charges initialement prévu.

Le Bailleur pourra à tout moment au cours du Bail, informer le Preneur de nouvelles charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail relevant des catégories susvisées, qui seront remboursables en intégralité à hauteur de sa quote-part, conformément aux dispositions de l'article L 145-40-2 du Code de Commerce par le Preneur dans les conditions prévues à l'Article 6.4 ci-dessous.

Le Preneur souscrira par ailleurs directement tout abonnement auprès des services concessionnaires et acquittera directement toutes ses consommations personnelles, notamment d'eau, d'électricité, de chauffage, de climatisation ou rafraîchissement, de téléphone, selon les indications de ses compteurs et relevés.

6.2.3 Charges et prestations diverses à la charge du Bailleur

De son côté, le Bailleur conservera la charge des travaux de mise en conformité et de mises aux normes de l'Immeuble et/ou des Locaux Loués et/ou de leurs équipements à la réglementation (loi, ordonnance, décret, arrêté, règlement, etc.), aux autorisations et aux obligations prescrites par l'administration

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

(prescription, réclamation, injonction, etc.), en vigueur ou à venir, non liés à l'activité spécifique du Preneur.

En outre, conformément à l'article R.145-35 du Code de Commerce, le Bailleur conservera la charge des seules dépenses limitativement énumérées ci-après :

- 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 ;

- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté , dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil ;

- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la force majeure, conformément à l'article 1755 du Code civil ;

- les dépenses relatives aux travaux de remplacement intégral des équipements suivants de l'Immeuble, quelle qu'en soit la cause y compris la vétusté, la force majeure ou la mise en conformité à toute réglementation actuelle ou future non liée à l'activité spécifique du Preneur : câbles de tractions, armoires de manœuvre des ascenseurs et des monte-charges, moteurs des ascenseurs et des monte-charges, cabines des ascenseurs et des monte-charges, les groupes de traction des ascenseurs et des monte-charges, nacelles de nettoyage, canalisations, groupes de production de froid, sous-station de production de froid et de chaud, échangeurs et vannes de régulation assurant la production de chaleur et eau glacée, pompes de régulation, unités aéroréfrigérantes extérieures, pompes du réseau d'eau de secours, centrale de traitement d'air, remplacement total du système de Chauffage Ventilation Climatisation (CVC), transformateurs électriques privés, des installations du RIA, du système de trappes de désenfumage, des portes automatiques, le remplacement des portes coupe-feu et les fenêtres ;

- les dépenses de réfection totale de l'étanchéité de la toiture ou de la terrasse ;

- les dépenses relatives au ravalement excédant le simple nettoyage de façade ;

- les honoraires exposés par le Bailleur pour la gestion des loyers ;

- les charges et prestations relatives à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires de l'Immeuble.

Il est toutefois précisé que les dépenses susvisées resteront à la charge du Preneur dès lors qu'elles auraient été rendus nécessaires ou auraient été aggravées par un manquement du Preneur à ses obligations, notamment ses obligations d'entretien, de maintenance et de réparations, ou qu'elles seraient causées par des travaux du Preneur.

A titre purement informatif et à des seules fins opérationnelles, les Parties sont convenues de joindre en **Annexe 6.2** un état récapitulatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances leur incombant respectivement aux termes du présent Article 6.2, étant précisé qu'en cas de contradiction, les stipulations du présent Article 6.2 prévaudront.

### 6.3. REGLEMENT ET REPARTITION DES CHARGES, IMPOTS ET TAXES

Le règlement sera effectué *au prorata* de la surface locative ou des tantièmes des Locaux Loués tels que ceux-ci découleront le cas échéant du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division si l'Immeuble est placé sous le régime de la copropriété et ainsi qu'il résulte des modalités prévues à cet effet par les conditions particulières, étant précisé que la surface locative ou les tantièmes sont établis

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

en fonction de la surface exploitée, le Preneur ne supportant pas les charges, impôts, taxes et redevances afférents aux surfaces vacantes de l'Immeuble.

Le Bailleur se réserve la possibilité, ce qui est expressément accepté par le Preneur, d'apporter toutes modifications utiles à la répartition des charges (millièmes ou tantièmes affectés aux Locaux Loués), en cas de modifications des conditions de jouissance et d'exploitation des parties communes et/ou des autres locaux de l'Immeuble, ou d'évolution des prestations fournies en fonction des modifications apportées aux agencements implantés dans ledit Immeuble. Le Bailleur s'oblige toutefois, préalablement à l'ajout de prestations ou services supplémentaires ou à la suppression de prestations ou services existants, à consulter l'ensemble des locataires de l'Immeuble à cet effet.

### 6.4. MODALITES DE PAIEMENT

Le paiement des charges sera effectué en même temps que le loyer et dans les mêmes conditions, selon une provision appelée trimestriellement.

Pour l'année au cours de laquelle le Bail a pris effet, le montant de cette provision est mentionné aux conditions particulières. Le montant de la provision est susceptible d'être réajusté chaque année par le Bailleur en prenant en considération le montant des charges de l'exercice précédent.

Le Bailleur pourra inclure dans la provision susvisée la quote-part des impôts, taxes et primes d'assurance stipulés ci-dessus ou l'appeler ponctuellement.

Le paiement des honoraires des mandataires chargés de la gestion technique et administrative de l'Immeuble sera effectué en même temps que le loyer.

Conformément à l'article L 145-40-2 du Code de Commerce, l'apurement des comptes de charges se fera annuellement, selon le décompte récapitulatif des dépenses réellement effectuées, établi par le Bailleur ou son représentant au titre de chaque exercice annuel.

En cas de départ du Preneur, après remise des clefs, la régularisation sera faite selon un décompte qui lui sera adressé. En cas de situation débitrice du Preneur, celle-ci sera payable à réception du décompte. Si elle est créditrice, celle-ci lui sera remboursée simultanément à l'envoi du décompte.

Le Preneur pourra, sur rendez-vous et aux horaires de bureaux, prendre connaissance auprès du Bailleur ou de son mandataire des comptes de répartition des dépenses et consulter les documents en possession du Bailleur ou de son mandataire justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances qui lui sont imputés.

Le Preneur disposera d'un délai de vingt-quatre (24) mois à compter de la réception de l'avis d'échéance correspondant à la régularisation des charges, pour consulter les documents en possession du Bailleur ou de son mandataire justifiant le montant des charges et leur régularisation, et contester cet avis. A défaut de consultation et de contestation dans ce délai, le Preneur sera réputé avoir accepté l'apurement annuel et renoncé à en contester le montant.

Même en cas de désaccord sur le montant de ses charges, le Preneur ne pourra surseoir en tout ou partie au paiement des factures émises par le Bailleur, seul un accord amiable ou une décision judiciaire exécutoire pouvant justifier une modification des sommes exigibles et du montant des factures émises.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

## ARTICLE 7. PRISE DE POSSESSION – JOUISSANCE – MODALITES D'EXPLOITATION

### 7.1. ENTREE EN JOUISSANCE - ETAT DES LIEUX

Ainsi qu'il est précisé aux conditions particulières, les Locaux seront livrés à l'état neuf, entièrement restructurés, en ce compris le fonctionnement complet de tous équipements conformément aux Plans et au Descriptif Technique, à l'exception toutefois des groupes froid qui ne sont pas neufs mais sont en état de fonctionnement.

Un état des lieux des Locaux sera dressé par exploit de commissaire de justice à la date indiquée aux conditions particulières, qui vaudra état des lieux d'entrée au titre du Bail pour les Locaux et sera conservé par chacune des Parties et fera partie intégrante du Bail.

S'agissant de la première mise en location des Locaux suivant leur restructuration, le Bailleur, qui bénéficie des garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement et décennale des articles 1792 à 1792-6 du Code Civil, s'engage à exercer dans les meilleurs délais tout recours relatifs aux désordres, malfaçons, défauts de finition ou de conformité relevant de ces garanties.

A cet effet, le Preneur notifiera au Bailleur tout désordre, malfaçon, défaut de finition ou de conformité dès qu'il en aura eu connaissance, et ce pendant toute la durée du Bail, sous peine d'être tenu pour responsable de toute aggravation ou dommage résultant de son silence ou de son retard ; l'allongement éventuel des délais nécessaires pour l'exécution des réparations, en raison même de la carence du Preneur ne pourra en conséquence être imputé au Bailleur.

Au moment de son emménagement dans les Locaux, le Preneur devra prendre toutes précautions pour ne créer aucun désordre ou dégradation aux Locaux : tout particulièrement, il respectera les spécificités et les charges prescrites pour chacune des installations ou équipements qu'il utilisera (ascenseurs, monte-charge, etc.).

Le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de la réalisation de tout aménagement et de l'obtention de toutes autorisations nécessaires à l'exercice de ses activités dans les Locaux Loués.

Les travaux du Preneur ne devront pas faire obstacle à l'obtention par le Bailleur du certificat de non-contestation de la conformité de l'Immeuble.

### 7.2. AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES - AMENAGEMENTS DES LOCAUX LOUES– MISES EN CONFORMITE

Lors de la prise de possession des Locaux Loués et pendant toute la durée du Bail ou de ses renouvellements éventuels, le Preneur fera son affaire personnelle, à ses frais exclusifs, de toutes autorisations administratives requises en vue de l'exercice de ses activités, sans préjudice des stipulations de l'Article 1 des conditions générales du Bail.

Dans le cas où l'exécution de travaux d'agencements serait requise, le Preneur assumera la charge de toutes les contraintes techniques et financières qui en découlent – quels qu'en soient la nature et le coût – en conformité avec la réglementation applicable à la date où les travaux seront réalisés, et ce sans recours à l'encontre du Bailleur, en se conformant à cet égard à l'ensemble des obligations découlant de l'Article 8 des conditions générales du Bail.

En cours de Bail, le Preneur sera tenu de se conformer scrupuleusement et à ses frais, à toutes réglementations et prescriptions en vigueur ou devenant applicables postérieurement à la signature du Bail, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'hygiène, la sécurité des personnes

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

(en ce compris toutes conséquences découlant des réglementations sur la protection incendie), la protection de l'environnement, l'accessibilité aux personnes en situation de handicap, l'inspection du travail, ou la lutte contre tous parasites.

Le Preneur devra par ailleurs réaliser à ses frais et sous sa responsabilité toutes interventions et travaux requis dans les Locaux Loués pour mettre ceux-ci en conformité avec toutes normes applicables à son activité spécifique, et ce même si l'intervention requise intervient sur injonction administrative, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur devra également souscrire, à ses frais, tous abonnements prescrits par la réglementation pour assurer le fonctionnement, la maintenance, le contrôle, l'entretien et la mise aux normes des installations de sécurité et de prévention, et assumer directement et sans recours contre le Bailleur tous travaux en découlant, de telle manière que les Locaux Loués demeurent constamment conformes aux normes en vigueur.

Pour le cas où les travaux que le Preneur envisagerait de réaliser, nécessiteraient une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires et/ou de l'association syndicale libre et/ou de l'administration, le Preneur ne pourra rechercher la responsabilité du Bailleur en cas de refus de cette ou ces dernière(s).

Le Preneur s'oblige à informer le Bailleur de l'obtention de ces autorisations et à lui en communiquer copies.

### 7.3. GARNISSEMENT

Le Preneur devra maintenir les Locaux Loués constamment garnis de meubles, objets mobiliers.

### 7.4. OCCUPATION ET DOMICILIATION

Le Preneur devra occuper personnellement les Locaux Loués. Il lui est interdit de les prêter ou d'en concéder la jouissance, même temporairement ou gratuitement, de même que d'y domicilier un tiers.

Ce faisant, toute domiciliation dans les Locaux Loués est interdite.

Le Preneur devra respecter le règlement intérieur de l'ensemble immobilier et le cas échéant les dispositions du règlement de copropriété et/ou de l'Association Syndicale Libre régissant l'ensemble immobilier, s'il en existe.

Il se soumettra à toutes mesures d'ordre ou de propreté de l'Immeuble dont dépendent les Locaux Loués et s'engage notamment :

- à ne pas encombrer de manière quelconque, même temporairement, par tous objets de quelque nature que ce soit, les parties de l'Immeuble communes avec les autres occupants,

- à veiller à ce que la tranquillité des voisins et des tiers ne soit troublée en aucune manière du fait de ses activités, matériels et équipements, de son personnel, de ses fournisseurs ou de sa clientèle, notamment pour cause de bruits, odeurs, trépidations ou autres, en prenant à cet effet toutes dispositions requises qui s'imposeraient notamment au titre des travaux de mise en conformité ou d'isolation ayant fait l'objet ou non d'une injonction administrative,

- à n'avoir dans les Locaux Loués aucun dépôt de marchandises ni aucune installation de nature à entraîner des dangers d'explosions ou de mauvaises odeurs.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

- à veiller à la bonne tenue du personnel et de toute personne dont le Preneur peut être responsable à un titre quelconque, afin d'éviter les troubles de voisinage,

- à ne pas surcharger les planchers.

## 7.5. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Le Preneur n'utilisera les emplacements de stationnement que pour y garer les véhicules automobiles de tourisme de ses employés ou visiteurs, à l'exclusion de toute activité notamment de réparation, vidange, lavage, etc.

Il n'y entreposera aucun matériel ou objet de quelconque nature, en particulier pneus, bidons d'essence ou huile.

Il respectera les règles de fonctionnement et de sécurité des parkings telles qu'elles résultent du règlement régissant l'Immeuble et ses modifications ultérieures.

Il collectera et restituera à première demande du Bailleur les cartes magnétiques ou plus généralement les moyens d'accès qui lui auront été remis afin de permettre leur remplacement ou leur validation périodique ou encore en fin de Bail.

## 7.6. SOUS-LOCATION

La sous-location, totale ou partielle, des Locaux Loués est interdite.

## 7.7. CESSION DU BAIL

Le Preneur ne pourra céder, ni faire apport de son droit au Bail, excepté à l'acquéreur de la totalité de son fonds de commerce et sous réserve de l'agrément préalable et écrit du Bailleur.

En cas de cession du droit au Bail agréée par le Bailleur, le cédant, de même que les successeurs de celui-ci, demeureront garants et répondants solidaires du paiement des loyers et de leurs accessoires, ainsi que de toutes sommes dues par le Preneur en exécution des clauses du Bail.

Cette garantie solidaire sera due tant par tout cédant du chef du ou des cessionnaires, que réciproquement par tout cessionnaire du chef de tout cédant, et ce sans que le Bailleur ne soit tenu d'effectuer la moindre formalité ou dénonciation notamment dans l'hypothèse où des délais de paiement seraient consentis amiablement ou judiciairement au débiteur principal.

Conformément à l'article L. 145-16-2 du code de commerce, cette garantie solidaire perdurera pendant une durée de trois (3) ans à compter de la cession. Si la cession intervient moins de trois ans avant l'expiration du Bail, cette garantie solidaire sera également valable dans le cadre du renouvellement éventuel du Bail, dans la limite d'une durée de trois (3) ans à compter de la cession.

La garantie solidaire du cédant sera également due en cas de résiliation du Bail, pour quelque cause que ce soit, pendant la période d'occupation des Locaux Loués, jusqu'à leur libération effective et totale et remise des clefs, dans la limite d'une durée de trois (3) ans à compter de la cession.

Cette garantie solidaire s'appliquera à tous les cas de cessions, sous quelque forme que ce soit, comme à l'apport du droit au bail et/ou du fonds de commerce, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société existante, ainsi qu'en cas de substitution de preneur dans le cadre d'une fusion, d'une scission ou d'une transmission universelle de patrimoine. Ainsi, et en cas de substitution de preneur dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article L. 145-16 du code de commerce, le titulaire initial

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

du Bail restera garant solidaire avec le nouveau titulaire du Bail, de toutes sommes dues par ce dernier à un titre quelconque au titre de l'exécution des clauses du Bail.

Par dérogation expresse à l'article L. 145-16-1 du Code de commerce, les parties renoncent au délai d'un (1) mois prévu audit article pour informer le cédant du premier impayé de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs.

Le cédant et le cessionnaire feront leur affaire personnelle de tout ce qui concerne le remboursement, entre eux, du dépôt de garantie, étant précisé qu'en aucun cas la cession ne pourra être la cause du remboursement par le Bailleur dudit dépôt de garantie.

Le Bailleur sera appelé à concourir à l'acte de cession ou d'apport au moins quinze jours avant la date effective de la signature de celui-ci, par lettre recommandée avec accusé de réception, à laquelle sera joint le projet d'acte définitif de la cession ou de l'apport. Une expédition ou un exemplaire original enregistré de l'acte de cession devra être remis dans un délai de quinze jours suivant la signature, sans frais, au Bailleur pour lui servir de titre.

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le cessionnaire ou par un tiers mandaté par eux au jour de la date d'effet de la cession.

Cet état des lieux sera établi conformément aux dispositions de l'article L 145-40-1 du Code de commerce et n'aura pour objet que d'informer le cessionnaire de l'état des Locaux Loués au jour de sa prise de possession, sans valoir renonciation du Bailleur aux droits qu'il tient du Bail : les obligations d'entretien, de travaux et de remise en état pesant dès lors sur le cessionnaire, devront s'apprécier par référence au seul état des lieux d'entrée établi par le Preneur initial ayant conclu le Bail et non à celui dressé entre le Bailleur et le cessionnaire ou le bénéficiaire du droit au bail lors de son entrée dans les lieux.

En aucun cas, le Preneur ne pourra réaliser ladite cession ou ledit apport, s'il n'est pas préalablement à jour du paiement de l'ensemble de tous loyers, charges et accessoires dus au Bailleur.

## 7.8. MODIFICATION JURIDIQUE

La qualité des Parties en présence étant une condition déterminante du Bail, le Preneur s'engage à informer le Bailleur, dans les formes prévues à l'article 1690 du Code Civil, de toute fusion, d'apport partiel d'actif, de scission ou de transmission universelle de son patrimoine, en lui faisant parvenir toutes pièces justificatives et en particulier les modifications apportées à l'immatriculation de la ou des sociétés concernées au registre du commerce.

En cas de modification substantielle de son actionnariat (c'est à dire portant sur plus de 30 % du capital social par rapport à celui indiqué lors de la prise d'effet des présentes), le Preneur s'engage à en avertir le Bailleur dans les huit jours par courrier recommandé avec accusé de réception.

## 7.9. DONNEES A CARACTERE PERSONNEL

Les Parties s'engagent à respecter la règlementation relative à la protection des données à caractère personnel et notamment à n'utiliser des données à caractère personnel que l'une ou l'autre recueillerait que pour les besoins de l'exécution du Bail, à mettre en place toutes mesures nécessaires de sécurité et de confidentialité afin de protéger ce type de données, à assurer la conformité d'éventuels transferts hors Union européenne, à supprimer ces données dans les délais légaux de prescription, ainsi qu'à faire droit aux demandes des personnes concernées par ces données.

Chaque Partie s'engage à notifier à l'autre les éventuelles failles de sécurité entrainant un impact sur le traitement de ces données.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

Chaque Partie agit vis-à-vis de l'autre en qualité de responsable de traitement. Les Parties ne sauraient être considérées comme responsables conjoints ni sous-traitantes l'une de l'autre.

Chaque Partie est donc responsable, pour ce qui la concerne, de la bonne application de la règlementation relative au droit des données à caractère personnel.

Par ailleurs, l'usage des locaux et notamment des parties et services communs (sécurité, vidéosurveillance, RIE, …) peut nécessiter la collecte et le traitement de données par des tiers (gestionnaire du RIE, prestataire de sécurité, prestataire d'accueil, …). Le Preneur s'engage à transmettre aux prestataires désignés par le Bailleur les données personnelles nécessaires à la réalisation desdites prestations et à informer son personnel sur l'existence desdits traitements conformément à la réglementation en vigueur.

Toute personne dont les données personnelles auraient, dans ce contexte, à être détenues par le Bailleur, dispose d'un droit d'accès, de rectification, de suppression et d'opposition, en adressant au Bailleur, une demande en ce sens au Responsable de l'Ethique et de la Conformité de BNP Paribas REPM Property Manager, *property manager* de l'Immeuble, à l'adresse suivante : BNP Paribas Real Estate, 50 cours de l'île Seguin – CS 50280 – 92650 Boulogne-Billancourt cedex.

Le Bailleur pourra notifier à tout moment par écrit au Preneur le changement du Responsable de l'Ethique et de la Conformité pour la mise en œuvre des stipulations du présent Article.

Aucune demande ne sera traitée si elle n'est pas accompagnée de la photocopie d'une pièce d'identité valable de la personne qui en est l'auteur.

## ARTICLE 8. TRAVAUX DU PRENEUR

### 8.1. TRAVAUX DU PRENEUR

Le Preneur ne pourra effectuer aucun changement de distribution, cloisonnement, percement de mur ou plancher, démolition ou construction quelconques, de même qu'aucune intervention en façade de l'Immeuble, ni travaux affectant les parties communes, les installations techniques de l'Immeuble, ses performances environnementales ou son aspect extérieur, qu'ils nécessitent ou non l'obtention d'une autorisation administrative, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur, et le cas échéant celui de l'assemblée générale des copropriétaires et/ou de l'Association Syndicale Libre, auxquels les devis descriptifs et les plans devront être soumis préalablement.

Les travaux du Preneur ne pourront en aucun cas porter atteinte à la sécurité ou la solidité de l'Immeuble, à l'étendue des surfaces, au nombre d'emplacements de stationnement, à la destination des Locaux Loués, au fonctionnement des équipements techniques ou la performance environnementale de l'Immeuble.

Ces travaux devront au surplus, s'il y a lieu, être réalisés en parfaite conformité avec le règlement de copropriété, le règlement de l'Association Syndicale Libre, ainsi qu'avec le Règlement Intérieur de l'Immeuble et l'ensemble de leurs évolutions.

Enfin, ces travaux ne pourront être exécutés que sous les conditions suivantes :

- Obtention préalable des autorisations administratives requises selon la nature des travaux envisagés.

- Souscription par le Preneur des assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tout chantier de même - selon la nature des travaux exécutés - qu'au titre des garanties biennales et décennales et ce conformément à la législation en vigueur.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

- Information de l'architecte du Bailleur par le Preneur ou son maître d'œuvre de l'évolution du chantier, avec envoi de tous plans d'exécution permettant de s'assurer de la conformité des travaux exécutés avec ceux qui ont été préalablement autorisés, les honoraires de l'architecte du Bailleur étant pris en charge intégralement par le Preneur.

- Respect de la législation relative au droit du travail, à l'hygiène et à la sécurité, aux Établissements Recevant du Public, à la voirie, la salubrité, la police, l'inspection du travail, la protection de l'environnement.

- Transmission par le Preneur d'un rapport final émanant d'un bureau de contrôle.

## 8.2. AUTRES TRAVAUX

Les travaux d'aménagement et de décoration intérieure des Locaux Loués seront exécutés par le Preneur à ses frais, après obtention de l'accord du Bailleur, de la copropriété et des autorisations administratives éventuellement requises, et dans les conditions indiquées dans le devis descriptif et estimatif qu'il devra faire établir et communiquer au Bailleur.

En effet, préalablement à l'exécution des travaux, le Preneur a l'obligation de soumettre son dossier d'aménagement au Bailleur ou à son mandataire afin (i) qu'il vérifie sa conformité au règlement de copropriété et/ou au règlement de l'Association Syndicale Libre, si l'Immeuble est soumis à de tels régimes ainsi qu'au règlement intérieur de l'Immeuble, (ii) et qu'il puisse donner ou non son autorisation.

## 8.3. DISPOSITIONS COMMUNES

Le Preneur devra entreprendre ses travaux, les poursuivre avec diligence et les terminer dans les délais convenus et les réaliser dans le respect de l'annexe environnementale si elle existe.

L'autorisation éventuelle du Bailleur pour la réalisation des travaux du Preneur, ne saurait en aucun cas engager la responsabilité du Bailleur, ni atténuer celle du Preneur, tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers ; en conséquence, le Preneur s'engage à ne pas poursuivre le Bailleur, et ce même si les travaux ou les entreprises ont été approuvés par ce dernier.

Il est ici précisé que l'autorisation donnée le cas échéant par le Bailleur sera une autorisation de principe et qu'en aucun cas le Bailleur ne garantit la faisabilité des travaux projetés ni les diverses conséquences qui peuvent en découler.

Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ses travaux, qui seraient préjudiciables au gros œuvre et à la solidité de l'Immeuble, et à indemniser le Bailleur et tout tiers, de tous dommages, de quelque nature qu'ils soient, qui trouveraient leur cause dans l'exécution desdits travaux.

Tous les contrôles, vérifications et travaux auxquels les Locaux Loués, les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent peuvent être assujettis, en raison de la réglementation applicable ou à venir, seront intégralement à la charge du Preneur qui renonce à tout recours contre le Bailleur, y compris pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.

Le Preneur assumera donc seul l'entière responsabilité pouvant résulter de l'exécution de ses travaux et devra couvrir ou faire couvrir tous les risques encourus par des polices d'assurances souscrites conformément aux dispositions prévues dans le Bail.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

En cas de réalisation de travaux sans l'accord du Bailleur, celui-ci pourra exiger que les Locaux Loués soient remis, aux frais du Preneur, dans leur état primitif, sans préjudice de l'application des sanctions encourues dans les termes du Bail ou de la législation en vigueur.

## 8.4. SORT DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT DU PRENEUR EN FIN DE BAIL

8.4.1 Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations, constructions et surélévations quelconques (y compris les cloisons fixes, mobiles ou amovibles) et, le cas échéant, les travaux imposés par la réglementation applicable, faits par le Preneur, tant à son entrée dans les Locaux Loués qu'en cours de Bail, deviendront, par voie d'accession, à la fin de chacun des baux successifs ou avant cette date si le Bail est résilié de manière anticipée, la propriété du Bailleur, sans indemnité.

Le Bailleur pourra néanmoins exiger, au départ du Preneur, la remise des Locaux Loués, dans leur état primitif, aux frais du Preneur, même pour des travaux autorisés par le Bailleur et même pour ceux qui auraient pu faire accession à ce dernier à l'occasion d'un précédent renouvellement.

L'état primitif des Locaux Loués s'entend de celui mentionné à l'état des lieux dressé à l'entrée en jouissance du Preneur, et résultant, le cas échéant, du plan qui y serait annexé. En cas de cession ou de mutation à titre gratuit du droit au Bail, cet état des lieux correspond à celui dressé avec le Preneur initial ayant conclu le Bail et non à celui dressé entre le Bailleur et le cessionnaire ou le bénéficiaire du droit au bail lors de son entrée dans les lieux.

Les remises en état nécessaires pour remédier aux dégradations consécutives aux enlèvements seront à la charge du Preneur.

8.4.2 En tout état de cause, le Preneur supportera les charges liées aux améliorations, adjonctions, installations, constructions et surélévations réalisées par lui, jusqu'à la fin de la jouissance des Locaux Loués, et ce quand bien même celles-ci auraient fait accession au Bailleur.

Ainsi, le Preneur devra supporter les coûts résultant des vices, malfaçons, défauts de conformité aux normes légales qui pourraient affecter les améliorations, adjonctions, installations et constructions et surélévations réalisées par lui.

Le Preneur devra également supporter les frais d'entretien et éventuellement de mise aux normes des améliorations, adjonctions, installations et constructions et surélévations réalisées par lui, jusqu'à la fin de la jouissance des Locaux Loués. Il veillera à ce que ceux-ci soient, lors de leur réalisation et à tout moment par la suite, en conformité avec les exigences de la réglementation thermique.

Le Preneur s'engage à garantir le Bailleur contre toute réclamation de tiers ou voisin au titre des améliorations, adjonctions, installations et constructions et surélévations réalisées par lui.

## 8.5. INSTALLATIONS EXTERIEURES

Le Preneur ne pourra faire procéder à aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs, de même que tous objets en saillie sur la façade de l'immeuble sans avoir obtenu préalablement le consentement exprès et par écrit du Bailleur, de même que les autorisations administratives requises à cet effet, ainsi le cas échéant que l'accord du syndicat des copropriétaires de et/ou de l'Association Syndicale Libre.

Dans le cas où les autorisations requises lui seraient accordées, il devra maintenir les installations ou agencements réalisés en très bon état d'entretien, et veiller à leur solidité pour éviter tout accident ; il s'engage à ce que, lors de son départ, lesdites installations soient démontées et les locaux remis en leur état d'origine, sauf autre accord des Parties.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

En outre, le Preneur devra acquitter tous impôts et taxes découlant éventuellement de ces installations.

### 8.6. ENSEIGNE

Le Preneur ne pourra installer une enseigne (lumineuse ou non), une plaque, une pancarte ou tout autre élément, une vitrophanie, en extérieur comme au sein de l'Immeuble, qu'après accord écrit du Bailleur et si nécessaire du syndic, de l'assemblée générale des copropriétaires ou de l'Association Syndicale Libre, auxquels devront préalablement être adressés les devis et plans permettant de déterminer les modalités d'implantation exacte de l'agencement projeté.

En cas de refus d'autorisation du syndic, de l'assemblée générale des copropriétaires ou de l'Association Syndicale Libre, le Preneur renonce à tout recours de ce chef à l'encontre du Bailleur et ce pour quelque motif que ce soit.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives requises, de même que du règlement de toutes redevances éventuellement dues à cet effet.

Il veillera à ce que ces installations soient toujours solidement maintenues et demeurera seul responsable des accidents que ces implantations pourraient occasionner.

Toute modification de l'implantation de ces installations, quelle qu'en soit la nature, devra faire l'objet préalablement d'une demande d'autorisation auprès du Bailleur selon les modalités précédemment stipulées.

Le Preneur s'engage à ce que, lors de son départ, lesdites installations soient démontées et remettra à ses frais en leur état d'origine, les Locaux Loués, ouvrages ou éléments d'ouvrage dans ou sur lesquels ces installations auront été apposées.

## ARTICLE 9. ENTRETIEN ET REPARATIONS DES LOCAUX LOUES PAR LE PRENEUR - TRAVAUX DE CONFORMITE - TRAVAUX DU BAILLEUR - INTERVENTIONS DIVERSES

### 9.1. ENTRETIEN – REPARATIONS - CONFORMITE

a/ Le Preneur devra maintenir les Locaux Loués et leurs équipements en bon état d'entretien, de maintenance, de réparations et de remplacement de tous ordres, et les rendre en fin de Bail ou de jouissance dans l'état visé à l'Article 12.1 des conditions générales, en ce compris (i) les travaux afférents aux Locaux Loués visés à l'Article 6.2.2 et (ii) les travaux afférents aux Locaux Loués visés à l'Article 6.2.3 dès lors que ceux-ci ont été rendus nécessaires ou ont été aggravés par un manquement du Preneur à ses obligations, notamment ses obligations d'entretien, de maintenance et de réparations, ou sont causés par des travaux du Preneur, auquel cas ils seront à la charge du Preneur.

Le Preneur devra notamment assurer pendant toute la durée du Bail, sa reconduction ou ses renouvellements, à ses frais et sous sa responsabilité, le maintien des Locaux Loués et de leurs équipements en bon état de fonctionnement, de sécurité et de conformité aux normes applicables, l'entretien et la réfection de toutes fermetures, portes, vitrages, serrurerie générale, revêtements de sols, canalisations, robinetterie, et de l'ensemble des installations et équipements spécifiques tels que notamment les installations électriques, téléphoniques ou de fluides divers, câblage informatique, compteurs privatifs, descentes et évacuations privatives, installations sanitaires, même pour les cas où ces interventions s'imposeraient par suite de vétusté par dérogation à l'article 1755 du Code civil. A cette fin, le Preneur souscrira à ses frais tous contrats d'entretien et de maintenance, en vue d'assurer le fonctionnement et l'entretien des installations, et s'engage à en fournir copie au Bailleur sur simple demande de celui-ci.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

Sous réserve des stipulations de l'Article 6.2.3 des conditions générales, le Preneur devra également entretenir, réparer ou remplacer à ses frais et sous sa responsabilité les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des Locaux Loués et n'exercer aucun recours contre le Bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

De manière générale, le Preneur devra procéder, à ses frais et sous sa responsabilité, à toutes réfections ou tous remplacements, dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit le tout, à la seule exception des travaux limitativement visés à l'article R.145-35 du Code de commerce et de ceux visés à l'Article 6.2.3 des conditions générales, qui resteront à la charge du Bailleur.

Le Preneur devra souscrire à ses frais tout contrat d'entretien ou de maintenance portant sur les appareils ou agencements installés dans les Locaux Loués, de même qu'en vue d'assurer le fonctionnement, l'entretien et la mise aux normes des installations de sécurité et de prévention - comme de tous équipements techniques nécessitant des visites d'entretien régulières -, et ce de telle manière que le Bailleur ne puisse être recherché ou inquiété par quiconque à ce sujet.

Il devra, en sa qualité de chef d'établissement, se conformer aux dispositions légales et réglementaires présentes ou à venir, notamment celles découlant du Code du Travail.

b/ Le Preneur sera responsable de toutes réparations incombant normalement au Bailleur, mais qui seraient nécessitées, soit par défaut d'exécution de réparations dont le Preneur a la charge, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les Locaux Loués, soit dans d'autres parties de l'Immeuble.

Il devra informer sans délai, après qu'il en a eu connaissance, le Bailleur de toutes réparations susceptibles de lui incomber.

Le Bailleur ne conserve que la charge des dépenses visées à l'Article 6.2.3 des conditions générales.

c/ Que ce soit en cours de Bail comme de ses renouvellements éventuels et jusqu'à la fin de son occupation, le Preneur devra se conformer et procéder à ses frais, à tous travaux, réparations et remplacements relevant de toutes réglementations en vigueur ou devenant applicables postérieurement à la signature du Bail, à moins qu'ils relèvent des dépenses limitativement mises à la charge du Bailleur par l'Article 6.2.3 des conditions générales ci-dessus. Il est ici rappelé que ces travaux, réparations et remplacement découleront de toutes mises en conformité relatives à toutes réglementations, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, l'hygiène, la sécurité des personnes, la police, les normes relatives aux réglementations ERP (établissements recevant du public) si elles sont applicables, l'inspection du travail, la protection de l'environnement y compris la règlementation thermique, l'accessibilité aux personnes en situation de handicap ou la lutte contre les parasites, à moins qu'ils relèvent des dépenses limitativement mises à la charge du Bailleur par l'Article 6.2.3 des conditions générales ci-dessus.

Le Preneur réalisera donc à ses frais et sous sa responsabilité les travaux de mise en conformité des Locaux Loués, de leurs équipements et de leurs agencements, avec toutes dispositions législatives ou règlementaires liées à l'activité spécifique du Preneur de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché par quiconque à ce sujet, à moins qu'ils relèvent des dépenses limitativement mises à la charge du Bailleur par l'Article 6.2.3 des conditions générales ci-dessus.

d/ Le Bailleur se réserve la possibilité de visiter ou de faire visiter par tout technicien de son choix les Locaux Loués, sous réserve d'un délai de prévenance de huit (8) jours, pour constater l'état d'entretien des Locaux Loués. Toutefois, la visite des Locaux Loués par le Bailleur ou tout technicien de son choix pourra se faire sans limite de délai en cas d'urgence.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

Tous les contrôles, vérifications et travaux auxquels les Locaux Loués, les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent peuvent être assujettis, en raison de la réglementation applicable ou à venir, seront intégralement à la charge du Preneur qui renonce à tout recours contre le Bailleur, y compris pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.

Le Preneur devra remettre au Bailleur, si ce dernier lui en fait la demande, la copie des contrats d'entretien ou de maintenance souscrits, des carnets d'entretien des installations techniques et des rapports périodiques de contrôle ou de vérifications des installations, équipements et agencements des Locaux Loués.

e/ A défaut d'exécution du Preneur de ses obligations, le Bailleur pourra, après une mise en demeure restée infructueuse quinze (15) jours, se substituer au Preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, et ce sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation par le Preneur de ses obligations d'entretien, de réparations, de remplacement et de mise en conformité.

## 9.2. TRAVAUX REALISES PAR LE BAILLEUR, DANS L'IMMEUBLE, LES IMMEUBLES VOISINS OU LA VOIE PUBLIQUE

Le Preneur souffrira, sans indemnité ni réduction de loyer, quelle qu'en soit la durée, même si elle excède vingt-et-un (21) jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, tous travaux que le Bailleur entreprendrait dans les Locaux Loués ou l'Immeuble, que ces travaux résultent ou non de la mise en jeu par le Bailleur des garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement et décennale.

Il souffrira dans les mêmes conditions de tous travaux effectués sur les immeubles voisins ou sur la voie publique, sans pouvoir rechercher la responsabilité du Bailleur pour quelque cause que ce soit.

En outre, par dérogation à l'article 1723 du Code Civil, le Preneur devra de même souffrir, sans indemnité ni diminution de loyer, toute modification des Locaux Loués ou des parties et éléments à usage commun de l'Immeuble, que le Bailleur se réserve d'effectuer, à la condition toutefois que cette modification n'affecte pas significativement les conditions de jouissance du Preneur ni ne diminue le capacitaire des Locaux Loués.

Le Bailleur fera toutefois ses meilleurs efforts pour maintenir l'accessibilité et des conditions d'utilisation correctes. Toute intervention dans les Locaux Loués devra faire l'objet, sauf urgence, d'une concertation avec le Preneur. Par ailleurs, les travaux réalisés par le Bailleur ne devront pas dégrader définitivement les conditions d'utilisation des Locaux Loués.

Le Bailleur pourra également apporter toutes modifications qu'il jugera utiles concernant l'aspect extérieur de l'Immeuble et de ses accès, sous réserve que ces modifications ne portent pas atteinte à l'exploitation des Locaux Loués par le Preneur, qui ne pourra élever aucune réclamation à ce sujet.

Dans tous les cas de travaux visés ci-dessus, le Bailleur s'engage à faire ses meilleurs efforts pour minimiser la gêne occasionnée à l'activité du Preneur et les privations partielles de jouissance pendant les travaux et lui garantir l'accès permanent et en sécurité aux Locaux Loués aux heures d'ouverture.

Le Preneur devra en tout état de cause laisser le libre accès aux conduites d'eau, de gaz ou d'électricité, gaine de ventilation, de chauffage, de climatisation ou autres, en procédant à ses frais et sans délai au déplacement ou à la dépose de tous agencements, mobilier ou matériels, enseignes, etc. qu'il aurait lui-même installés et dont l'enlèvement sera rendu nécessaire pour tous travaux du Bailleur y compris notamment lors de l'exécution du ravalement ou lors des travaux d'amélioration des performances environnementales de l'Immeuble.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

### 9.3. INFORMATIONS SUR TRAVAUX

Le Preneur devra informer le Bailleur ou son représentant, dans les meilleurs délais après qu'il en a eu connaissance, de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de Bail comme de tout sinistre ou toute dégradation s'étant produit dans les Locaux Loués sous peine d'en être tenu personnellement responsable et donc tenu de dédommager le Bailleur de tout préjudice résultant pour lui du retard ou de l'absence de déclaration des sinistres auprès des assureurs.

A titre de simple information, le Bailleur communique au Preneur la liste des travaux réalisés au cours des trois années précédentes en précisant leur coût (**Annexe 9.3-A**) et de l'état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes assortis d'un budget prévisionnel (**Annexe 9.3-B**).

Ces informations communiquées au Preneur ne peuvent engager le Bailleur, qui reste libre de réaliser lesdits travaux, de différer leur réalisation ou d'y renoncer comme de les réaliser à des conditions financières autres que celles figurant dans le budget prévisionnel ou de réaliser des travaux complémentaires qui seraient nécessités par l'urgence ou le bon fonctionnement de l'Immeuble. Il en résulte que le Preneur ne pourra réclamer aucune réduction de loyer ou indemnité que ce soit, ni ne pourra contester le remboursement de charges, dans le cas où tout ou partie des travaux envisagés ne seraient pas réalisés, comme dans celui où le Bailleur réaliserait des travaux non envisagés initialement.

En application des dispositions de l'article R 145-37 du Code de Commerce, l'état récapitulatif et prévisionnel des travaux du Bailleur sera communiqué au Preneur dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale.

### 9.4. VISITE DES LOCAUX LOUES EN CAS DE CONGE

Dès qu'un congé aura été donné, ou encore en cas de mise en vente des Locaux Loués, le Preneur devra les laisser visiter par les candidats accompagnés d'un préposé du Bailleur, chaque jour ouvrable et sous réserve du respect d'un préavis de deux (2) jours. De plus, il devra laisser apposer des écriteaux, même sur calicot, aux fenêtres ou balcons, le Bailleur s'engageant toutefois à faire ses meilleurs efforts pour minimiser l'éventuelle gêne occasionnée au Preneur par la pose de ces éléments et pour qu'elle ne diminue pas la luminosité des Locaux Loués.

## ARTICLE 10. RESPONSABILITE - RENONCIATION A RECOURS

### 10.1. INTERRUPTION / SUPPRESSION DES PRESTATIONS

Sauf en cas de faute du Bailleur, le Preneur ne pourra réclamer aucune indemnité, ni diminution du loyer, ni rechercher la responsabilité du Bailleur, de ses mandataires et de leurs assureurs respectifs, en cas d'interruption, d'irrégularité, ou de suppression temporaires dans le service de la distribution d'eau, de l'électricité, du téléphone, de tout système automatique et système informatique dépendant de l'Immeuble, de la climatisation, de la ventilation, comme de tous autres services afférents à l'Immeuble.

### 10.2. RESPONSABILITES ET RECLAMATIONS

Le Preneur renonce expressément à solliciter une indemnité ou diminution du loyer ou à exercer tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, le mandataire du Bailleur et leurs assureurs respectifs sauf faute grave de ces derniers pour les cas suivants :

- en cas d'humidité ou d'inondation provenant d'infiltrations d'eau, de rupture de conduites, pour quelque cause que ce soit ;

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

- en cas de trouble de jouissance ou dommages causés par des voisins ou des tiers, et ce à quelque titre que ce soit, notamment en cas de vol ou de détournement dont le Preneur, son personnel, ses fournisseurs, clients ou visiteurs pourraient être victimes dans les Locaux Loués ou dans l'Immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;

- en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance ou perte d'exploitation, du fait de l'arrêt total ou ponctuel de son activité ;

- en cas modification ou de suppression du gardiennage, de la télésurveillance, du service d'accueil et des standardistes, s'il y a lieu, et plus généralement du service de l'ensemble des personnes assurant des prestations dans l'Immeuble.

En cas de responsabilité avérée du Bailleur dans la survenance d'inondation provenant d'infiltrations d'eau ou de rupture de conduits, il s'engagera à faire ses meilleurs efforts pour faire rétablir dans les meilleurs délais, le fonctionnement des fluides.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations émanant de voisins ou de tiers notamment en raison du bruit, odeurs, chaleur, ou d'une façon générale de tous dommages causés du fait de son activité, et ce de telle façon que le Bailleur ne soit en aucun cas inquiété de ce chef.

### 10.3. EXPROPRIATION

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au Bailleur ; il appartiendra au Preneur de faire valoir tous droits découlant de la présente convention et des activités exercées dans les Locaux Loués auprès de la partie expropriante.

### 10.4. DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

Dans le cas où, à la suite d'un sinistre quelconque, quelle qu'en soit l'origine, les Locaux Loués seraient détruits ou rendus inutilisables en totalité, le Bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

Si les Locaux Loués viennent à être partiellement détruits ou rendus partiellement inutilisables pour moins de trente (30) % de leur surface, le Bailleur aura seul la faculté soit de résilier le Bail de plein droit, soit de consentir un abattement de loyer pendant la durée de la perte de jouissance partielle. Il est précisé que dans ce deuxième cas, et à condition que le Bailleur reconstruise l'Immeuble dans un délai maximum de dix-huit (18) mois à compter de la survenance du sinistre, hors délai d'obtention des autorisations administratives définitives le cas échéant nécessaires, le Bail continuera à porter sur l'intégralité des Locaux Loués et l'abattement de loyer sera calculé en fonction de la surface détruite. Ce calcul sera effectué par le Bailleur ou son mandataire. A défaut d'accord du Preneur sur ce calcul, les Parties conviennent qu'ils s'en remettront au tribunal compétent et, en attendant sa décision, accepteront à titre provisionnel, le calcul du Bailleur ou de son mandataire.

Si les Locaux étaient détruits ou rendus inutilisables partiellement pour plus de trente (30) % de leur surface pendant une période supérieure à six (6) mois, l'une ou l'autre des Parties pourrait demander la résiliation du Bail, sans indemnité de part ni d'autre.

## ARTICLE 11. ASSURANCES

### 11.1. ASSURANCES DU BAILLEUR

Le Bailleur a souscrit pour l'Immeuble et/ou les Locaux Loués des polices d'assurances contre notamment les risques d'incendie, explosions, dommages électriques, tempêtes, dégâts des eaux,

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

émeutes, attentats, actes de terrorisme et de sabotage, perte de loyers. Il a également couvert sa responsabilité civile en tant que propriétaire d'immeuble.

## 11.2. ASSURANCES DU PRENEUR

Le Preneur devra faire assurer, pendant toute la durée du Bail, pour des sommes suffisantes, ses biens propres, aménagements, installations, équipements, agencements et embellissements, ainsi que les améliorations, adjonctions, constructions et surélévations réalisées par lui, même s'ils sont immeubles par destination ainsi que sa perte d'exploitation/frais supplémentaires d'exploitation, auprès d'une compagnie notoirement solvable contre les risques incendie, explosions, dommages électriques, tempêtes, dégâts des eaux, émeutes, attentats, actes de terrorisme et de sabotage, vols, ainsi que le recours des voisins et des tiers. Il devra également s'assurer en bris de glaces pour les Locaux Loués.

En cas de sinistre, si le Preneur estime insuffisantes les sommes qu'il aura perçues au titre de sa police "perte d'exploitation/frais supplémentaires d'exploitation", il s'interdit tout recours à l'encontre du Bailleur.

Le Preneur s'engage à souscrire une police d'assurances de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages corporels, matériels ou immatériels causés aux tiers soit du fait des améliorations, adjonctions, constructions et surélévations réalisées par lui dans les Locaux Loués, soit du fait de ses préposés, soit du fait de son activité en général, les dommages corporels devant être couverts à concurrence d'un minimum de 3 000 000 € par sinistre et les dommages matériels et immatériels consécutifs à concurrence d'un minimum de 760 000 € par sinistre. Ce minimum pourra être augmenté sur demande du Bailleur.

Le Preneur devra adresser au Bailleur une copie certifiée conforme de ses polices ou, à défaut, d'une note de couverture ou d'une attestation établissant le respect des conditions énoncées ci-dessus, faisant le cas échéant mention des améliorations, adjonctions, constructions et surélévations réalisées par lui, émise par son assureur et ce, pour la première fois, avant toute mise en exploitation.

Il devra par ailleurs pouvoir justifier à tout moment du maintien de ses assurances et du paiement des primes.

Faute par le Preneur d'avoir souscrit les polices d'assurances mentionnées ci-dessus, ou si celles-ci garantissent des sommes estimées insuffisantes par le Bailleur, ce dernier conserve la faculté de faire garantir lui-même les risques, le Preneur s'engageant à lui rembourser sur simple demande les primes correspondantes.

Le Preneur s'engage, en outre, à aviser le Bailleur de tout changement de ses conditions d'exploitation qui pourrait être assimilé par la compagnie d'assurances à une aggravation du risque. Si l'activité exercée par le Preneur ou le changement des conditions d'exploitation entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour les voisins ou autres locataires des surprimes d'assurance, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

De même, si les améliorations, adjonctions et constructions et surélévations réalisées par le Preneur devaient entraîner des surprimes d'assurance pour le Bailleur, le Preneur s'engage à en supporter le coût.

Le Preneur s'engage également à se conformer à toute demande des assureurs du Bailleur tendant à faire modifier les installations techniques relatives à la prévention et à la sécurité des Locaux Loués.

En outre, au cas où le Preneur exécuterait des travaux dans les Locaux Loués dans les conditions définies par l'Article 8 des conditions générales, il devra contracter les assurances requises à cet effet et notamment une garantie de responsabilité civile du fait des travaux et des garanties décennale, de bon

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

fonctionnement, de dommages immatériels, de dommages aux existants en conformité avec la législation en vigueur.

### 11.3. RENONCIATION RECIPROQUE A RECOURS

Le Preneur renonce à tout recours qu'il serait en droit d'exercer en cas de sinistre contre le Bailleur, ses mandants ou mandataires, et leurs assureurs respectifs. Il s'engage à obtenir de ses assureurs, de tous occupants de son chef, et de leurs assureurs respectifs, la même renonciation et à indemniser le Bailleur des conséquences directes ou indirectes de toutes demandes et actions judiciaires que ses occupants, ses préposés et/ou ses assureurs formuleraient ou intenteraient contre le Bailleur, en ce compris tous frais et honoraires que ce dernier aura dû engager pour faire valoir ses droits.

A titre de réciprocité, le Bailleur, ses mandants et ses mandataires ainsi que leurs assureurs respectifs renoncent à tout recours en cas sinistre contre le Preneur ainsi que contre ses assureurs. Ils s'engagent à obtenir de leurs assureurs respectifs la même renonciation.

### 11.4. SINISTRE

Le Preneur devra informer, dans les 72 heures après qu'il en a eu connaissance, le Bailleur ou son représentant de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de Bail comme de tout sinistre ou toute dégradation s'étant produit dans les Locaux Loués, quelle qu'en soit l'importance, sous peine d'en être tenu personnellement responsable et donc tenu de dédommager le Bailleur de tout préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard ou de l'absence de déclaration des sinistres auprès des assureurs.

Il devra déclarer à sa propre compagnie d'assurances tout sinistre quelles que soient sa date de survenance et sa gravité apparente.

## ARTICLE 12. LIBÉRATION DES LOCAUX LOUES

### 12.1. OBLIGATIONS DU PRENEUR

A son départ, en cours ou en fin de Bail, le Preneur devra rendre les Locaux en parfait état d'entretien, décloisonnés et décâblés, le tout par comparaison à l'état des lieux d'entrée, accompagnés des contrôles règlementaires de l'année en cours vierges de toutes réserves. Le Preneur devra restituer les Locaux libres de tout mobilier, agencement, câblage qui n'auraient pas fait accession au Bailleur en vertu de l'option dont ce dernier dispose comme il est dit ci-après.

Tous travaux, agencements ou installations de caractère immobilier, que ceux-ci aient ou non été autorisés par le Bailleur, qu'il s'agisse de travaux de finition effectués avant ou lors de la prise de possession, ou de travaux de cloisonnement, d'aménagement, d'amélioration, de modifications ou de réparation, deviendront la propriété du Bailleur par voie d'accession au départ du Preneur des Locaux, sans indemnité d'aucune sorte.

Le Bailleur aura la faculté d'exiger du Preneur la remise des locaux en leur configuration d'origine, ou dans un état similaire à la configuration d'origine, tel qu'il résulte de l'état des lieux d'entrée, aux frais exclusifs du Preneur, y compris pour les travaux d'aménagement Preneur qui auraient été autorisés par le Bailleur dans les conditions prévues à l'Article 8 des conditions générales.

Un mois avant de libérer les Locaux, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier par la présentation des acquis, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de Loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

## 12.2. VISITE PRELIMINAIRE

Au plus tard trois (3) mois avant la date de départ du Preneur, il pourra être procédé à une visite contradictoire des Locaux Loués en présence de tout technicien ou gestionnaire mandaté par les deux Parties : à défaut de pouvoir convenir d'une date arrêtée d'un commun accord, le Bailleur informera le Preneur des dates et heures auxquelles il se rendra sur place pour procéder à la visite des Locaux Loués.

A cette occasion, tout contrat d'entretien ou de maintenance souscrit par le Preneur, de même que toutes pièces justificatives de travaux d'entretien ou de remplacement réalisés au cours des deux dernières années devront être communiquées au Bailleur ou à ses représentants.

A l'issue de cette visite, le Bailleur transmettra un état des réparations à exécuter par le Preneur, ainsi que la liste des éventuels travaux de remise en état qu'il requiert et des reprises consécutives aux enlèvements conformément aux termes du Bail, sans préjuger des réserves susceptibles d'être formulées à l'occasion de l'état des lieux dressé lors de la restitution des Locaux Loués.

Le Preneur s'engage à restituer les Locaux Loués après complète réalisation des réparations, travaux et reprises ainsi définis conformément aux termes du Bail.

A défaut, le Preneur devra payer au Bailleur une indemnité contractuellement fixée au coût réel ou estimé des travaux de remise en état incombant au Preneur. Le Preneur sera en outre débiteur d'une indemnité d'immobilisation journalière d'un montant égal au dernier loyer contractuel augmenté de 50 %, outre, *prorata temporis*, toutes charges et taxes découlant du Bail, cette indemnité d'immobilisation étant due pour une période correspondant à la durée prévisionnelle d'exécution desdits travaux. Ces indemnités seront majorées de la TVA au taux en vigueur.

## 12.3. ETAT DES LIEUX

Un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement par les Parties en deux exemplaires signés et paraphés par chacune d'entre elles, et ce à la date de la restitution des Locaux Loués.

A la demande de l'une ou de l'autre des Parties, ce constat pourra être établi par un commissaire de justice mandaté à cet effet par le Bailleur aux frais partagés par moitié entre les Parties : dans ce dernier cas, le constat sera notifié au Preneur selon la domiciliation qu'il aura communiquée lors de la restitution des Locaux Loués par les soins de l'huissier, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception.

Si pour une raison quelconque, le Preneur ne se présentait pas à la date à laquelle il aura été ainsi convoqué par le Bailleur, l'état des lieux dressé par ce dernier sera réputé contradictoire.

## 12.4. TRAVAUX DE REPARATIONS LOCATIVES ET DE REMISE EN ETAT

Après avoir repris possession des Locaux Loués et compte tenu des réserves formulées dans le constat établi à cette occasion, le Bailleur aura la faculté de faire établir un état descriptif et 2 devis estimatifs des travaux dus par le Preneur et non réalisés par ce dernier produits par 2 entreprises différentes, et de les notifier au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il appartiendra au Preneur, dans un délai de quinze (15) jours à compter de cette notification, de faire connaître s'il entend contester ou non la nature des interventions requises par le Bailleur et leur montant. En cas de silence du Preneur à l'expiration de ce délai, le ou les devis, de même que les travaux de remise en état prévus par le Bailleur, seront réputés acceptés par le Preneur, qui devra en conséquence en régler le montant au Bailleur, en ce compris les frais et honoraires d'intervention de tout maître d'œuvre le cas échéant, et ce sans qu'il soit nécessaire pour le Bailleur de justifier la réalisation des travaux correspondants.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

En cas de désaccord du Preneur, il appartiendra alors à chacune des Parties concernées de prendre toutes initiatives qu'elle estimera nécessaires en vue de préserver ses droits, et ce sans préjudice des conséquences susceptibles de découler d'une immobilisation prolongée des Locaux Loués de ce fait.

En outre, si soit en raison de cette contestation, soit du fait de l'exécution des travaux selon les modalités ci-dessus prévues, les Locaux Loués se trouvent immobilisés au-delà de la date de libération prévue (date d'effet du congé ou de la résiliation), le Preneur sera débiteur d'une indemnité d'immobilisation journalière, d'un montant égal au loyer contractuel exigible à l'expiration du Bail majoré de 50 % outre, *prorata temporis*, toutes charges et taxes découlant du Bail, cette indemnité d'immobilisation étant due pour une période correspondant à la durée prévisionnelle d'exécution desdits travaux. L'indemnité d'immobilisation sera majorée de la TVA au taux en vigueur.

## ARTICLE 13. INFORMATIONS DU PRENEUR

### 13.1. AMIANTE

Le Bailleur déclare qu'il a fait procéder à l'ensemble des investigations requises par les dispositions législatives ou réglementaires et tient à la disposition du Preneur toutes pièces justificatives, notamment dans le cas où la communication de celles-ci serait requise dans le cadre des travaux d'aménagement que celui entendrait réaliser dans les Locaux Loués.

A cet égard, il est ici précisé que les Locaux Loués ont été intégralement désamiantés, ainsi qu'il résulte (i) du rapport de mission de repérage d'amiante du 21 février 2024 et (ii) de la fiche récapitulative du DTA du 19 février 2024 qui ont été remis par le Bailleur au Preneur préalablement à ce jour.

Dans le cas où, par extraordinaire, à l'occasion de travaux du Preneur autorisés par le Bailleur, le Preneur découvrirait la présence d'amiante dans les Locaux Loués, le Bailleur prendra en charge le coût des travaux de désamiantage concernés ainsi que les frais de diagnostic supportés par le Preneur.

### 13.2. ETAT DES RISQUES ET DOCUMENT D'INFORMATION SUR LES SOLS

#### 13.2.1 Etat des Risques

En application du I de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, ainsi que des articles R. 125-23 à R. 125-25 du même code, les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques, par un plan de prévention des risques miniers ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire ou dans une zone susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte définie en application des articles L. 121-22-2, L. 121-22-3, L. 121-22-6 et L. 121-22-7 du Code de l'urbanisme, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.

Dans ce contexte, un état des risques, dont le Bailleur ne garantit ni l'exhaustivité ni le contenu, est joint en **Annexe 13.2.1.**

Le Preneur déclare être suffisamment informé à ce titre, en fait son affaire personnelle et décharge le Bailleur de plus amples informations à cet égard.

Par ailleurs, le Bailleur informe le Preneur qu'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 du Code des assurances ou L. 128-2 du même Code n'est survenu depuis qu'il est propriétaire des Locaux et qu'il n'a, à ce jour, connaissance d'aucun sinistre de ce type survenu dans les Locaux antérieurement.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

13.2.2 Information sur les sols

En application de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement, ainsi que des articles R. 125-26 et R. 125-27 du même code, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L. 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire aux termes d'un document d'information sur la pollution des sols.

Il ressort de l'état des risques figurant en **Annexe 13.2.1.** que les Locaux Loués ne sont pas situés dans un secteur d'information sur les sols.

Le Preneur déclare être suffisamment informé à ce titre, en fait son affaire personnelle et décharge le Bailleur de plus amples informations à cet égard.

## 13.3. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Aucune installation de climatisation ou de chauffage n'étant en état de marche à la date de signature des présentes, il n'a pas été matériellement possible d'établir un diagnostic de performance énergétique (DPE) faisant apparaître la classe énergétique de l'Immeuble, ce dont le Preneur reconnait avoir parfaite connaissance.

Le Preneur déclare faire son affaire de cette situation sans recours contre le Bailleur.

Un DPE vierge et un DPE théorique sont toutefois annexés au présent Bail (**Annexe 13.3**).

Le Bailleur s'engage à remettre au Preneur, au plus tard dans un délai de deux (2) mois suivant la Date d'Achèvement, un diagnostic de performance énergétique conformément à l'article L. 126-29 du Code de la construction et de l'habitation.

Le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour transmettre au Preneur, au plus tard six (6) mois après la prise de possession des Locaux Loués par le Preneur, le DPE définitif.

Le Preneur déclare faire son affaire du contenu de ce diagnostic de performance énergétique, sans recours d'aucune sorte contre le Bailleur.

## 13.4. CONTROLES ET TRAVAUX DU PRENEUR

13.4.1 Le Preneur fera réaliser, à ses frais, par des organismes agréés par la Commission Plénière des Assurances de Biens et de Responsabilité, des contrôles environnementaux et de sécurité périodiques portant, en particulier, sur la recherche de matériaux dangereux et sur le respect de la réglementation en vigueur de ses aménagements ainsi que des travaux qu'il aurait pu réaliser.

Le Preneur communiquera au Bailleur une copie des rapports de contrôle établis par ces organismes dans le mois suivant leur réception, comportant notamment les éventuelles prescriptions, recommandations ou réserves formulées ainsi que les mesures à prendre par le Preneur pour y satisfaire, en ce compris tous travaux.

Dans le mois suivant la réalisation desdites mesures, le Preneur communiquera au Bailleur un rapport établi par ces mêmes organismes validant les mesures et travaux ainsi réalisés, étant précisé que ces travaux et/ou mesures devront être réalisés dans les conditions prévues à l'Article 8 des conditions générales du Bail et dans le délai de trois mois suivant la remise des rapports par les organismes, sauf délai plus court imposé par ces organismes.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

A défaut pour le Preneur d'avoir réalisé les mesures et travaux susvisés dans ce délai, le Bailleur disposera de la faculté de faire réaliser les mesures et travaux susvisés par toute entreprise de son choix, aux frais du Preneur, après une mise en demeure restée infructueuse quinze (15) jours.

13.4.2 Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de jouissance, le Preneur s'engage, outre ce qui est dit à l'Article 8 des conditions générales du Bail, à n'utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des Locaux Loués et/ou de l'Immeuble.

Si les matériaux utilisés par le Preneur venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait sans délai son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant – recherches, diagnostics, suppressions, indemnisations ou autres – ceci sans aucun recours contre le Bailleur, quand bien même lesdits travaux auraient entre temps fait accession au Bailleur.

Le Preneur s'oblige à prendre toutes dispositions pour éviter tout risque de pollution et à assurer à ses frais tous travaux éventuellement nécessaires de dépollution.

De manière générale, dans l'hypothèse où le Preneur entreprendrait des travaux, il devra les réaliser en respectant les règles de prévention, d'hygiène et de sécurité, de manière à ce que le Bailleur ou son mandataire ne puisse en aucun cas être inquiété ou recherché pour quelque cause que ce soit.

Ces travaux ne devront avoir aucune incidence sur la sécurité des Locaux, de l'Immeuble ou de ses parties communes. A défaut, le Preneur en assumera seul l'entière responsabilité tant au plan civil que pénal.

Enfin, le Preneur a l'obligation d'informer le Bailleur de toute épidémie ou accident grave survenu dans les Locaux et lié à leur utilisation, dans les trois (3) jours ouvrés de la survenance de l'évènement.

### 13.5. CONTROLES REALISES PAR LE BAILLEUR

Le Preneur devra laisser libre accès aux locaux pour permettre au Bailleur de faire réaliser, tout au long du Bail, par les organismes de son choix, tout audit et contrôle notamment environnemental et/ou de sécurité (y compris l'amiante), périodique des installations et équipements propres à l'Immeuble, ainsi que les travaux et les mesures en découlant.

Le coût de ces audits et contrôles, de même que le coût des travaux et/ou mesures devant être réalisés à la suite de ces audits et contrôles seront supportés par le Preneur mais uniquement dans les limites posées par l'article R. 145-35 du Code de Commerce et par les articles 6.2.3 et 13.1 des conditions générales du Bail.

Le Bailleur communiquera au Preneur, sur demande ponctuelle spécifique et pour sa seule information, une copie des rapports de contrôles. Il est rappelé que tous les contrôles, vérifications et travaux, auxquels les Locaux Loués et/ou l'Immeuble, les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent, peuvent et pourront être assujettis, en raison de réglementations applicables ou à venir, notamment celles relatives à la sécurité des personnes, seront intégralement à la charge du Preneur mais uniquement dans les limites posées par l'article R 145-35 du Code de Commerce et par les articles 6.2.3 et 13.1 des conditions générales du Bail.

Le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur à ce titre, notamment pour les dégradations, troubles de jouissance et conséquences financières susceptibles d'en résulter.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

## 13.6. MISE EN ŒUVRE DE LA REGLEMENTATION RELATIVE A LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET A LA REDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ENERGIE

13.6.1 Les Parties s'obligent à conjuguer leurs efforts afin d'améliorer les performances environnementales de l'Immeuble et de satisfaire aux objectifs et préconisations de la loi Grenelle I (loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement), de la loi Grenelle II (loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 d'engagement national pour l'environnement) et de leurs suites.

A cette fin, les Parties s'obligent à collaborer activement afin d'aboutir à la mise en place d'un programme d'actions en vue d'améliorer la performance environnementale de l'Immeuble et de réduire sa consommation d'énergie finale au sens de l'article L.174-1 du Code de la construction et de l'habitation, ou de toute autre loi ou règlementation qui s'y substituerait.

13.6.2 Afin de déterminer précisément leurs objectifs communs en matière de développement durable et de réduction de la consommation d'énergie, les Parties conviennent de se rencontrer périodiquement.

A cette fin, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur :

- Toutes les données (devis, factures, audit…) en sa possession relatives aux consommations d'énergie et de fluides (notamment d'électricité, de gaz, de tout autre source d'énergie, d'eau, de production, gestion et recyclage des déchets…), aux émissions de gaz à effet de serre des Locaux Loués, et s'il existe, le bilan carbone de l'Immeuble ou de l'activité exercée dans les Locaux Loués, en ce compris, le cas échéant :

  a) Données sur les facteurs d'émission de CO2 des parties privatives et communes.

  b) Données nécessaires à la certification du bâtiment, de l'exploitation du bâtiment et/ou de l'utilisation du bien et/ou des parties locatives.

  c) Données pour la configuration des accès automatiques aux données du bâtiment (File Transfer Protocol et Application Protocol Interface), e. g. liens d'accès, clés d'accès et instructions d'utilisation.

  d) Factures d'Energie au format PDF de préférence sinon au format Excel.

  e) Les représentants autorisés de chaque partie sont autorisés à émettre des sous-autorisations d'accès aux données.

- La liste, le descriptif complet ainsi que les caractéristiques énergétiques et la maintenance des équipements existants dont il a la charge.

- Le cas échéant, les travaux qu'il envisage de faire réaliser dans les Locaux Loués pouvant avoir un impact sur le niveau des consommations d'énergie.

Afin de faciliter la procédure de collecte des données susvisées et la mise en œuvre de ses obligations à ce titre, le Preneur accepte de fournir au mandataire du Bailleur et à toutes sociétés tierces sous mandatées ses données d'accès (identifiant et mot de passe) des sources d'information.

Le Preneur est tenu d'informer le Bailleur lorsque le fournisseur de services publics (électricité, chauffage, refroidissement, eau et déchets) a changé dans ses parties privatives.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

Les objectifs ainsi déterminés feront l'objet d'un rapport qui mettra en évidence les résultats de mesurages, les progrès effectués au regard des objectifs précédemment définis et les mesures à adopter pour la prochaine période d'évaluation.

Le Preneur s'engage à communiquer sur l'optimisation énergétique et les actions environnementales entreprises par chacune d'elle, à respecter les objectifs communs liés à l'optimisation de la consommation d'énergie de l'Immeuble et des Locaux Loués et à suivre pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, l'ensemble des recommandations et obligations fixées par la règlementation en vigueur. Les Parties assurent la meilleure transparence et communication possibles sur l'optimisation énergétique et les actions environnementales entreprises par chacune d'entre elles afin de respecter l'engagement environnemental. En outre, dans le cadre d'une démarche eco-responsable d'optimisation et de réduction énergétique dans laquelle s'inscrivent mutuellement les Parties, le Preneur s'engage à privilégier le recours à des sources d'énergie dite "vertes" et respectueuses des objectifs fixés avec le Bailleur (ex : électricité décarbonée). A ce titre, le Preneur s'oblige d'ores et déjà à souscrire auprès de l'opérateur ou du fournisseur de son choix un contrat d'électricité verte. Le Bailleur optera également systématiquement (sauf impossibilité technique ou d'offre) pour la fourniture de ce type d'énergie verte dans les parties et installations techniques communes.

Le Preneur respectera tout recommandation et obligation spécifique afférente au maintien de toute certification dont l'Immeuble bénéficie ou bénéficiera.

13.6.3 Chaque Partie s'engage à introduire une dimension environnementale dans ses processus décisionnaires relatifs aux modalités d'occupation et d'exploitation de l'Immeuble, des Locaux Loués et de leurs aménagements et/ou aux équipements, afin d'opter pour les solutions les plus performantes chaque fois que cela sera raisonnablement possible et pour ne jamais mettre en péril les certifications et/ou labellisations obtenues.

Si les Parties ne parvenaient pas à un accord sur le choix des travaux ou des installations à réaliser en vue d'améliorer les performances énergétiques et environnementales de l'Immeuble et des Locaux Loués, le Bailleur serait alors libre de décider des travaux ou installations à entreprendre qu'il jugera pertinents pour améliorer les performances de l'Immeuble ou nécessaires pour satisfaire à l'évolution de la loi et des règlements.

Pour tous travaux et/ou installations visant à améliorer la performance énergétique et environnementale de l'Immeuble et ne relevant pas de l'entretien ou du remplacement courant, le Preneur s'oblige :

- A donner accès aux Locaux Loués pour permettre leur réalisation,
- A en supporter le coût (honoraires et assurances compris), à hauteur de sa quote-part, pour les travaux de la nature de ceux dont la charge lui incombe en vertu du Bail,
- Et, après réalisation de ces travaux et/ou installations, à respecter le cahier des charges d'utilisation.

13.6.4 En application de l'article L. 174-1du Code de la construction et de l'habitation et de son décret d'application n° 2019-771 du 23 juillet 2019, dit "Décret tertiaire", relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire, codifié aux articles R.174-22 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, les Parties doivent convenir d'un plan d'actions et de mesures visant à réduire la consommation d'énergie.

Les Parties inscrivent ces objectifs de réduction de consommation de l'énergie finale dans la démarche décrite dans l'annexe environnementale qui figure en **Annexe 13.6.4.** Cet objectif sera défini par le Bailleur, puis actualisé chaque année lors des réunions de suivi prévues à ladite Annexe.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

De ce fait, les Parties s'engagent à collaborer afin de respecter lesdits objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale fixés par les dispositions susvisées, dans leur version actuelle comme future, en ce compris la réalisation de tous éventuels travaux nécessaires à cette fin.

Le coût des mesures, actions et éventuels travaux sera réparti entre les Parties conformément aux stipulations du Bail. Toutefois, il est ici précisé que le Bailleur pourra toujours faire réaliser tous travaux obligatoires dont la réalisation ne pourrait être différée.

Afin d'organiser le suivi et le contrôle de l'obligation de réduction de la consommation d'énergie finale susvisée, l'État a mis en place, par le biais de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie, une plateforme informatique dénommée "OPERAT" et devant recueillir, par les propriétaires et preneurs à bail, chacun pour ce qui les concerne, au plus tard le 30 septembre de chaque année, les éléments suivants :

- Les activités tertiaires exercées dans le bâtiment.
- La surface des bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments soumis à l'obligation susvisée.
- Les consommations annuelles d'énergie par type d'énergie, des bâtiments, parties de bâtiments ou ensembles de bâtiments.
- L'année ou période de référence choisie et les consommations de référence associées, par type d'énergie, avec les justificatifs correspondants.
- Les indicateurs d'intensité d'usage relatifs aux activités hébergées, permettant de déterminer l'objectif de consommation d'énergie finale et, éventuellement, de le moduler.
- Les éventuelles modulations.
- La comptabilisation des consommations d'énergie finale liées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Il appartient au Bailleur, ou au syndic le cas échéant, de (i) procéder à l'ouverture d'un compte sur la plateforme OPERAT pour l'Immeuble et (i) renseigner les surfaces à usage tertiaire et l'année ou la période de référence choisie.

Le Bailleur, ou le syndic le cas échéant, renseignera l'identité de chaque Preneur par activité et/ou surface soumise à ladite obligation, qui se verra donner accès à la plateforme.

Afin de remplir ses obligations relatives à la déclaration sur la plateforme OPERAT, le Bailleur a confié à la société Deepki la mission de collecter les données de consommation de l'Immeuble et procéder à la déclaration desdits éléments sur ladite plateforme.

S'agissant des surfaces privatives, par les présentes, le Preneur :

- Donne mandat irrévocable au Bailleur pour collecter auprès du Preneur, ou auprès de ses fournisseurs d'énergie et autres (tels que eaux, collecte des déchets …), directement ou via un mandat confié par le Preneur à un prestataire désigné par le Bailleur, les données de consommation et notamment celles à déclarer sur la plateforme OPERAT, les coûts de collecte et de déclaration étant supportés par le Preneur dans le cadre d'une refacturation au titre des charges.
- Accepte expressément que les données collectées par le Bailleur ou un mandataire tel que la société Deepki, soient exploitées par le Bailleur ou ses mandataires, notamment à des fins de déclaration et de suivi des consommations dans le cadre des dispositions du présent article.

Dans l'hypothèse où le Bailleur ne souhaiterait plus déclarer les données de consommation du Preneur, ce dernier s'engage à procéder à la déclaration des éléments susvisés des Locaux dans les délais légaux et règlementaires sur la plateforme OPERAT. Dans ce cas, le mandat de collecte des informations par le Bailleur visé ci-dessus sera maintenu même si le Preneur procède lui-même à la déclaration de ses

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

consommations sur la plateforme OPERAT, afin que le Bailleur soit toujours informé des données de consommation du Preneur.

Le Preneur reconnaît être informé des sanctions administratives et financières liées au non-respect des objectifs de réduction de la consommation d'énergie finale et au défaut de transmission, en temps utile, des données requises sur la plateforme numérique. Il s'engage à tenir indemne le Bailleur de toute sanction qui serait prononcée à son égard en raison du défaut de transmission en temps utile des données susvisées sur la plateforme numérique par le seul fait d'une carence du Preneur.

### 13.7. INSTALLATIONS CLASSEES

L'Immeuble comporte une ou plusieurs installation(s) classée(s) pour la protection de l'environnement soumise(s) à déclaration ou autorisation/enregistrement. Le Preneur devra se conformer à toutes les recommandations et injonctions de toute nature, en ce compris les mises aux normes, de cette(ces) installation(s), de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet. Il exécutera à ses frais, outre les travaux d'entretien ou de mise aux normes, les contrôles ou vérifications imposés par toute législation ou réglementation, ou, s'il s'agit d'équipements communs, à en supporter le coût.

Dans l'hypothèse où le Preneur serait autorisé par le Bailleur à installer un ou plusieurs autres équipements relevant de la législation des installations classées pour les besoins de son activité, et outre ce qui est dit à l'alinéa ci-dessus, il devra également accomplir les formalités administratives nécessaires afin de se déclarer exploitant de ces installations classées et à prendre à ses frais exclusifs les mesures et travaux de mise en conformité légalement prescrits par l'administration. Le Preneur relèvera et garantira le Bailleur de toute responsabilité pouvant résulter pour lui de la présence desdites installations dans les Locaux Loués, de leur utilisation et de leur enlèvement.

## ARTICLE 14. MODIFICATIONS – TOLERANCES – INDIVISIBILITE

Toutes tolérances, au sujet des conditions du Bail et de ses suites, quelle qu'en ait pu être la fréquence ou la durée, ne pourront être considérées comme une modification ou une suppression des clauses et conditions du Bail et de ses suites, ni génératrices d'un droit quelconque.

En conséquence, toute modification aux présentes devra résulter d'un avenant au Bail signé par les Parties.

Si une quelconque stipulation du Bail devenait inapplicable ou était déclarée nulle ou réputée non écrite, la validité des autres stipulations n'en sera pas affectée.

Dans cette hypothèse, les Parties s'engagent à renégocier de bonne foi le remplacement de cette stipulation par une nouvelle disposition ayant un effet équivalent à celui initialement recherché et régularisé par les Parties.

Si les Parties ne parvenaient pas à un accord pour le remplacement de cette stipulation, les Parties entendent alors recourir, préalablement à toute instance judiciaire, à la médiation.

La Partie qui entendra mettre en œuvre cette médiation en avertira l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception en visant expressément les dispositions du présent article et en proposant une liste de trois personnes susceptibles d'être retenues comme médiateur.

Les Parties choisiront alors un médiateur d'un commun accord, soit dans la liste proposée, soit en dehors de celle-ci, étant expressément convenu que le médiateur devra être un professionnel reconnu.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

Le médiateur aura alors mission de concilier les Parties afin de rechercher une nouvelle disposition ayant un effet équivalent à la stipulation qui aura pu être invalidée ou déclarée nulle ou réputée non écrite et d'aboutir à la signature d'un avenant contenant les nouvelles dispositions contractuelles en remplacement de la stipulation litigieuse.

Les frais et honoraires du médiateur seront partagés par moitié entre les Parties et la mission du médiateur ne pourra excéder un délai de deux mois suivant la consignation de ses honoraires par les Parties ou par la Partie la plus diligente.

## ARTICLE 15. EXECUTION INTEGRALE ET MAINTIEN EN VIGUEUR DU BAIL

Compte tenu des négociations préalables intervenues entre les Parties, des échanges d'informations nécessaires et utiles fournies par chaque Partie à l'autre Partie, et nonobstant les aléas économiques et financiers liés aux activités économiques et professionnelles, les Parties entendent déroger expressément aux dispositions de l'article 1195 du Code civil.

Chaque Partie accepte dès lors d'assumer les risques pouvant résulter d'un changement de circonstances imprévisibles lors de la conclusion du Bail, y compris dans l'hypothèse où ce changement rendrait l'exécution du Bail excessivement onéreuse par l'une ou l'autre des Parties.

Par conséquent, chaque Partie renonce définitivement à solliciter judiciairement la résolution du Bail ou une adaptation de ses termes et conditions pour ce motif d'imprévision.

Chaque Partie s'oblige, par ailleurs, à exécuter pleinement et intégralement l'ensemble des obligations stipulées au Bail sans pouvoir opposer unilatéralement à l'autre Partie une quelconque exception d'inexécution, ni suspendre l'exécution de ses obligations, ni accepter une exécution imparfaite du Bail avec réduction proportionnelle du prix, pour quelque motif et en quelque circonstance que ce soit, et ce par dérogation expresse aux dispositions des articles 1219, 1220 et 1223 du Code Civil.

Les Parties renoncent également à résoudre unilatéralement le Bail dans les conditions prévues à l'article 1226 du Code Civil, et ce pour quelque cause que ce soit.

La Partie non défaillante conserve toutefois la faculté de solliciter judiciairement la résiliation du Bail au cas où un tel manquement serait avéré.

Le Bailleur conservera également la faculté de mettre en œuvre la clause résolutoire ci-après stipulée, laquelle demeurera applicable en tout état de cause, ce que le Preneur reconnaît.

## ARTICLE 16. DECLARATION

Le Preneur atteste qu'il dispose de la capacité requise en vue de contracter le Bail et déclare :

- qu'il ne se trouve pas en état de cessation des paiements, liquidation judiciaire, redressement judiciaire, suspension provisoire des poursuites ou toute autre procédure découlant des dispositions applicables en vertu du Code de Commerce dans cette hypothèse ;

- qu'il ne fait pas l'objet de poursuites susceptibles d'aboutir à la confiscation de leurs biens,

- qu'il ne se trouve pas dans un cas d'incapacité.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

## ARTICLE 17. REGLEMENT INTERIEUR – REGLEMENT DE COPROPRIETE – REGLEMENT D'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

Le Preneur s'engage à respecter, le cas échéant, tout règlement intérieur de l'Immeuble, règlement de copropriété et/ou de l'association syndicale qui serait porté à sa connaissance par le Bailleur.

Ces documents ont valeur contractuelle au même titre que le Bail.

En conséquence, le Preneur s'engage à en respecter toutes leurs dispositions ainsi que leurs éventuelles modifications.

En outre, le Preneur devra respecter les charges et conditions de tout règlement de copropriété, règlement intérieur, cahier des charges ou de tout document régissant l'Immeuble dont dépendent les Locaux Loués, s'ils venaient à exister, et ce dès leur transmission par le Bailleur.

Il devra également se conformer à toute réglementation à laquelle l'Immeuble serait assujetti.

## ARTICLE 18. RESTAURANT INTER ENTREPRISES (RIE)

**18.1.** La restauration collective au sein de l'Immeuble est destinée aux besoins du personnel des sociétés locataires. Elle est assurée par un restaurant interentreprises, une cafétéria, et ses locaux annexes (cuisines, réserves…) (le "**RIE**").

Les locaux dans lesquels sera exploité le RIE feront l'objet d'une convention de mise à disposition à consentir par le Bailleur à un groupement qui sera créée entre les locataires de l'Immeuble étant précisé que le Preneur versera au Bailleur, en contrepartie de la mise à disposition des surfaces dédiées au RIE, une redevance dont le montant est d'ores et déjà inclus dans le montant du Loyer.

Le Bailleur permettra ainsi, indirectement, au Preneur d'accéder au RIE collectivement avec les autres locataires de l'Immeuble.

Ce RIE ne devra en aucun cas constituer un établissement recevant du public (ERP).

**18.2.** Il sera constitué un groupement de locataires auquel le Preneur s'oblige à adhérer et à maintenir son adhésion pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements éventuels. Ce groupement aura pour objet d'assurer la gestion administrative et financière du RIE et de conclure, sous sa seule responsabilité, les contrats nécessaires au fonctionnement du RIE, notamment avec une société de restauration collective.

L'adhésion à ce groupement par le Preneur et le maintien de cette adhésion est une condition essentielle et déterminante pour le Bailleur, sans laquelle il n'aurait pas accepté de consentir le Bail. A cet égard, sans préjudice de la possibilité pour le Bailleur de faire application des dispositions de l'article 19.1 des conditions générales si le Preneur n'adhérait pas audit groupement, ou décidait ultérieurement de s'en retirer, le Preneur ne pourrait en aucun cas demander une diminution du loyer dû au titre du Bail en raison de sa non-utilisation du RIE. Dans l'hypothèse où le Preneur ne respectait pas les engagements ci-dessus, il devrait indemniser le Bailleur du préjudice subi.

Le groupement des locataires prendra ainsi notamment en charge :

- les dépenses liées à l'entretien, la réparation, le contrôle, la mise aux normes du RIE, de ses équipements et installations, et le remplacement de ces derniers,

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

- l'entretien et le renouvellement du mobilier du RIE, de la vaisselle, du matériel et des ustensiles de cuisine, et le remplacement de ces derniers,

- les travaux qui pourraient être exigés dans l'hypothèse de modifications ultérieures des normes applicables à l'usage des lieux et des équipements du RIE.

Le groupement fera son affaire personnelle de l'entretien et du remplacement des installations, équipements et matériels, mis à sa disposition par le Bailleur à l'ouverture du RIE, de même que de tous équipements et matériels complémentaires.

Il est toutefois convenu que la mise à disposition du matériel initial du RIE lors de l'arrivée du 1er locataire dans les locaux sera supporté par le Bailleur et/ou le prestataire de ce dernier. Il est ici précisé par les Parties que ce matériel n'est pas nécessaire à l'exploitation de l'Immeuble.

Le Bailleur ne pourra en aucun cas être tenu responsable à l'égard du Preneur et du groupement en cas de mauvais fonctionnement ou interruption des équipements et matériels mis à sa disposition, de même que sa responsabilité ne pourra être recherchée en cas d'inexploitation partielle ou totale du RIE ou encore en raison des coûts de fonctionnement ou de fournitures des repas ou de la qualité de ces derniers. Cependant, le Bailleur fera tous ses meilleurs efforts pour aider le groupement à améliorer la relation avec le prestataire du RIE en cas de mauvais fonctionnement du RIE.

## ARTICLE 19. CLAUSE RESOLUTOIRE – SANCTIONS

### 19.1. CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou d'indemnité d'occupation (y compris charges, taxes et prestations), de tout complément de loyers ou d'arriéré de loyers, de dépôt de garantie, de charges ou de rappel de charges, découlant d'un accord amiable entre les Parties ou d'une décision judiciaire, ou encore en cas d'inexécution d'une seule des conditions du Bail, celui-ci sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur deux (2) mois après une mise en demeure ou un commandement de payer demeurés sans effet.

Dans l'hypothèse où la mise en demeure aurait pour objet l'exécution de travaux incombant au Preneur lesquels, en raison de leur nature ou de leur importance, ne pourraient être effectivement réalisés dans le délai d'un mois, la résiliation de plein droit serait acquise, si bon semble au Bailleur, si le Preneur ne pouvait justifier d'avoir effectué toutes les diligences requises, notamment en signant tous ordres de service requis en vue de leur exécution, dans le délai d'un mois imparti.

La résiliation du Bail s'appliquera sans que le Bailleur ait à remplir aucune formalité judiciaire, sans préjudice de tous dépens, dommages et intérêts et sans que des paiements ultérieurs puissent arrêter les effets de cette clause.

Il suffira d'une simple ordonnance rendue par le Président du Tribunal Judiciaire, statuant en référé, constatant l'acquisition de la clause résolutoire pour obtenir l'expulsion des Locaux Loués.

Le Bailleur reprendra la libre disposition des Locaux Loués par le seul fait de l'expulsion du Preneur, prononcée par ordonnance de référé, sans que des offres ultérieures puissent arrêter l'effet de cette clause, si le Bailleur entend s'en prévaloir, et ce sans préjudice de ses droits au paiement de tous loyers courus ou à échoir jusqu'à la date d'acquisition de la clause résolutoire, de l'indemnité d'occupation due ultérieurement selon les modalités ci-dessus prévues de même que du coût des réparations à charge du Preneur et sous réserve de tous autres dus, droits et actions.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

### 19.2. SANCTIONS

Tous frais de mise en demeure ou de procédure seront à la charge du Preneur et considérés comme suppléments et accessoires du loyer.

En cas de résiliation du Bail causée par la faute du Preneur, le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance resteront acquis au Bailleur, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non-délaissement des Locaux Loués après résiliation ou expiration du Bail pour quelque cause que ce soit, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50 %), outre les charges et taxes, cette indemnité étant due *prorata temporis* jusqu'à la restitution des Locaux Loués libres de toute occupation.

## ARTICLE 20. FRAIS ET ENREGISTREMENT

Chaque partie conservera à sa charge les frais et honoraires qu'elle a exposés aux fins des présentes.

Il en sera de même de tous frais et honoraires dus en cas d'établissement d'avenants en cours de Bail ou en renouvellement.

Les frais d'enregistrement, tous droits ou taxes de quelque nature qu'ils soient dont la perception serait exigée à l'occasion de la conclusion ou de l'enregistrement du Bail seront à la charge de la Partie ayant pris l'initiative de l'enregistrement du Bail.

## ARTICLE 21. ÉLECTION DE DOMICILE

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

- Le Bailleur en son siège social ;
- Le Preneur dans les Locaux Loués.

* *
*

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

## DEUXIEME PARTIE : CONDITIONS PARTICULIERES

## ARTICLE 1. DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

1.1 Le Bail porte sur les surfaces suivantes de l'Immeuble, en leur état futur d'achèvement :

(i) des surfaces à usage exclusif de bureaux représentant une Surface Utile Brute Locative totale d'environ 7.487,5 m², quote-part de parties communes et services incluse, désignées comme suit :

- une partie des surfaces privatives du R+5 correspondant au lot 51 sur les Plans ci-annexés, représentant une Surface Utile Brute Locative de bureaux d'environ 1.136,90 m², quote-part de parties communes et services incluse ;

- la totalité des surfaces privatives du R+6 correspondant aux lots 61 et 62 sur les Plans ci-annexés, représentant une Surface Utile Brute Locative de bureaux d'environ 2.354,10 m², quote-part de parties communes et services incluse ;

- la totalité des surfaces privatives du R+7 correspondant aux lots 71 et 72 sur les Plans ci-annexés, représentant une Surface Utile Brute Locative de bureaux d'environ 2.132,5 m², quote-part de parties communes et services incluse ;

- la totalité des surfaces privatives du R+8 correspondant aux lots 81 et 82 sur les Plans ci-annexés, représentant une Surface Utile Brute Locative de bureaux d'environ 1.864 m², quote-part de parties communes et services incluse ;

(ii) des emplacements de stationnement désignés comme suit :

- 84 emplacements de stationnement pour véhicules automobiles situés au R-2 (numérotés 200 à 209), au R-3 (numérotés 313 à 316 et 323 à 337) et au R-5 (numérotés 500 à 554) figurant en rose sur les Plans ci-annexés (les « **Emplacements Automobiles** ») ;

- 8 emplacements de stationnement pour deux roues motorisés situés au R-2 figurant en rose sur les Plans ci-annexés (les « **Emplacements Motos** ») ;

(iii) des locaux à usage de réserve et/ou locaux techniques désignés comme suit :

- Au deuxième sous-sol, un local technique preneur correspondant au lot 201 et représentant une Surface Utile Brute Locative de réserves d'environ 48,70 m² ;

- Au quatrième sous-sol, deux locaux à usage de réserves, correspondant aux lots 401 et 402, et représentant une Surface Utile Brute Locative de réserves d'environ 54,10 m² ;

(ensemble, les « **Locaux** » ou les « **Locaux Loués** »).

Les surfaces indiquées ci-dessus constituent la surface exploitée par le Preneur au sens de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce.

Les Parties conviennent expressément que les Locaux forment un tout unique et indivisible.

1.2 Le Bailleur informe le Preneur de l'existence de servitudes grevant l'Immeuble dont le contenu

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

est détaillé en **Annexe 1.2**. Le Preneur déclare avoir parfaite connaissance de l'existence de ces servitudes et de leur contenu et s'engager à les respecter et à les souffrir sans recours contre le Bailleur.

1.3 Il est précisé qu'à ce jour, l'Immeuble ne dépend d'aucun ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété ou membre d'une Association Syndicale Libre.

## ARTICLE 2. PRISE D'EFFET DU BAIL – DUREE

### 2.1. PRISE D'EFFET DU BAIL

Le Bail prendra effet à la Date d'Achèvement visée à l'Article 4.5.1 des conditions liées à l'état futur d'achèvement (la « **Date de Prise d'Effet du Bail** »).

### 2.2. DUREE

Le Bail est conclu pour une durée de neuf (9) années, dont une période ferme de six (6) années, qui commencera à courir à la Date de Prise d'Effet du Bail, pour se terminer le jour précédent la même date de la neuvième année suivante.

Par dérogation aux dispositions de l'article L.145-4 du code de commerce, le Preneur renonce à sa faculté de donner congé à l'expiration de la première période triennale du Bail, de sorte qu'il s'engage pour une durée ferme et incompressible de six (6) années.

Le Preneur pourra délivrer congé à l'expiration de la deuxième période triennale du Bail, moyennant le paiement, le jour de la délivrance du congé, d'une indemnité forfaitaire et définitive égale à douze (12) mois du dernier loyer en vigueur à la date de délivrance du congé, majorée de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) au taux en vigueur à cette date (l' « **Indemnité de Sortie** »). A défaut de versement de l'Indemnité de Sortie au jour de la délivrance du congé, ce dernier sera nul et ne pourra en aucun cas mettre fin au Bail.

Le Bail cessera par la délivrance d'un congé notifié avec un préavis de douze (12) mois.

Par dérogation aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce, le Preneur déclare dès à présent qu'il entend en toutes hypothèses donner congé par acte extrajudiciaire uniquement et qu'il renonce, par conséquent, à délivrer congé par lettre recommandée avec accusé de réception, tout congé notifié par ce moyen étant, dans la commune intention des Parties, nul et de nul effet.

Le Preneur reconnaît que le présent rappel des forme et délai impératifs du congé constitue un avertissement suffisant et que le Bailleur ne sera en aucun cas tenu de l'alerter dans le cas où il ne les respecterait pas.

Il est expressément stipulé qu'en cas de renouvellement du Bail, celui-ci interviendra pour une durée de neuf (9) années, comme les renouvellements ultérieurs, mais avec la faculté pour le Preneur de donner congé pour l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais susvisés.

Les renouvellements éventuels du Bail auront lieu sous les mêmes charges, clauses et conditions, et moyennant un loyer fixé comme il est dit à l'Article 4.4 des conditions générales.

## ARTICLE 3. LOYER

Le Bail est consenti moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges égal à quatre millions cinq cent onze mille neuf cent soixante-treize euros (4.511.973,00 €) (le « **Loyer** »).

A titre de simple information, il est précisé que le Loyer a été calculé sur les bases unitaires suivantes :

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

- Loyer bureaux : 570€ HT HC/an/m² de SUBL ;

- Loyer réserves/locaux techniques preneur : 285 € HT HC/an/m² de SUBL ;

- Loyer Emplacement Automobile : 2.500€ HT HC/an/par Emplacement Automobile ;

- Loyer Emplacement Moto : 600€ HT HC/an/par Emplacement Moto.

## ARTICLE 4. INDEXATION

- Indice : indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié trimestriellement par l'INSEE
- Date de la première indexation : première date anniversaire de la Date de Prise d'Effet du Bail
- Indice de base : avant-dernier indice publié à la Date de Prise d'Effet du Bail
- Indice de révision : indice du même trimestre de l'année suivante

## ARTICLE 5. DEPOT DE GARANTIE

Par dérogation à l'Article 5 des conditions générales du Bail et à titre purement *intuitu personae* en considération du caractère public de la personne de l'ARCOM, le Bailleur renonce au versement d'un dépôt de garantie par le Preneur.

Cette dérogation est consentie à titre *intuitu personae* au seul bénéfice de l'ARCOM, de tout service direct ou indirect de l'ARCOM ou de tout autre service ou établissement public de l'Etat français ou placé sous la tutelle d'un Ministère français, pendant toute la durée du Bail, de sa tacite prolongation et de ses renouvellements éventuels. Elle prendra fin de plein droit dès lors que le Preneur cesserait d'être l'ARCOM ou toute entité susvisée et les stipulations de l'Article 5 des conditions générales redeviendront alors applicables de plein droit.

## ARTICLE 6. CHARGES, TAXES ET TRAVAUX

### 6.1. CHARGES

Il est ici précisé que les locaux occupés par des services publics sont exonérés de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (art. 1521-II du CGI). En conséquence, par dérogation aux stipulations de l'Article 6.2.1 des conditions générales du Bail, ladite taxe ne pourra donner lieu à aucun remboursement de la part du Preneur pour autant que le Bailleur obtienne ce dégrèvement de l'administration fiscale et tant que celui-ci bénéficiera de cette exonération. Le Bailleur s'oblige à solliciter ce dégrèvement dans les meilleurs délais après la signature du Bail.

En l'état des informations dont dispose le Bailleur au jour de la signature du Bail, la provision pour charges locatives fixée prévisionnellement pour l'année 2024 sera comprise entre cent cinquante-trois mille (153.000) et cent soixante-dix-sept mille (177.000) euros, hors taxes, par trimestre. Son montant sera fixé définitivement selon le niveau de prestations qui sera retenu sur l'Immeuble. La provision pour charges locatives n'intègre pas la quote-part des impôts, taxes et primes d'assurance incombant au Preneur aux termes de l'Article 6.2.1 qui sera appelée lors de leur exigibilité.

Conformément aux dispositions de l'Article 6.3 des conditions générales, la répartition actuelle des charges entre les différents locataires de l'Immeuble est celle qui figure en **Annexe 6.1**, déterminée en fonction de la surface exploitée par le Preneur et des services dont il bénéficie. Cette annexe, établie à titre provisoire par le gestionnaire de l'Immeuble, pourra être modifiée ou substituée suivant le Mesurage Final réalisé à l'Achèvement des Locaux Loués dans les conditions prévues à l'Article 2.2 des conditions liées à l'état futur d'achèvement ci-dessous. La répartition des charges entre les différents

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

locataires de l'Immeuble pourra en outre être modifiée par le Bailleur en cours de Bail, en fonction de la surface exploitée et des services dont bénéficie chaque locataire.

Conformément aux stipulations des Articles 6.3 et 9.2 des conditions générales, il est d'ores et déjà précisé que le Bailleur se réserve expressément de privatiser, si bon lui semble, le hall secondaire de l'Immeuble dit Reuilly au profit de d'autres locataires de l'Immeuble ce que le Preneur reconnaît et accepte expressément. Auquel cas, la SUBL inscrite au Bail sera ajustée en conséquence.

### 6.2. REGIME FISCAL

Le loyer ci-dessus stipulé est soumis à TVA au taux légal en vigueur au moment de chaque échéance de loyer ou à toute autre taxe qui y serait substituée, le Bailleur ayant opté pour l'assujettissement des loyers à la TVA en application de l'article 260, 2° du Code général des impôts.

Le Preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur ou de son représentant, en plus dudit loyer et de ses accessoires comprenant les charges et taxes locatives, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Si pour une raison quelconque, le Bail devait être légalement assujetti à une autre taxe, et notamment la contribution additionnelle autonome sur le revenu des immeubles ou toute autre taxe qui lui serait substituée, le Preneur devra en supporter le paiement ou le remboursement avec toutes les conséquences qui en découlent.

## ARTICLE 7. MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

### 7.1. FRANCHISE DE LOYER

Sous réserve des stipulations de l'Article 7.2 des conditions particulières ci-après, le Bailleur consent au Preneur une franchise exceptionnelle de vingt-trois (23) mois de Loyer indexé, à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail, qui sera répartie comme suit :

- pour la première triennale du Bail, une franchise de neuf (9) mois de Loyer courant à compter de la Date de Prise d'Effet, sous réserve de l'application de l'Article 7.2 des conditions particulières ci-après (la "**Première Période de Franchise**") ;

- pour la quatrième année du Bail, une franchise de neuf (9) mois de Loyer courant à compter de la troisième date anniversaire de la Date de Prise d'Effet du Bail (la "**Deuxième Période de Franchise**");

- pour la septième année du Bail, une franchise de cinq (5) mois de courant à compter de la sixième date anniversaire de la Date de Prise d'Effet du Bail (la "**Troisième Période de Franchise**").

Pendant ces périodes, le Preneur sera tenu de payer les charges, impôts, taxes et redevances selon les modalités prévues à cet effet par les conditions générales et particulières du Bail.

La franchise de Loyer n'aura aucune incidence sur la révision annuelle du Loyer par le jeu de la clause d'indexation selon les modalités prévues à cet effet par l'Article 4 des conditions générales, ni sur l'exigibilité et le calcul des charges, impôts, taxes, redevances, prestations diverses, honoraires, assurances et autres créances pouvant être assises sur le Loyer.

Le Preneur reconnaît que cette franchise n'aura aucune incidence sur la fixation du nouveau Loyer en cas de renouvellement du Bail et ne sera pas applicable en cas de renouvellement du Bail.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

## 7.2. FRANCHISE COMPLEMENTAIRE DE LOYER

Si la date de constatation de l'Achèvement de l'Immeuble intervient avant le 31 décembre 2024, le Bailleur consentira au Preneur, à titre purement commercial et exceptionnel, une franchise complémentaire de Loyer jusqu'au 31 décembre 2024 (la "**Période de Franchise Complémentaire**").

Durant cette Période de Franchise Complémentaire de loyer, le Preneur sera tenu de payer les charges, impôts, taxes et redevances selon les modalités prévues à cet effet par les conditions générales et particulières du Bail. Toutefois, les charges, impôts, taxes et redevances dues pour la Période de Franchise Complémentaire seront, à titre exceptionnel, facturées au Preneur et exigibles en même temps que la provision pour charges et taxes du premier trimestre 2025.

Dans cette hypothèse, la Première Période de Franchise visée à l'Article 7.1 des conditions particulières ci-dessus ne commencera à courir qu'à compter de l'expiration de la Période de Franchise Complémentaire.

## 7.3. FRANCHISE ADDITIONNELLE DE LOYER

En application de l'alinéa 3 de l'Article 1 des conditions liées à l'état futur d'achèvement, le Bailleur consent en outre au Preneur une franchise additionnelle de Loyer correspondant à zéro virgule huit (0,8) mois de Loyer indexé, courant à compter de l'expiration de la Première Période de Franchise visée à l'Article 7.1 des conditions particulières ci-dessus (la "**Franchise Additionnelle**").

Pendant la période de Franchise Additionnelle, le Preneur sera tenu de payer les charges, impôts, taxes et redevances selon les modalités prévues à cet effet par les conditions générales et particulières du Bail.

## ARTICLE 8. ETAT DES RESTITUTION

Les Parties conviennent que l'Article 12.1 des conditions générales du Bail sera rédigé comme suit :

"*A son départ, en cours ou en fin de Bail, le Preneur devra rendre les Locaux Loués en bon état d'entretien par comparaison à l'état des lieux d'entrée, ; accompagnés des contrôles règlementaires de l'année en cours vierges de toutes réserves.*

*Le Preneur devra restituer les Locaux libres de tout mobilier, agencement, câblage qui n'auraient pas fait accession au Bailleur en vertu de l'option dont ce dernier dispose comme il est dit ci-après.*

*Tous travaux, agencements ou installations de caractère immobilier, que ceux-ci aient ou non été autorisés par le Bailleur, qu'il s'agisse de travaux de finition effectués avant ou lors de la prise de possession, ou de travaux de cloisonnement, d'aménagement, d'amélioration, de modifications ou de réparation, deviendront la propriété du Bailleur par voie d'accession au départ du Preneur des Locaux, sans indemnité d'aucune sorte.*

*Toutefois, le Bailleur aura la faculté d'exiger du Preneur la remise des Locaux Loués en leur configuration d'origine, ou dans un état similaire à la configuration d'origine, tel qu'il résulte de l'état des lieux d'entrée, aux frais exclusifs du Preneur, y compris pour les travaux d'aménagement Preneur qui auraient été autorisés par le Bailleur dans les conditions prévues à l'Article 8 des conditions générales, décloisonnés et décâblés.*

*Par dérogation, le Bailleur renonce d'ores et déjà à demander au Preneur le retrait des tisaneries que celui-ci prévoit d'installer dans les Locaux Loués et des stores, ainsi que le décloisonnement et le*

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

*décâblage, pour tout congé délivré pour une date postérieure à l'expiration de la deuxième période triennale du Bail.*

*Un mois avant de libérer les Locaux, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier par la présentation des acquis, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de Loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.*"

## ARTICLE 9. INFORMATION EN CAS DE LIBERATION DE SURFACES DANS L'IMMEUBLE

Dans l'hypothèse où des surfaces deviendraient vacantes dans l'Immeuble après sa première mise en location, le Bailleur en informera le Preneur afin que celui-ci puisse le cas échéant faire part au Bailleur de son intérêt pour une éventuelle prise à bail de tout ou partie des surfaces ainsi libérées.

## ARTICLE 10. DROIT D'EXCLUSIVITE

Il est précisé que l'ARCOM, en qualité d'Autorité de régulation de la communication audiovisuelle et numérique, agit dans le cadre posé par la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 modifiée relative à la liberté de communication.

Compte tenu des missions de régulation qu'elle exerce et des exigences d'indépendance et d'impartialité qui en découlent, l'ARCOM souhaite être tenue informée, préalablement à tout accord définitif donné par le Bailleur, de la nature des activités exercées par tout futur locataire potentiel au sein de l'Immeuble. L'ARCOM disposera d'un délai de soixante-douze (72) heures à compter de la réception de cette information pour notifier au Bailleur, par lettre remise en main propre contre récépissé, son opposition à ce projet de location en précisant les motifs de son opposition, étant précisé que l'ARCOM ne pourra s'y opposer que pour des motifs légitimes et justifiés au regard des exigences d'indépendance et d'impartialité qui s'imposent à elle. Passé ce délai, l'ARCOM sera réputée ne pas s'opposer à ce projet de location.

Cet engagement du Bailleur est consenti à titre *intuitu personae* au seul bénéfice de l'ARCOM, pendant toute la durée du Bail, de sa tacite prolongation et de ses renouvellements éventuels. Il prendra fin de plein droit dès lors que l'ARCOM cesserait d'être Preneur au titre du Bail, de sa tacite prolongation ou de ses renouvellements éventuels.

## ARTICLE 11. SOUS-LOCATION

Par dérogation à l'Article 7.6 des conditions générales, le Preneur est autorisé à sous-louer une partie des Locaux Loués, dans la limite de 50% de la surface totale des Locaux Loués à l'un des services directs ou indirects du Preneur ou à un établissement public de l'Etat français.

Dans tous les cas de sous-location autorisée, le Preneur demeurera seul débiteur de la totalité des loyers, charges et accessoires compris, des Locaux Loués, et restera tenu de toutes les obligations à sa charge en vertu du Bail et de ses renouvellements, étant ici précisé que les Locaux Loués forment un tout indivisible dans la commune intention des Parties.

Toute sous-location autorisée devra en outre satisfaire aux conditions suivantes :

- les clauses et conditions (notamment financières et concernant la jouissance des Locaux Loués, la destination des Locaux Loués, les obligations d'entretien et de réparation) de la sous-location seront strictement identiques à celles du Bail ;

- la durée de la sous-location sera au plus égale à celle du Bail restant à courir ; elle prendra fin de

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

plein droit et immédiatement au cas où le Bail viendrait à prendre fin par anticipation pour quelque cause que ce soit avant l'expiration de son terme contractuel. En aucun cas, le Bailleur ne sera tenu au renouvellement de la sous-location ;

- le Preneur continuera d'être seul tenu vis-à-vis du Bailleur du paiement de la totalité des loyers, charges, taxes et autres accessoires, de même que de l'entière exécution des clauses, charges et conditions du Bail ;

- lors du départ du Preneur pour quelque raison que ce soit, le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'éviction de son sous-locataire et prendra à sa charge toute indemnité d'éviction ou autre somme qui pourrait être due au sous-locataire ;

- dans l'hypothèse d'un refus de renouvellement du Bail par le Bailleur, il ne sera pas tenu compte, pour l'appréciation du calcul de l'indemnité d'éviction pouvant être due au Preneur, de l'activité exercée dans les Locaux Loués par le ou les sous-locataire(s) du Preneur ;

- le sous-locataire répondra de l'incendie dans les conditions de l'article 1733 du Code civil vis-à-vis du Bailleur ;

- le sous-locataire n'aura pas le droit de consentir des sous-locations ;

- la clause relative aux assurances figurant dans la convention de sous-location sera identique à celle énoncée dans le Bail, notamment la clause de renonciation à recours.

La sous-location autorisée devra également, à peine de nullité et de responsabilité personnelle du Preneur, prévoir que le sous-locataire s'engage à respecter les obligations du Preneur telles qu'indiquées dans le Bail.

Cette autorisation de sous-location ne sera consentie que sous la condition que le ou les sous-locataires n'aient aucun droit à l'égard du Bailleur et en particulier aucun droit au renouvellement. Ces conventions comporteront donc une renonciation expresse par le ou les sous-locataires à toute action et à tout droit au renouvellement de la sous-location à l'encontre du Bailleur ; les Locaux Loués objet de la location principale formant un tout indivisible au sens des articles L. 145-31 et L. 145-32 du Code de commerce et dans la commune intention des Parties. Le Preneur fera ainsi son affaire personnelle de la situation de tout sous-locataire à l'expiration du Bail.

Le Preneur sera, en outre, garant du respect par le sous-locataire de toutes les clauses et conditions du Bail. Ainsi, tout manquement par le sous-locataire aux stipulations du Bail permettra au Bailleur de faire application de la clause résolutoire prévue à l'Article 19.1.

Le présent Article 11 devra être intégralement reproduit dans le contrat de sous-location. Le Bail sera en outre annexé au contrat de sous-location.

Par dérogation aux dispositions de l'article L.145-31 du Code de commerce, le Bailleur dispense le Preneur d'avoir à l'appeler à concourir à la signature des contrats de sous-location consentis conformément aux stipulations qui précèdent, sous réserve qu'il transmette au Bailleur une copie de tous contrats de sous-location conclus dans le mois de leur signature.

## ARTICLE 12. CLAUSE DE TRANSFERT DE SERVICE

Par dérogation aux stipulations de l'Article 7.7 des conditions générales, le Preneur aura la faculté de transférer son droit au Bail exclusivement à l'un de ses services directs ou indirects, ainsi qu'à tout autre service ou établissement public de l'Etat français ou placé sous la tutelle d'un Ministère français, à charge pour le bénéficiaire dudit transfert de se conformer à toutes les stipulations du présent Bail et

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

sous réserve de l'obtention de l'agrément préalable du Bailleur, et à condition que l'entité du bénéficiaire du transfert exerce une activité compatible avec la destination de Locaux.

En cas de transfert du Bail en application des stipulations qui précèdent, les stipulations des alinéas 2 à 12 de l'Article 7.7 des conditions générales s'appliqueront *mutatis mutandis*.

Cette dérogation à l'Article 7.7 des conditions générales ne s'appliquera qu'aussi longtemps que le Preneur sera un service direct ou indirect de l'ARCOM ou tout autre service ou établissement public de l'Etat français ou placé sous la tutelle d'un Ministère français. Elle prendra fin de plein droit et l'Article 7.7 des conditions générales redeviendra pleinement applicable dès lors que le Preneur cesserait d'être l'une de ces entités.

## ARTICLE 13. MODIFICATION JURIDIQUE

Les Parties conviennent que les stipulations de l'Article 7.8 des conditions générales du Bail ne seront pas applicables aussi longtemps que le Preneur sera l'ARCOM ou tout service ou établissement public de l'Etat français ou placé sous la tutelle d'un Ministère français. Cette dérogation prendra fin de plein droit et l'Article 7.8 des conditions générales redeviendra pleinement applicable dès lors que le Preneur cesserait d'être l'une de ces entités.

## ARTICLE 14. TRAVAUX DU PRENEUR

Il est ici précisé que le Preneur a d'ores et déjà informé le Bailleur de son intention de réaliser des travaux d'aménagement des Locaux Loués. Ces travaux devront être autorisés par le Bailleur conformément aux Articles 8.1 et 8.2 des conditions générales. Le Bailleur s'engage à analyser avec diligence, dès sa réception, tout dossier de demande d'autorisation de travaux que le Preneur lui remettrait à cet effet.

A cet effet, le Preneur devra remettre au Bailleur son dossier d'aménagement complet pour validation par le Bailleur, lequel devra répondre dans le délai d'un (1) mois à compter de sa réception, délai allongé d'un (1) mois en cas de réception entre le 15 juillet et 31 août, et allongé de quinze (15) jours en cas de réception au cours du mois de décembre.

Compte tenu des labellisations visées pour l'Immeuble dans le cadre de sa restructuration et de son utilisation, le Preneur s'engage dans le cadre de tous travaux qu'il viendrait à réaliser dans les Locaux Loués à respecter les termes du cahier des charges qui figure en **Annexe 14**, ainsi que de tout cahier des charges qui découlerait de nouvelles labellisations qui seraient obtenues pour l'Immeuble.

## ARTICLE 15. SANCTIONS

Il est en tant que de besoin précisé qu'aussi longtemps que le Preneur sera l'ARCOM, le Preneur n'étant pas tenu de verser un dépôt de garantie au Bailleur, la référence faite au deuxième alinéa de l'Article 19.2 des conditions générales au dépôt de garantie sera sans objet.

* *
*

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

## TROISIEME PARTIE : CONDITIONS LIEES A L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

### ARTICLE 1. DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Les Locaux seront réalisés conformément au descriptif technique qui figure en **Annexe 1-A** (le "**Descriptif Technique**"), aux plans qui figurent en **Annexe 1-B** (les "**Plans**") et au tableau des surfaces qui figure en **Annexe 1-C** (le "**Tableau des Surfaces**").

Le Bailleur sera en droit d'apporter des modifications mineures aux Plans et au Descriptif Technique, soit pour satisfaire aux prescriptions de permis de construire modificatifs ou d'autorisations de construire nouvelles le cas échéant, soit en raison de contraintes techniques, soit pour des raisons de fonctionnalité de l'Immeuble et/ou des Locaux, à condition que celles-ci n'affectent pas les conditions d'exploitation du Preneur et que le Bailleur en informe préalablement le Preneur. Dans l'hypothèse où les modifications aux Plans et au Descriptif Technique envisagées par le Bailleur seraient de nature à affecter la réalisation des travaux d'aménagement du Preneur, le Bailleur se coordonnera avec le Preneur afin de déterminer la meilleure façon de les réaliser de façon à limiter leur impact sur la réalisation des travaux du Preneur.

En application de l'alinéa ci-dessus, il est ici précisé qu'en raisons de contraintes techniques, les Locaux Loués seront livrés sans pose de moquette, par dérogation au Descriptif Technique annexé aux présentes. Le Preneur ainsi informé reconnaît et accepte expressément de faire son affaire personnelle et sous sa responsabilité exclusive, sans recours contre le Bailleur, de l'achat et de la pose de moquette dans les Locaux Loués, en contrepartie de l'octroi par le Bailleur d'une Franchise Additionnelle dans les conditions prévues à l'Article 7.3 des conditions particulières.

En outre, le Preneur a fait part au Bailleur de son souhait de voir installer au niveau du balcon du R+8, tel qu'identifié sur les Plans, un module de façade ouvrant en remplacement du module de façade fixe déjà posé et en complément des deux accès via modules de façade ouvrant dont dispose d'ores et déjà ledit balcon, par dérogation au Descriptif Technique et aux Plans des Locaux Loués annexés aux présentes.

Dans la mesure où cette modification nécessite l'obtention de nouvelles autorisations administratives, le Bailleur a indiqué au Preneur qu'il ne pourrait en tout état de cause envisager cette modification qu'après l'obtention d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) définitive aux permis de construire déjà obtenus par le Bailleur.

Les Parties conviennent en conséquence que le Preneur devra confirmer au Bailleur sa demande de dépose et de remplacement des modules de façade dans un délai de trois (3) mois à compter de l'obtention de la DAACT définitive.

Dans l'hypothèse où le Preneur confirmerait sa demande au Bailleur dans ce délai, le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour étudier la dépose et le remplacement du module de façade fixe, à un emplacement à convenir entre les Parties. Les éventuels travaux seront réalisés par et aux frais du Bailleur, après obtention de toutes les autorisations administratives définitives nécessaires. Les stipulations de l'Article 9.2 des conditions générales s'appliqueront à ces travaux, le Preneur s'engageant à faire le nécessaire pour faciliter leur réalisation.

### ARTICLE 2. SURFACES

#### 2.1. DEFINITION DES SURFACES

Il est précisé que les surfaces visées à l'Article 1 des conditions particulières ci-dessus sont exprimées en mètre carré de Surface Utile Brute Locative.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

La "**Surface Utile Brute**" s'entend de la surface close et couverte, mesurée à l'intérieur des parois et au nu intérieur du vitrage à une hauteur de 1,10 mètre du niveau fini du plancher ou du faux-plancher, déduction faite des surfaces occupées par :

(i) les murs y compris isolation, poteaux et cloisons fixes prévues aux plans,

(ii) les vides et trémies des conduites de fumées et gaines techniques non visitables, non accessibles,

(iii) les vides et trémies d'escaliers, d'ascenseurs, et monte-charges

(iv) les espaces dont la hauteur libre est inférieure à 1,80 m,

(v) les placards techniques et locaux techniques exclusivement affectés au fonctionnement de l'immeuble en superstructure.

(vi) Les zones de stationnement et de circulation des véhicules, des terrasses et loggias.

La Surface Utile Brute comprend notamment :

(i) les circulations horizontales et dégagements quelles que soient les zones desservies : halls d'accueil, couloirs, paliers d'ascenseurs, paliers d'étages d'escaliers,

(ii) les parties comportant une tablette, notamment les allèges ou l'habillage d'un équipement technique dont la hauteur est inférieure ou égale à 1,10 mètre,

(iii) la superficie occupée par les cloisons mobiles,

(iv) la superficie occupée par les cloisons et murs installés à la demande du Bailleur ou du Preneur,

(v) les embrasures de fenêtres et des portes y compris celles des ascenseurs,

(vi) les paliers d'étage encloisonnés des escaliers,

(vii) les installations propres au local (appareils sanitaires, éviers, lavabos, équipements de cuisine, équipements techniques spécifiques à l'utilisateur, etc.)

(viii) les éléments de décor ainsi que les placards situés en saillie ou non des murs ou cloisons,

(ix) les locaux techniques autres que généraux à l'immeuble,

(x) les locaux archives et circulations attenantes,

(xi) les gaines techniques visitables, accessibles et équipées de portes,

(xii) les réserves, locaux poubelles et locaux affectés au nettoyage.

La "**Surface Utile Brute Locative**" correspond à la Surface Utile Brute des Locaux majorée de la quote-part de la Surface Utile Brute des parties communes et de services rattachée aux Locaux, déterminée conformément aux règles de calcul résultant du Tableau des Surfaces.

## 2.2. AJUSTEMENT DES SURFACES

Le Bailleur remettra au Preneur :

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

(i) au plus tard le jour de la Mise à Disposition Anticipée, un état de mesurage de la Surface Utile Brute des parties privatives des Locaux Loués effectivement réalisée établi par un géomètre expert ;

(ii) au plus tard six (6) mois après la visite de constatation de l'Achèvement, un état de mesurage et calcul de la Surface Utile Brute Locative des Locaux effectivement réalisée, quote-part de parties et services communes incluse, et un décompte des Emplacements Automobiles et des Emplacements Moto effectivement réalisés, établis par le même géomètre expert (le "**Mesurage Final**").

Le Mesurage Final établi par le géomètre expert liera définitivement les Parties, sans recours possible, sauf erreur grossière.

Le Loyer hors taxes hors charges sera le cas échéant ajusté en fonction des Surfaces Utiles Brutes Locatives constatées dans le Mesurage Final dans les conditions prévues ci-après.

Le cas échéant, pour le calcul de l'ajustement éventuel de Loyer, les pertes de surfaces des Locaux imputables aux travaux éventuellement demandés ou réalisés par le Preneur seront réintégrées dans les Surfaces Utiles Brutes Locatives ressortant du Mesurage Final.

De convention expresse entre les Parties les surfaces et nombres d'emplacements de stationnement pourront varier à la hausse comme à la baisse avec une tolérance de :

(i) trois pour cent (3 %) en ce qui concerne les Surfaces Utiles Brutes Locatives de bureaux, espaces de services, réserves, locaux techniques, local vélos et vestiaires ;

(ii) un (1) Emplacement Automobile (le nombre minimum d'Emplacements Automobiles étant fixé à quatre-vingt-quatre (84)) ; et

(iii) un (1) Emplacement Moto (le nombre minimum d'Emplacements Motos étant fixé à six (6)).

Il est par ailleurs convenu ce qui suit :

(i) si le Mesurage Final révèle une différence positive ou négative entre les Surfaces Utiles Brutes Locatives effectivement réalisées et celles visées à l'Article 1 des conditions particulières excédant la tolérance de trois pour cent (3 %) convenue au (i) ci-dessus, le Loyer sera ajusté à la hausse ou à la baisse en fonction du nombre de m² supplémentaires ou manquants sur la base d'un loyer hors taxes, hors charges par m² égal à cinq cent soixante-dix euros (570 €), mais uniquement pour la part de cette différence excédant trois pour cent (3%), cette tolérance de trois pour cent (3%) constituant une franchise ;

(ii) si le Mesurage Final révèle une différence négative entre le nombre d'Emplacements Automobiles effectivement réalisés et celui visé à l'Article 1 des conditions particulières excédant la tolérance d'un (1) emplacement manquant convenue au (ii) ci-dessus, le Loyer annuel hors taxes sera ajusté à la baisse, en fonction du Loyer par Emplacement Automobile visé à l'Article 3 des conditions particulières, mais uniquement pour le nombre d'emplacements manquants au-delà de cette tolérance d'un (1) emplacement, cette tolérance constituant une franchise ;

(iii) si Mesurage Final révèle une différence négative entre le nombre d'Emplacements Motos effectivement réalisés et celui visé à l'Article 1 des conditions particulières excédant la tolérance d'un (1) emplacement manquant convenue au (iii) ci-dessus, le Loyer annuel hors taxes sera ajusté à la baisse, en fonction du Loyer par Emplacement Moto visé à l'Article 3 des conditions

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

particulières, mais uniquement pour le nombre d'emplacements manquants au-delà de cette tolérance d'un (1) emplacement, cette tolérance constituant une franchise.

## ARTICLE 3. MISE A DISPOSITION DES LOCAUX

### 3.1. VISITES PRELIMINAIRES

Le Bailleur invitera le Preneur, avec un préavis de huit (8) jours, à effectuer deux visites préliminaires des Locaux Loués au plus tard respectivement trente (30) jours et quinze (15) jours avant la date prévue pour la visite de Mise à Disposition Anticipée, à seule fin de permettre au Bailleur de prendre note des observations du Preneur.

### 3.2. MISE A DISPOSITION ANTICIPEE

Afin de permettre au Preneur de réaliser ses travaux d'aménagement (les "**Travaux d'Aménagement**") dans le respect des stipulations de l'Article 8 des conditions générales du Bail, le Bailleur s'engage à mettre les Locaux Loués à disposition anticipée du Preneur avant la Date de Prise d'Effet du Bail, à compter prévisionnellement du 1er juillet 2024 (la "**Mise à Disposition Anticipée**" ou la "**MADA**").

Le Bailleur fera toutefois ses meilleurs efforts pour anticiper autant que possible la Mise à Disposition Anticipée de tout ou partie des Locaux Loués dès le 1er juin 2024.

Le Bailleur invitera le Preneur par écrit à la Mise à Disposition Anticipée avec un préavis minimum de huit (8) jours.

Le jour de la Mise à Disposition Anticipée, les Locaux devront être dans un état permettant la réalisation des Travaux d'Aménagement du Preneur. Les installations techniques seront fonctionnelles mais susceptibles de réglages avant leur mise en service. Le rapport final du bureau de contrôle n'aura pas nécessairement été établi et les accès aux Locaux ne seront pas nécessairement tous achevés.

Le jour de la Mise à Disposition Anticipée, un procès-verbal de mise à disposition des Locaux Loués (le "**Procès-Verbal de MADA**") sera établi contradictoirement entre les Parties.

Le Preneur pourra formuler dans le Procès-Verbal de MADA, des observations sur la conformité des Locaux à la définition de l'Achèvement visée ci-dessus (les "**Observations**"). Aucune autre observation ne sera admise. Lors de l'établissement du Procès-Verbal d'Achèvement, le Preneur ne pourra émettre d'Observation qui n'aurait pas fait l'objet d'une Observation dans le Procès-Verbal de MADA.

Le même jour, un état des lieux des Locaux Loués sera dressé par exploit de commissaire de justice, dont les frais seront partagés par moitié entre les Parties. Cet état des lieux vaudra état des lieux d'entrée au titre du Bail. Il sera conservé par chacune des Parties et fera partie intégrante du Bail. Cet état des lieux sera ultérieurement complété du Procès-Verbal de Levée des Observations Preneur.

La Mise à Disposition Anticipée interviendra dans les conditions suivantes :

(i) la Mise à Disposition Anticipe est consentie au Preneur aux seules fins de réaliser ses Travaux d'Aménagement, à l'exclusion de toute exploitation et installation de son personnel dans les Locaux Loués ;

(ii) la Mise à Disposition Anticipée des Locaux Loués interviendra à titre gratuit, le Preneur n'étant redevable pendant toute sa durée d'aucun loyer, charges et taxes autres que celles visées au (iii) ci-dessous ;

(iii) le Preneur prendra à sa charge les frais de chantier liés à la Mise à Disposition Anticipée des

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

Locaux Loués (consommation en eau, électricité et fluides, etc.) ;

(iv) le Preneur sera tenu au respect de l'intégralité des clauses du Bail durant la période de Mise à Disposition Anticipée ;

(v) les Travaux d'Aménagement du Preneur seront réalisés par le Preneur sous son entière responsabilité et à ses frais exclusifs, le Bailleur ne pouvant être recherché à ce titre pour quelque cause que ce soit, notamment en ce que concerne les délais de réalisation ;

(vi) le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de l'obtention de toutes les autorisations définitives nécessaires à la réalisation de ses Travaux d'Aménagement ;

(vii) les plans et le descriptif technique des Travaux d'Aménagement du Preneur devront avoir été préalablement approuvés par le Bailleur conformément à l'Article 8 des conditions générales selon la nature des travaux ;

(viii) les Travaux d'Aménagement du Preneur, qui ne modifieront ni la façade ni la surface plancher de la coque, ne devront pas nécessiter une demande de permis de construire modificatif, de déclaration préalable de travaux ou de permis de construire. Ils ne devront pas faire obstacle à l'obtention d'une attestation de non-contestation à la déclaration attestant l'Achèvement et la conformité des travaux (DAACT) du permis de construire obtenu par le Bailleur ;

(ix) postérieurement à la Mise à Disposition Anticipée, les entreprises du Bailleur continueront à intervenir sur les Locaux Loués mis à disposition par anticipation, afin de procéder aux essais de fonctionnement, aux réglages et à la levée des observations et/ou réserves formulées par le Bailleur lors des visites préalables à la réception et/ou lors de la réception. L'intervention des entreprises chargées des Travaux d'Aménagement du Preneur devra être coordonnée avec celle des entreprises du Bailleur chargées des essais de fonctionnement, réglages et levée des observations et/ou réserves formulées par le Bailleur lors des visites préalables à la réception et/ou lors de la réception. Cette coordination s'effectuera à l'initiative du Preneur ou de son maître d'œuvre, le cas échéant, qui consultera à cet effet le maître d'œuvre du Bailleur ;

(x) à compter de la date de la Mise à Disposition Anticipée, le Preneur aura la responsabilité des Locaux, en assurera notamment la garde et la surveillance et devra s'assurer en conséquence, en conformité avec les stipulations du Bail ;

(xi) le Preneur devra cantonner son intervention aux surfaces privatives objet de la Mise à Disposition Anticipée ; en particulier, ses installations de chantier ne pourront être installées en dehors de ces surfaces privatives, notamment dans les parties communes de l'Immeuble ;

(xii) le Preneur devra respecter les zones de circulation et d'accès aux surfaces privatives objet de la Mise à Disposition Anticipée. A cet effet, le Bailleur communiquera au Preneur, après la conclusion du présent Bail, les modalités d'accès aux surfaces privatives objet de la Mise à Disposition Anticipée (et notamment un plan des zones de circulation dans les parties communes et les horaires d'accès). Ces modalités seront déterminées par le Bailleur en considération de la nature des travaux à réaliser par chaque Partie pendant la Mise à Disposition Anticipée.

(xiii) en accord avec le Preneur, le Bailleur demandera à son assureur l'intégration des travaux d'aménagement privatifs que le Preneur réalisera dans sa police TRC, cette dernière couvrant le chantier en cours de l'Immeuble. Pour ce faire, le Preneur devra fournir au Bailleur a minima un (1) mois avant le commencement des travaux, les éléments suivants :

- Montant des travaux HT
- Descriptif des travaux
- Dates de travaux

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

- Planning

(xiv) de plus, le Bailleur souscrira, en accord avec le Preneur, une police Dommage Ouvrage au bénéfice des travaux d'aménagements privatifs que ce dernier réalisera. A cet effet, le Preneur devra fournir au Bailleur, dans un délai d'un (1) mois avant le commencement des travaux, les éléments suivants :

- Rapport Initial du Contrôleur Technique
- Questionnaire
- Jeux de plans (masse, coupe, façade)
- Notice descriptive
- CCTP
- 1ère Ordre de Service ou DOC le cas échéant

(xv) le Preneur devra en outre justifier d'une assurance responsabilité professionnelle et garantie décennale, le cas échéant.

La Mise à Disposition Anticipée prendra fin de plein droit le jour de la constatation de l'Achèvement qui interviendra dans les conditions détaillées à l'Article 4.5 des conditions liées à l'état futur d'achèvement ci-après et qui emportera de plein droit prise d'effet du Bail.

## ARTICLE 4. ACHEVEMENT

Les Locaux Loués seront délivrés au Preneur lors de leur Achèvement dans les conditions ci-après précisées.

### 4.1. DEFINITION DE L'ACHEVEMENT

Par dérogation à l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, les Locaux Loués seront réputés entièrement achevés lorsque seront exécutés les ouvrages et installés les éléments d'équipement conformes au Descriptif Technique et aux Plans (l'"**Achèvement**") et dès lors que :

(iv) les Locaux auront été entièrement réalisés, en conformité avec les règles de l'art, les normes, et plus généralement avec le Descriptif Technique et les Plans et les dispositions légales et réglementaires applicables aux Locaux dont le respect incomberait au Bailleur ;

(v) les Locaux seront raccordés aux réseaux publics (égouts, eau, électricité, gaz…), au réseau téléphonique et à tous les accès pour véhicules et piétons et en parfait état de propreté ;

(vi) le rapport final du bureau de contrôle ne comportera aucune réserve qui ferait obstacle à l'utilisation normale des Locaux ou ne permettrait pas de garantir la sécurité des occupants,

le tout de telle sorte que les Locaux, dans leur intégralité et leurs éléments d'équipement puissent être utilisés au moment de leur mise à disposition conformément à leur destination.

Pour l'appréciation de l'Achèvement, les malfaçons, imperfections de toute nature, ou non conformités aux documents susvisés ne seront pas prises en compte dès lors qu'elles ne feront pas obstacle à l'utilisation des Locaux Loués conformément à leur destination, soit par elles-mêmes, soit par les travaux de reprise nécessaires.

Les défauts de cette nature pourront faire l'objet d'Observations de la part du Preneur, selon la procédure décrite à l'Article 4.5 des conditions liées à l'état futur d'achèvement ci-dessous et seront levées par le Bailleur dans les conditions prévues à l'Article 5. Ces Observations ne pourront porter que sur la

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

conformité des Locaux Loués à la définition de l'Achèvement visée ci-dessus. Aucune autre observation ne sera admise.

## 4.2. DATE PREVISIONNELLE D'ACHEVEMENT

La date à laquelle interviendra la constatation de l'Achèvement et la prise d'effet du Bail sera la date notifiée par le Bailleur au Preneur selon les modalités détaillées ci-après, étant précisé qu'à ce jour cette date est prévisionnellement fixée au 30 septembre 2024.

Le Bailleur notifiera au Preneur :

(i) au plus tard deux (2) mois à l'avance, le mois au cours duquel devrait prévisionnellement intervenir l'Achèvement effectif des Locaux Loués ;

(ii) au plus tard un (1) mois à l'avance, la semaine au cours duquel devrait prévisionnellement intervenir l'Achèvement effectif des Locaux Loués ;

(iii) au plus tard dix (10) jours à l'avance, dans les conditions prévues à l'Article 4.5 des conditions liées à l'état futur d'achèvement ci-après, la date à laquelle le Preneur sera invité à constater l'Achèvement des Locaux Loués (cette date étant ci-après désignée la "**Date Prévisionnelle d'Achèvement**").

## 4.3. PROROGATION DE LA DATE PREVISIONNELLE D'ACHEVEMENT

La Date Prévisionnelle d'Achèvement des Locaux Loués sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel sera survenu un ou plusieurs cas de force majeure et/ou causes légitimes de suspension ayant mis obstacle à la poursuite des travaux, cette incidence devant être justifiée par une attestation motivée du maître d'œuvre d'exécution de l'opération.

Au sens du présent Bail, on entend par cause légitime de suspension (une "**Cause Légitime de Suspension**") limitativement :

- les journées d'intempéries, au sens de l'article L 5424-8 du Code du travail, ainsi que les journées où les conséquences des conditions climatiques entrainent une impossibilité technique à poursuivre les travaux ;

- les arrêts du chantier qui ne sont pas imputables au Bailleur, demandés par le bureau de contrôle et/ou le coordinateur de sécurité pour des raisons de sécurité liées à des conditions climatiques interdisant la réalisation des travaux (neige, vent, pluie, etc.) ;

- la grève, qu'elle soit générale ou particulière au secteur du bâtiment en Ile de France ;

- le retard lié aux concessionnaires de service public, à moins que celui-ci ne soit fondé sur une faute ou une négligence du Bailleur ou de ses entreprises ;

- des difficultés d'approvisionnement du chantier en matériel et matériaux, consécutives à un blocage des transports à l'échelle nationale ou régionale ;

- la réquisition ou préavis de réquisition de l'Immeuble par la force publique dans sa phase finale d'achèvement, étant précisé qu'à ce jour, à la connaissance du Bailleur, il n'y a pas de réquisition ou préavis de réquisition de l'Immeuble par la force publique ;

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

- les injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que celles-ci ne soient fondées sur une faute ou une négligence imputable au Bailleur ou à ses entreprises, étant précisé qu'à ce jour, à la connaissance du Bailleur, il n'y a pas d'injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux ;

- les injonctions administratives liées aux Jeux Olympiques 2024 ;

- les troubles résultant d'émeute, révolution, cataclysme, incendie, inondation, et plus largement toute catastrophe naturelle rendant impossible la poursuite normale du chantier ;

- les épidémies et/ou pandémies et leurs conséquences, ayant une incidence réelle sur le fonctionnement normal du chantier ;

- les accidents de chantier, à moins que ceux-ci ne soient causés par une faute ou une négligence du Bailleur ou de ses entreprises ;

- la rupture en approvisionnement en énergie, sauf si cela résulte du Bailleur.

Le Bailleur s'engage à informer le Preneur de tout évènement constitutif d'un cas de force majeure ou d'une Cause Légitime de Suspension au plus tard les dix (10) jours ouvrés après sa survenance en lui précisant sa nature exacte, sa date de survenance ou de cessation et en joignant l'attestation du maître d'œuvre d'exécution de l'opération visée au premier paragraphe du présent Article.

## 4.4. RETARD D'ACHEVEMENT – PENALITE DE RETARD

Dans l'hypothèse où la constatation de l'Achèvement, visée à l' Article 4.5 des conditions liées à l'état futur d'achèvement ci-dessous, interviendrait postérieurement au 31 décembre 2024, cette date étant différée d'un temps égal à celui pendant lequel sera survenu un ou plusieurs cas de force majeure et/ou Causes Légitimes de Suspension ayant mis obstacle à la poursuite des travaux notifiée dans les conditions visées à l'Article 4.3 des conditions liées à l'état futur d'achèvement ci-dessus, le Bailleur sera redevable au Preneur d'une indemnité forfaitaire, libératoire et non réductible égale à la somme de deux mille euros (2.000 €) par jour calendaire de retard, dans la limite d'un montant maximum de trois cent mille euros (300.000 €).

Ces pénalités seront payées en numéraire mensuellement, sous un délai de soixante (60) jours calendaires à compter du dernier jour calendaire de chaque mois civil et pour la dernière échéance soixante (60) jours après la constatation de l'Achèvement, sur présentation de la facture correspondante du Preneur.

Ces pénalités présentent un caractère libératoire pour le Bailleur de sorte que, d'un commun accord entre les Parties, le Bailleur ne pourra être tenu à aucun dommages et intérêts du fait du retard d'Achèvement en sus des pénalités forfaitaires et plafonnées susvisées.

Ces pénalités ayant un caractère purement indemnitaire, elles ne seront pas assujetties à la TVA.

## 4.5. CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT

Le Bailleur invitera le Preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception expédiée au moins dix (10) jours à l'avance, à constater la réalité de l'Achèvement, en conformité avec la définition contractuelle ci-dessus, afin de prendre possession des Locaux, aux jour et heure fixés dans la convocation.

### 4.5.1 Présence du Preneur à la réunion de constatation de l'Achèvement

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

Si le Preneur se présente aux jours et heures mentionnés dans la convocation du Bailleur pour constater la réalité de l'Achèvement, trois hypothèses peuvent alors se présenter :

- **Hypothèse 1** :

Le Preneur constate l'Achèvement sans formuler d'Observation.

Il sera procédé à l'établissement contradictoire d'un procès-verbal constatant l'Achèvement et la prise de possession des Locaux Loués par le Preneur (le "**Procès-Verbal d'Achèvement**").

La signature du Procès-Verbal d'Achèvement emportera accord du Preneur sur la réalité de l'Achèvement en conformité avec la définition contractuelle visée à l'Article 4.1 des conditions liées à l'état futur d'achèvement ci-dessus et vaudra prise de possession de Locaux Loués par le Preneur.

La date d'Achèvement et de prise de possession des Locaux Loués par le Preneur correspondra à la date mentionnée dans la convocation du Bailleur (la "**Date d'Achèvement**").

Le Procès-Verbal d'Achèvement mentionnera notamment la Date d'Achèvement, la Surface Utile Brute Locative des Locaux Loués, le nombre d'Emplacements Automobiles et Emplacements Motos.

Le Procès-Verbal d'Achèvement, établi aux frais partagés des Parties, sera conservé par chacune des Parties et fera partie intégrante du Bail et sera complété du procès-verbal de MADA visé à l'Article 3.2.

- **Hypothèse 2** :

Le Preneur constate l'Achèvement des Locaux Loués et formule des Observations. Ces Observations ne pourront consister qu'en des Observations émises dans le Procès-Verbal de MADA qui ne seraient pas levées le jour de la constatation de l'Achèvement.

Les Parties procèderont comme il est prévu à l'hypothèse 1 ci-dessus et signeront le Procès-Verbal d'Achèvement, lequel mentionnera en annexe l'ensemble des Observations ainsi émises par le Preneur.

La signature du Procès-Verbal d'Achèvement emportera accord du Preneur sur la réalité de l'Achèvement en conformité avec la définition contractuelle visée à l'Article 4.1 des conditions liées à l'état futur d'achèvement ci-dessus et vaudra prise de possession de Locaux par le Preneur.

La Date d'Achèvement correspondra à la date mentionnée dans la convocation du Bailleur.

Les Observations que le Preneur formulera dans le Procès-Verbal d'Achèvement seront acceptées ou refusées par le Bailleur dans ledit Procès-Verbal. En cas de désaccord entre les Parties sur le bien-fondé de ces Observations, elles conviennent que leur désaccord sera tranché par l'Expert dans les conditions prévues à l'Article 6 des conditions liées à l'état futur d'achèvement ci-après.

Si l'Expert conclut au bien-fondé des Observations formulées par le Preneur au Procès-Verbal d'Achèvement, le Bailleur devra procéder aux travaux nécessaires prescrits par l'Expert pour parvenir à la levée des Observations concernées dans les conditions prévues à l'Article 5 des conditions liées à l'état futur d'achèvement ci-après.

Si l'Expert conclut que les Observations contredites par le Maître d'Ouvrage ne sont pas bien fondées, le Bailleur n'aura pas à les lever.

Après la constatation de l'Achèvement, le Preneur ne pourra plus exiger du Bailleur aucune reprise des malfaçons ou défauts de conformité apparent(e)s lors de la prise de possession, sauf bien entendu

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

ceux(celles) qui auraient fait l'objet d'Observations lors de la constatation de l'Achèvement.

- **Hypothèse 3** :

Le Preneur refuse de constater l'Achèvement des Locaux, estimant que les Locaux ne sont pas Achevés au sens de la définition visée ci-avant à l'Article 4.1 des conditions liées à l'état futur d'achèvement ci-dessus.

Les Parties établiront et signeront un procès-verbal constatant le refus du Preneur de constater l'Achèvement des Locaux et précisant les motifs de ce refus.

Les Parties auront alors recours à l'Expert visé à l'Article 6 des conditions liées à l'état futur d'achèvement ci-après, qui sera chargé de cette constatation et, le cas échéant, de prescrire les travaux nécessaires à l'Achèvement.

Si l'Expert conclut à la réalité de l'Achèvement des Locaux, avec ou sans Observations du Preneur, sa décision et la Date d'Achèvement retenue par l'Expert s'imposeront aux Parties sans recours, tous les frais résultant de l'intervention de l'Expert seront à la charge du Preneur. Le Procès-Verbal d'Achèvement sera établi par l'Expert et signé par les Parties et l'Expert, et précisera la Date d'Achèvement et, éventuellement, les Observations du Preneur à lever.

Dans le cas contraire, les frais résultant de l'intervention de l'Expert seront à la charge du Bailleur qui devra procéder ou faire procéder aux travaux prescrits par l'Expert pour parvenir à l'Achèvement et convoquer à nouveau le Preneur et l'Expert sans forme particulière avec un délai de préavis ramené à trois (3) jours ouvrés. Si l'Expert constate lors de cette visite que les Locaux sont Achevés, le Procès-Verbal d'Achèvement des Locaux sera établi par l'Expert et signé par les Parties et l'Expert, en précisant éventuellement les Observations du Preneur à lever. Dans le cas contraire, les Parties suivront à nouveau la même procédure.

**4.5.2** En cas d'absence du Preneur à la réunion de constatation de l'Achèvement

Dans l'hypothèse où le Preneur ne se présenterait pas à la réunion de constatation de l'Achèvement visée à l'Article 4.5 des conditions liées à l'état futur d'achèvement, il sera à nouveau convoqué, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, avec un préavis minimum de huit (8) jours.

Si le Preneur se présente à cette seconde convocation, il sera procédé comme il est dit à l'Article 4.5.1 des conditions liées à l'état futur d'achèvement ci-dessus.

Si le Preneur ne se présente pas à cette seconde convocation :

(i) l'Achèvement des Locaux sera réputé être intervenu et avoir été régulièrement constaté à la date de constatation de l'Achèvement prévue dans la première convocation ;

(ii) le Bailleur fera constater l'absence du Preneur par commissaire de justice ; et

(iii) le Bail prendra effet automatiquement et de plein droit à la date de constatation de l'Achèvement prévue dans la première convocation, qui constituera la Date d'Achèvement.

Faute pour le Preneur de prendre possession des Locaux alors que l'Achèvement des Locaux serait intervenu et cette situation aurait été régulièrement constatée comme il est dit ci-dessus, le Bailleur pourra, à son choix :

- soit poursuivre l'exécution forcée du Bail sans préjudice de tous dommages et intérêts qui pourraient être dus au Bailleur ;

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

- soit considérer le Bail comme caduc de plein droit et recouvrer la libre disposition des Locaux, le Preneur étant alors tenu de verser au Bailleur, à titre de réparation du préjudice résultant de cette situation, une somme définitivement et forfaitairement fixée à vingt-quatre (24) mois de loyer hors taxes et hors charges (l'"**Indemnité de Prise de Possession**"). Ladite Indemnité sera versée par le Preneur au Bailleur et restera définitivement acquise à ce dernier. Elle sera majorée de la TVA au taux en vigueur.

## ARTICLE 5. LEVEE DES OBSERVATIONS DU PRENEUR

### 5.1. DELAI DE LEVEE DES OBSERVATIONS

Le Bailleur s'engage à lever les Observations émises par le Preneur lors de la constatation de l'Achèvement et consignées dans le Procès-Verbal d'Achèvement dans un délai de trois (3) mois à compter de la Date d'Achèvement.

Dans l'hypothèse où des Observations résiduelles n'auraient pas été levées par le Bailleur à l'issue de ce délai, le Preneur pourra faire établir des devis pour faire réaliser lui-même, aux frais du Bailleur, les travaux nécessaires à la levée des Observations résiduelles par les entreprises de son choix. Le Preneur transmettra lesdits devis au Bailleur qui disposera d'un délai de trente (30) jours calendaires pour accepter ces devis ou bien faire procéder à l'établissement de nouveaux devis moins-disant. Dans le cas où le Bailleur communiquerait dans ce délai au Preneur de nouveaux devis moins-disant, les Parties feront leurs meilleurs efforts pour trouver un accord sur les devis à retenir. Dans le cas contraire, il sera réputé accepter les devis du Preneur.

A défaut d'accord des Parties, le Preneur pourra solliciter la désignation de l'Expert afin qu'il chiffre le coût de la levée de la totalité des Observations résiduelles, en le notifiant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au Bailleur.

L'Expert aura alors pour mission de déterminer le coût de levée de la totalité des Observations résiduelles à la date de sa saisine, en détaillant ce coût Observation par Observation. L'Expert sera saisi, désigné et remplira sa mission dans les conditions prévues à l'Article 6 des conditions liées à l'état futur d'achèvement ci-dessous.

Une fois le coût de levée des Observations fixé d'un commun accord entre les Parties ou, en cas de désaccord, fixé par l'Expert et notifié aux Parties, le Preneur pourra à tout moment notifier au Bailleur sa décision d'obtenir le versement d'une indemnité forfaitaire et définitive correspondant à la valeur des Observations résiduelles déterminée par l'Expert, pour les Observations non levées à la date de notification de sa décision.

Dans ce cas, le Bailleur sera tenu de verser au Preneur le montant de cette indemnité dans un délai de trente (30) jours. Le Preneur fera son affaire de la levée des Observations résiduelles au moyen de l'indemnité ainsi perçue, le Bailleur étant libéré, à compter du versement de cette indemnité, de toute obligation au titre de la levée des Observations.

### 5.2. MODALITES DE LEVEE DES OBSERVATIONS

A compter de la Date d'Achèvement, le Bailleur pourra faire intervenir les entreprises chargées de la levée des Observations du Preneur et des réserves du Bailleur dans les Locaux Loués.

Le Preneur s'oblige à permettre à ces entreprises d'y accéder tous les jours de la semaine, aux heures d'ouverture des Locaux et, si besoin est, en dehors des heures d'ouverture. Le Preneur ne pourra réclamer ni réduction de loyer, ni indemnité en raison des inconvénients susceptibles de résulter de la présence desdites entreprises, le Bailleur faisant ses meilleurs efforts pour minimiser la gêne

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

occasionnée aux conditions de jouissance du Preneur. A cet effet, le Bailleur devra, en cas de travaux bruyants, se concerter préalablement avec le Preneur pour l'établissement du calendrier d'exécution des travaux de levée des réserves.

Les entreprises chargées de la levée des Observations du Preneur et des réserves du Bailleur devront intervenir dans des conditions compatibles avec les impératifs d'exploitation du Preneur, les règles d'accès, de circulation et d'utilisation des Locaux.

A l'issue des travaux de levée des Observations du Preneur, les Parties établiront un procès-verbal de levée desdites Observations (le "**Procès-Verbal de Levée des Observations Preneur**"). Il complétera le Procès-Verbal d'Achèvement dressé lors de l'Achèvement. Ce document sera conservé par chacune des Parties et fera partie intégrante du Bail.

En cas de désaccord entre les Parties concernant la réalité de la levée des Observations du Preneur, elles conviennent que leur désaccord sera tranché par l'Expert dans les conditions prévues à l'Article 6 des conditions liées à l'état futur d'achèvement ci-après.

Si l'Expert considère que les Observations du Preneur sont levées, l'Expert établira le Procès-Verbal de Levée des Observations Preneur qui sera signé par les Parties.

Si l'Expert considère que les réserves ne sont pas levées, il prescrira au Bailleur les travaux nécessaires pour parvenir à la levée des Observations du Preneur et le Bailleur sera tenu de réaliser ces travaux.

Une fois les travaux prescrits achevés, il sera procédé à un constat de la levée des Observations du Preneur en présence de l'Expert. Si l'Expert constate que les Observations du Preneur sont levées, il établira le Procès-Verbal de Levée des Observations Preneur qui sera signé par les Parties. Dans le cas contraire, les Parties suivront à nouveau la même procédure, sans préjudice de l'application des stipulations de l'Article 5.1 des conditions relatives à l'état futur d'achèvement ci-dessus si la totalité des réserves n'est pas levée à l'expiration du délai de trois (3) mois visé à l'Article 5.1 ci-dessus.

## ARTICLE 6. EXPERT

Si le Preneur n'est pas d'accord sur la réalité de l'Achèvement en conformité avec la définition ci-dessus, ou plus généralement dans tous les cas où il est prévu le recours à l'expert dans le Bail, il sera procédé à la désignation d'un expert (l'"**Expert**") chargé de cette constatation et, le cas échéant, de prescrire les travaux nécessaires à l'Achèvement.

Les Parties conviennent de désigner comme Expert dans les huit (8) jours de la visite de constatation de l'Achèvement à laquelle le Preneur aura refusé de constater l'Achèvement :

- Monsieur François Pinchon, 12 avenue Franklin Roosevelt 75008 Paris, pinchonexpertise2@wanadoo.fr ; ou

- en cas d'indisponibilité, de conflit d'intérêt, d'empêchement ou de refus de Monsieur François Pinchon, Monsieur Philippe Gaultier, 38 rue de Berri 75008 Paris, gaultier-ej@amoce.fr ; ou

- en cas d'indisponibilité, de conflit d'intérêt, d'empêchement ou de refus de Monsieur Philippe Gaultier, Madame Flore Lassale Deruelle, 17 rue de la Roquette 75011 Paris, flore.deruelle@expert-de-justice.org.

En cas de conflit d'intérêt, d'indisponibilité, d'empêchement ou de refus de tous les experts susnommés, les Parties s'accorderont sur le choix de l'Expert. A défaut d'accord, l'Expert sera désigné par le Président du Tribunal Judiciaire de Paris statuant selon la procédure accélérée au fond et sans recours possible à la demande de la Partie la plus diligente.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

L'Expert aura des pouvoirs identiques à ceux du tiers chargé de la fixation du prix en application de l'article 1592 du Code civil. Sa décision sera définitive et liera irrévocablement les Parties sans recours possible, sauf erreur grossière.

L'Expert devra être indépendant et ne devra pas avoir de relation d'affaires régulière avec l'une ou l'autre des Parties.

L'Expert devra statuer dans le délai d'un (1) mois à compter de l'acceptation de sa mission et portera ses conclusions à la connaissance des Parties par courriel et par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

L'Expert aura pour mission de trancher les seuls points de désaccord entre les Parties.

En cas de difficulté d'interprétation, l'Expert aura tout pouvoir pour interpréter le Bail en recherchant la commune intention des Parties. L'Expert fixera librement le mode de consultation, d'instruction et de procédure, sans être tenu par les règles édictées par les juridictions étatiques. Il sera toutefois tenu de respecter le principe du contradictoire et pourra exiger la remise par les Parties de tout document qu'il souhaiterait consulter.

Pour les besoins du présent Article, chacune des Parties s'engage à faire le nécessaire, et notamment à remettre l'ensemble des informations utiles à l'Expert afin de lui permettre de mener à bien sa mission dans les délais impartis.

## ARTICLE 7. AVENANT ADMINISTRATIF AU BAIL

Les Parties conviennent de signer, dans les six (6) mois suivant la constatation de l'Achèvement, un avenant au Bail à l'effet notamment de :

- prendre acte de la Date d'Achèvement et de la Date de Prise d'Effet du Bail ;
- prendre acte de la Surface Utile Brute Locative des Locaux et du nombre d'Emplacements Automobiles et d'Emplacements Motos résultant du Mesurage Final et de l'ajustement du Loyer en résultant le cas échéant conformément à l'Article 2.2 des conditions liées à l'état futur d'achèvement ci-avant ;
- prendre acte des quotes-parts attachées aux lots de l'Immeuble résultant du Mesurage Final et joindre en substitution de l'**Annexe 6.1** du Bail le tableau définitif de la répartition des charges entre locataires de l'Immeuble ;
- prendre acte du montant définitif du loyer qui sera exigible à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail ;
- préciser le montant de la provision pour charges initiale ;
- prendre acte de l'indice servant de référence pour l'indexation prévue à l'Article 4.3 des conditions générales.

Toutefois, dans l'hypothèse où, pour quelque raison que ce soit, l'avenant ne serait pas signé, cette circonstance n'affecterait en rien la relation contractuelle entre les Parties, qui demeurerait régie par le présent Bail dont les stipulations s'appliqueront de plein droit et auront plein effet entre les Parties à compter de la Date d'Achèvement.

## ARTICLE 8. REMISE DE DOCUMENTS

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

Le Bailleur s'engage à remettre au Preneur une copie des documents suivants aux échéances suivantes :

Documents à remettre le jour de la Mise à Disposition Anticipée

- l'état de mesurage de la Surface Utile Brute des parties privatives des Locaux Loués.

Documents à remettre un mois avant la Date de Prise d'Effet du Bail

- une note décrivant les principes et l'organisation des essais de réception et de fonctionnement des équipements techniques (le "**schéma directeur des essais de réception**").

Documents à remettre à la Date de Prise d'Effet du Bail

- la liste et le relevé des compteurs électriques ;
- la liste des clefs, badges et/ou clefs magnétiques permettant l'accès aux différentes parties des Locaux, dûment identifiés ;
- le certificat de désinfection du réseau d'eau potable ;
- un certificat émanant du maître d'œuvre d'exécution confirmant que les Locaux ont été construits avec des matériaux exempts d'amiante.

Documents à remettre dans les trois (3) mois de la Date de Prise d'Effet du Bail

- le Mesurage Final ;
- le rapport d'essai des installations de chauffage par le bureau d'études ;
- les procès-verbaux de classement au feu des matériaux et matériels utilisés.

Documents à remettre dans les six (6) mois de la Date de Prise d'Effet du Bail

- le dossier des ouvrages exécutés (DOE) ;
- le dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (DIUO).

## ARTICLE 9. SIGNATURE ELECTRONIQUE

Par accord entre les Parties et conformément à l'article 1367 du Code civil, le Bail est signé de manière électronique, par l'intermédiaire du prestataire DocuSign et sur l'interface Closd, procédé qui assure la sécurité et l'intégrité des copies numériques du Bail dans les conditions prévues notamment par les articles 1366 et 1367 du Code Civil, le décret n°2017-1416 du 28 septembre 2017 et le Règlement UE n°910/2014 du 23 juillet 2014.

Les Parties déclarent se satisfaire de ce procédé de signature et de la preuve qu'il apporte quant à l'identité des signataires et à l'intégrité du Bail. Elles renoncent donc définitivement et irrévocablement à contester la validité et le contenu du Bail pour tout motif lié à l'utilisation de ce procédé. Elles reconnaissent également que leurs conseils respectifs n'assument aucune responsabilité quant à l'efficacité de ce procédé de signature, tant au regard de l'identité des signataires que de l'intégrité du Bail.

## ARTICLE 10. ANNEXES

Les annexes du présent Bail, dont la liste figure ci-dessous, font partie intégrante du Bail et ont la même valeur que celui-ci, sauf clause contraire mentionnée dans le présent Bail.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

| | |
|---|---|
| **Annexe 0** | Pouvoirs |
| **Annexe 6.2** | Tableau récapitulatif de la répartition des charges |
| **Annexe 9.3-A** | Etat récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur |
| **Annexe 9.3-B** | Etat prévisionnel des travaux et budget prévisionnel |
| **Annexe 13.2.1**. | Etat des Risques |
| **Annexe 13.3** | Diagnostics de performance énergétique vierge et théorique |
| **Annexe 13.6.4**. | Annexe environnementale |
| **Annexe 1.2** | Note descriptive de servitudes |
| **Annexe 6.1** | Clé de répartition des charges entre locataires de l'Immeuble |
| **Annexe 14** | Cahier des charges des labellisations de l'Immeuble |
| **Annexe 1-A** | Descriptif technique des Locaux à construire |
| **Annexe 1-B** | Plans des Locaux Loués et parkings à construire |
| **Annexe 1-C** | Tableau des Surfaces |

*[Signatures sur la page suivante]*

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

Frédéric Boucherat

Le Bailleur

Représenté par Frédéric Boucherat

Le : 31/5/2024

Guillaume Blanchot

Le Preneur

Représenté par Guillaume Blanchot

Le : 31/5/2024

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

**Annexe 0**

**Pouvoirs**

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

**Greffe du Tribunal de Commercede Paris**
1 QUAI DE LA CORSE
75198PARIS CEDEX 04

N° de gestion 2012D03382

Code de vérification : Q7biiDmg1I
https://controle.infogreffe.fr/controle

***Extrait Kbis***

## EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

à jour au 29 mai 2024

### IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

| | |
|---|---|
| *Immatriculation au RCS, numéro* | 752 739 235 R.C.S. Paris |
| *Date d'immatriculation* | 13/07/2012 |
| *Dénomination ou raison sociale* | **SCI DAUMESNIL** |
| *Forme juridique* | Société civile immobilière |
| *Capital social* | 16 753 270,00 EUROS |
| *Adresse du siège* | 2 rue Pillet-Will 75009 Paris |
| *Activités principales* | L'acquisition la propriété l'administration l'exploitation et/ou la mise à disposition sous forme de bail ou autrement de tous types d'immeubles et/ou d'ensembles immobiliers à usage commercial de bureau d'habitation ou autre. |
| *Durée de la personne morale* | Jusqu'au 12/07/2111 |
| *Date de clôture de l'exercice social* | 31 décembre |

### GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

***Gérant***

| | |
|---|---|
| *Dénomination* | GENERALI REAL ESTATE SPA |
| *Forme juridique* | Société de droit étranger |
| *Adresse* | Piazza Duca Degli Abruzzi 1 Cap 34132 Trieste (Italie) |

***Associé***

| | |
|---|---|
| *Dénomination* | GENERALI IARD |
| *Forme juridique* | Société anonyme |
| *Adresse* | 2 rue Pillet-Will 75009 Paris |
| *Immatriculation au RCS, numéro* | 552 062 663 Paris |

***Associé***

| | |
|---|---|
| *Dénomination* | NBIM Clement SCI |
| *Forme juridique* | Société civile immobilière |
| *Adresse* | 128 boulevard Raspail 75006 Paris |
| *Immatriculation au RCS, numéro* | 788 686 988 Paris |

***Commissaire aux comptes titulaire***

| | |
|---|---|
| *Dénomination* | KPMG S.A. |
| *Forme juridique* | Société anonyme |
| *Adresse* | Tour Eqho 2 avenue Gambetta 92066 Paris la Défense CEDEX |
| *Immatriculation au RCS, numéro* | 775 726 417 Paris |

### RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL

| | |
|---|---|
| *Adresse de l'établissement* | 2 rue Pillet-Will 75009 Paris |
| *Activité(s) exercée(s)* | L'acquisition la propriété l'administration l'exploitation et/ou la mise à disposition sous forme de bail ou autrement de tous types d'immeubles et/ou d'ensembles immobiliers à usage commercial de bureau d'habitation ou autre. |
| *Date de commencement d'activité* | 25/06/2012 |
| *Origine du fonds ou de l'activité* | Création |

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

**Greffe du Tribunal de Commercede Paris**
1 QUAI DE LA CORSE
75198PARIS CEDEX 04

N° de gestion 2012D03382

*Mode d'exploitation* Exploitation directe

Le Greffier

FIN DE L'EXTRAIT

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

**Greffe du Tribunal de Commercede Paris**
1 QUAI DE LA CORSE
75198PARIS CEDEX 04

N° de gestion 2011B25745

Code de vérification : fOULDFpRQ9
https://controle.infogreffe.fr/controle

***Extrait Kbis***

## EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

à jour au 29 mai 2024

### IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE

| | |
|---|---|
| *Immatriculation au RCS, numéro* | 538 616 988 R.C.S. Paris |
| *Date d'immatriculation* | 16/12/2011 |
| *Dénomination ou raison sociale* | **GENERALI REAL ESTATE S.P.A.** |
| *Sigle* | G.R.E.S.P.A. |
| *Forme juridique* | Société anonyme d'un Etat membre de la CE ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen |
| *Pays, lieu et numéro d'immatriculation* | 00312080328 |
| *Adresse du siège* | (Italie) |
| *Activités principales* | Tout type d'activité dans le domaine immobilier, tant pour son propre compte que pour le compte de tiers, y compris l' activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce, la promotion de vente et d'achat, la gestion d'immeubles, l'évaluation, la rénovation et la restauration de bâtiments civils et industriels, y compris via des marchés de travaux. |
| *Date de clôture de l'exercice social* | 31 décembre |

### GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES

***Responsable en France***

| | |
|---|---|
| *Nom, prénoms* | Pezet Sébastien |
| *Date et lieu de naissance* | Le 19/08/1975 à Rodez (12) |
| *Nationalité* | Française |
| *Domicile personnel* | 2 rue Pillet-Will 75009 Paris |

***Responsable en France***

| | |
|---|---|
| *Nom, prénoms* | Boucherat Frédéric |
| *Date et lieu de naissance* | Le 09/11/1974 à Nice (06) |
| *Nationalité* | Française |
| *Domicile personnel* | 2 rue Pillet-Will 75009 Paris |

***Responsable à l'étranger***

| | |
|---|---|
| *Nom, prénoms* | Mazzocco Aldo |
| *Date et lieu de naissance* | Le 02/09/1961 à Salisbury (Zimbabwe) |
| *Nationalité* | Italienne |
| *Domicile personnel* | Via Machiavelli 4 34132 Trieste (Italie) |

### RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET AU PREMIER ETABLISSEMENT IMMATRICULE EN FRANCE

| | |
|---|---|
| *Adresse de l'établissement* | 2/4 rue Pillet Will / 17 rue Lafitte 75009 Paris |
| *Activité(s) exercée(s)* | Tout type d'activité dans le domaine immobilier, tant pour son propre compte que pour le compte de tiers, y compris l' activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce, la promotion de vente et d'achat, la gestion d'immeubles, l'évaluation, la rénovation et la restauration de bâtiments civils et industriels, y compris via des marchés de travaux. |
| *Origine du fonds ou de l'activité* | Création |
| *Mode d'exploitation* | Exploitation directe |

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

**Greffe du Tribunal de Commercede Paris**
1 QUAI DE LA CORSE
75198PARIS CEDEX 04

N° de gestion 2011B25745

**OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

*- Mention n° 1 du 15/12/2011* REGISTRE PUBLIC ETRANGER : Italie Trieste ET NUMERO : 00312080328

Le Greffier

FIN DE L'EXTRAIT

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

GENERALI
Real Estate

# DELEGATION DE POUVOIR

Je soussigné, **Sébastien PEZET**, agissant en qualité de Responsable en France de **GENERALI REAL ESTATE S.p.A**, société anonyme de droit italien au capital de 780.000,00 euros entièrement reversés, dont le siège social est sis 1 piazza Duca Degli Abruzzi, 34132 Trieste, immatriculée au Registre des Entreprises de Trieste sous le n°00312080328, identifiée au REA de Trieste sous le n°98498, l'établissement français étant situé 2/4 rue Pillet-Will et 17 rue Lafitte - 75009 Paris et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n°538 616 988, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2016 000 003 683, délivrée par la CCI de Paris Ile de France et garantie à ce titre par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions, située 16 rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 La Défense Cedex, délivrées par la Préfecture de Police de Paris et garantie à ce titre par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, située 16 rue Hoche - Tour Kupka B - 92919 La Défense Cedex (ci-après, le « **Délégant** »),

Délègue ma signature et donne mes pouvoirs à **Frédéric BOUCHERAT**, exerçant au sein de la succursale française de GENERALI REAL ESTATE S.p.A. les fonctions salariées de Directeur de l'Asset Management et du Letting (ci-après, le « **Délégataire** »),

A l'effet de, en France, au nom et pour le compte de GENERALI REAL ESTATE S.p.A, accomplir les missions qui lui ont été ou qui lui seront confiées en vertu des mandats dans lesquelles elle apparaît comme mandataire et dans les cas dans lesquels où cette dernière agit pour le compte de mandants:

- procéder à la signature de tous baux portant sur le patrimoine immobilier sous mandat pouvant porter sur des immeubles et/ou locaux à usage de bureaux, d'activité, professionnel, d'habitation, administratif, commerce, hôtel, d'entrepôts, etc... , et leurs annexes ( réserves, caves, parkings etc ),
- participer et signer tous les actes de cession de fonds de commerce ou acte de cession de droit au bail,
- signer les mandats de recherche de locataires,
- déléguer les mandats de recherche de locataires à tout agent immobilier dont il jugera utile l'intervention, pour tous les locaux à usage de bureaux ou d'activités, ou à usage de commerce, ou à usage professionnel ou à usage d'habitation, ou administratif, ou à usage d'entrepôt, ou pour les locaux monovalents, situés dans tous les immeubles sous mandat
- lancer toute campagne publicitaire visant à faciliter la commercialisation des immeubles sous mandats,
- missionner tous prestataires dont il jugera utile, à cet effet l'intervention
- se faire assister de tous conseils,
- représenter le Mandant dans le cadre de fonds d'investissement spécialisés en immobilier

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

- missionner tous Experts en vue de l'établissement des rapports quinquennaux et de leurs actualisations annuelles, tels que ces documents résultent des dispositions des articles R.332-20 et suivants du Code des Assurances ;
    - assurer le suivi des opérations d'expertise jusqu'à la réception des rapports ou de leurs actualisations ;
    - engager toutes dépenses nécessaires à l'accomplissement de ces tâches, dans les limites de la matrice d'autorisation de GENERALI REAL ESTATE French Branch qui a été portée à sa connaissance et qui est annexée à la présente.
- engager toutes dépenses nécessaires à l'accomplissement de ces tâches, sous réserve, en tout état de cause, d'avoir recueilli l'accord préalable :
    - du COMITATO pour toutes dépenses dont le montant est supérieur à 50 millions d'euros hors taxes ;
    - du GREDIC et du LIC pour toutes dépenses dont le montant est compris entre 25 (vingt-cinq) et 50 (cinquante) millions d'euros hors taxes ;
    - du GREDIC pour toutes dépenses dont le montant est compris entre 5 (cinq) et 25 (vingt-cinq) millions d'euros hors taxes ;
    - du Président-Directeur Général et Directeur Général de GENERALI REAL ESTATE S.p.A., pour toutes dépenses dont le montant est compris entre 1 (un) et 5 (cinq) millions d'euros hors taxes ; ou
    - du Délégant pour toutes dépenses dont le montant est compris entre 10 000 (dix mille) euros hors taxes et 1 million d'euros hors taxes.

Le Délégataire se voit également déléguer de manière effective le pouvoir de veiller, au nom de GENERALI REAL ESTATE S.p.A., à l'observation de la réglementation applicable au sein de celle-ci dans les domaines suivants : gestion d'actifs, tels qu'ils résultent des dispositions légales et réglementaires prévues par le code civil, le code de commerce, le code de l'urbanisme, le code monétaire et financier, et notamment de la loi Hoguet n°70-9 du 2 janvier 1970, de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme, et plus généralement de tout autre texte légal ou règlementaire ou de tout autre nature, s'agissant de telles activités.

Le Délégataire devra exercer ses pouvoirs dans le respect des procédures internes actuellement en vigueur au sein de GENERALI France et plus généralement au sein du Groupe GENERALI, et notamment des procédures dénommées « PROSA » et « PROCUREMENT »,dont il reconnaît avoir eu connaissance.

Le Délégataire dispose de l'autorité, des compétences techniques et professionnelles et des moyens nécessaires à l'exercice de ses pouvoirs, compte tenu de

- ses compétences en technique financière, en management, en technique de négociation et de communication, et sa formation.
- des moyens humains mis à sa disposition
- des pouvoirs qui lui sont alloués en qualité de responsable de département.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

GENERALI
Real Estate

Le Délégataire déclare en toute connaissance de cause accepter expressément cette mission et être informé que sa responsabilité pénale peut être engagée en cas de faute de sa part dans l'accomplissement de cette mission.

Le Délégataire peut, sous sa responsabilité, déléguer partiellement les pouvoirs qui lui sont conférés par la présente à un salarié relevant de son autorité qu'il devra choisir en raison de ses connaissances et aptitudes en matière de commercialisation de locaux/immeubles tertiaires, de baux (baux commerciaux, baux civil, baux administratifs etc. ), de sa position hiérarchique, de son autorité sur le personnel et des moyens dont il dispose pour assurer le respect des obligations précitées. Le Délégataire devra communiquer au Délégant, dans les meilleurs délais, l'identité et les fonctions de ce salarié ainsi qu'une copie de la délégation de pouvoirs qui lui aura été consentie..

La présente délégation est accordée pour la durée des fonctions du Délégataire. Elle pourra néanmoins être révoquée à tout moment et sans motif par le Délégant.

La présente délégation n'est pas attachée à la personne du Délégant, de sorte qu'elle subsistera même en cas de désignation d'un nouveau Responsable de la succursale française de GENERALI REAL ESTATE S.p.A. Dans une telle hypothèse, ce nouveau responsable n'aura pas à la renouveler.

Fait à Paris, le 8 juillet 2020

En deux (2) exemplaires originaux

**Monsieur Sébastien Pezet**
Le Délégant

*« Bon pour pouvoir »*

Bon pour pouvoir

**Monsieur Frédéric BOUCHERAT**
Le Délégataire

*« Bon pour délégation de pouvoir »*

Bon pour acceptation de délégation de pouvoir

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



# Autorité de régulation de la communication audiovisuelle et numérique

## Décision n° 2022-P-02 du 1er janvier 2022 portant délégation de signature

NOR : *RCAP2200188S*

Le président de l'Autorité de régulation de la communication audiovisuelle et numérique,

Vu la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 modifiée relative à la liberté de communication ;

Vu la loi n° 2021-1382 du 25 octobre 2021 relative à la régulation et à la protection de l'accès aux œuvres culturelles à l'ère numérique ;

Vu la loi n° 2017-55 du 20 janvier 2017 portant statut général des autorités administratives indépendantes et des autorités publiques indépendantes ;

Vu la décision n° 2022-P-03 du 1er janvier 2022 portant nomination du directeur général de l'Autorité de régulation de la communication audiovisuelle et numérique,

Décide :

**Art. 1er. –** Délégation permanente est donnée à M. Guillaume BLANCHOT, directeur général, à l'effet de signer, dans la limite de ses attributions et au nom du président de l'Autorité de régulation de la communication audiovisuelle et numérique, tous actes relatifs au fonctionnement, à l'exercice des missions et à la représentation de l'Autorité de régulation de la communication audiovisuelle et numérique en justice.

**Art. 2. –** En cas d'absence ou d'empêchement de M. Guillaume BLANCHOT, directeur général, délégation est donnée à M. Frédéric BOKOBZA et à Mme Pauline BLASSEL, directeurs généraux adjoints, à l'effet de signer, dans la limite de leurs attributions, tous actes relatifs au fonctionnement, à l'exercice des missions et à la représentation de l'Autorité de régulation de la communication audiovisuelle et numérique en justice.

**Art. 3. –** En cas d'absence ou d'empêchement de M. Frédéric BOKOBZA et de Mme Pauline BLASSEL, directeurs généraux adjoints, délégation est donnée à M. Alban MARINO, directeur administratif, financier et des systèmes d'information, à l'effet de signer, dans la limite de ses attributions, tous actes se rapportant à la gestion administrative et financière de l'Autorité de régulation de la communication audiovisuelle et numérique.

**Art. 4. –** En cas d'absence ou d'empêchement de M. Frédéric BOKOBZA et de Mme Pauline BLASSEL, directeurs généraux adjoints, et de M. Alban MARINO, directeur administratif, financier et des systèmes d'information, délégation est donnée à Mme Christine COTTEN et à M. François DAZELLE, adjoints au directeur administratif, financier et des systèmes d'information, à l'effet de signer, dans la limite de leurs attributions, tous actes se rapportant à la gestion administrative et financière de l'Autorité de régulation de la communication audiovisuelle et numérique.

**Art. 5. –** En cas d'absence ou d'empêchement de M. Frédéric BOKOBZA et de Mme Pauline BLASSEL, directeurs généraux adjoints, de M. Alban MARINO, directeur administratif, financier et des systèmes d'information, de Mme Christine COTTEN et de M. François DAZELLE, adjoints au directeur administratif, financier et des systèmes d'information, délégation est donnée à M. Gauthier MARMOUGET, chef du département des ressources humaines à la direction administrative, financière et des systèmes d'information, à l'effet de signer, dans la limite de ses attributions, tous actes relatifs à la gestion des agents de l'Autorité de régulation de la communication audiovisuelle et numérique et à la passation de conventions concernant les stages de formation, à l'exclusion des décisions se rapportant au recrutement et à l'avancement des agents hors catégorie et aux changements de grade, des décisions portant sanction disciplinaire et de celles relatives à l'attribution de prêts sociaux ou de secours.

**Art. 6. –** En cas d'absence ou d'empêchement de M. Frédéric BOKOBZA et de Mme Pauline BLASSEL, directeurs généraux adjoints, de M. Alban MARINO, directeur administratif, financier et des systèmes d'information, de Mme Christine COTTEN et de M. François DAZELLE, adjoints au directeur administratif, financier et des systèmes d'information, et de M. Gauthier MARMOUGET, chef du département des ressources humaines à la direction administrative, financière et des systèmes d'information, délégation est donnée à Mme Sandrine ROBIN, adjointe au chef du département des ressources humaines, à l'effet de signer, dans la limite de ses attributions, tous actes relatifs à la gestion des agents de l'Autorité de régulation de la communication audiovisuelle et numérique et à la passation de conventions concernant les stages de formation, à l'exclusion des décisions se rapportant au recrutement et à l'avancement des agents hors catégorie et aux changements de grade, des décisions portant sanction disciplinaire et de celles relatives à l'attribution de prêts sociaux ou de secours.

**Art. 7. –** En cas d'absence ou d'empêchement de M. Frédéric BOKOBZA et de Mme Pauline BLASSEL, directeurs généraux adjoints, de M. Alban MARINO, directeur administratif, financier et des systèmes

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



d'information, de Mme Christine COTTEN et de M. François DAZELLE, adjoints au directeur administratif, financier et des systèmes d'information, délégation est donnée à M. Marc-Antoine POPULUS, chef du département des affaires budgétaires et financières à la direction administrative, financière et des systèmes d'information, à l'effet de signer, dans la limite de ses attributions, les ordres de missions, les bons de commande, les ordonnances de paiement, la certification de service fait, les titres de perception, les ordres de virement, tous autres documents comptables ainsi que tous marchés, contrats et conventions et tous actes nécessaires au respect des procédures conformément à la réglementation applicable aux marchés publics.

**Art. 8. –** En cas d'absence ou d'empêchement de M. Frédéric BOKOBZA et de Mme Pauline BLASSEL, directeurs généraux adjoints, de M. Alban MARINO, directeur administratif, financier et des systèmes d'information, de Mme Christine COTTEN et de M. François DAZELLE, adjoints au directeur administratif, financier et des systèmes et de M. Marc-Antoine POPULUS, chef du département des affaires budgétaires et financières à la direction administrative, financière et des systèmes d'information, délégation est donnée à Mme Noémie LAMY, adjointe au chef du département des affaires budgétaires et financières, à l'effet de signer, dans la limite de ses attributions, les ordres de mission, les bons de commande, les ordonnances de paiement, la certification de service fait, les titres de perception, les ordres de virement, tous autres documents comptables ainsi que tous marchés, contrats et conventions et tous actes nécessaires au respect des procédures conformément à la réglementation applicable aux marchés publics.

**Art. 9. –** En cas d'absence ou d'empêchement de M. Frédéric BOKOBZA et de Mme Pauline BLASSEL, directeurs généraux adjoints, de M. Alban MARINO, directeur administratif, financier et des systèmes d'information, de Mme Christine COTTEN et de M. François DAZELLE, adjoints au directeur administratif, financier et des systèmes d'information, de M. Marc-Antoine POPULUS, chef du département des affaires budgétaires et financières à la direction administrative, financière et des systèmes d'information, et de Mme Noémie LAMY, adjointe au chef du département des affaires budgétaires et financières, délégation est donnée à Mme Nathalie COSSART, responsable du pôle budgétaire et financier au département des affaires budgétaires et financières, à l'effet de signer, dans la limite de ses attributions, les ordres de mission, les bons de commande, les ordonnances de paiement, la certification de service fait, les titres de perception, les ordres de virement et tous autres documents comptables.

**Art. 10. –** En cas d'absence ou d'empêchement de M. Frédéric BOKOBZA et de Mme Pauline BLASSEL, directeurs généraux adjoints, de M. Alban MARINO, directeur administratif, financier et des systèmes d'information, de Mme Christine COTTEN et de M. François DAZELLE, adjoints au directeur administratif, financier et des systèmes, de M. Marc-Antoine POPULUS, chef du département des affaires budgétaires et financières à la direction administrative, financière et des systèmes d'information, de Mme Noémie LAMY, adjointe au chef du département des affaires budgétaires et financières, et de Mme Nathalie COSSART, responsable du pôle budgétaire et financier au département des affaires budgétaires et financières, délégation est donnée à Mme Habiba CHELLOUF, à M. Nassim CHAOUA et à Mme Sylvie LAFON, gestionnaires au pôle budgétaire et financier du département des affaires budgétaires et financières, pour la certification du service fait.

**Art. 11. –** En cas d'absence ou d'empêchement de M. Frédéric BOKOBZA et de Mme Pauline BLASSEL, directeurs généraux adjoints, de M. Alban MARINO, directeur administratif, financier et des systèmes d'information, de Mme Christine COTTEN et de M. François DAZELLE, adjoints au directeur administratif, financier et des systèmes d'information, délégation est donnée à Mme Annie DESBROSSES, cheffe du département des moyens généraux à la direction administrative, financière et des systèmes d'information, à l'effet de signer, dans la limite de ses attributions, les rapports d'intervention technique ainsi que les bons de livraisons.

**Art. 12. –** En cas d'absence ou d'empêchement de M. Frédéric BOKOBZA et de Mme Pauline BLASSEL, directeurs généraux adjoints, de M. Alban MARINO, directeur administratif, financier et des systèmes d'information, de Mme Christine COTTEN et de M. François DAZELLE, adjoints au directeur administratif, financier et des systèmes d'information, délégation est donnée à M. Amin SMAHI, chef du département des systèmes d'information à la direction administrative, financière et des systèmes d'information, à l'effet de signer, dans la limite de ses attributions, les rapports d'intervention technique ainsi que les bons de livraisons.

**Art. 13. –** En cas d'absence ou d'empêchement de M. Frédéric BOKOBZA et de Mme Pauline BLASSEL, directeurs généraux adjoints, délégation est donnée à Mme Elisabeth MAUBOUSSIN, directrice juridique, à l'effet de signer tous actes de procédure prévus aux articles 17 à 23 du règlement intérieur du collège.

**Art. 14. –** En cas d'absence ou d'empêchement de M. Frédéric BOKOBZA et de Mme Pauline BLASSEL, directeurs généraux adjoints, et de Mme Elisabeth MAUBOUSSIN, directrice juridique, délégation est donnée à M. Christophe COUSIN, directeur des études, de l'économie, et de la prospective, à l'effet de signer tous actes de procédure prévus aux articles 17 à 23 du règlement intérieur du collège.

**Art. 15. –** En cas d'absence ou d'empêchement de M. Frédéric BOKOBZA et de Mme Pauline BLASSEL, directeurs généraux adjoints, de Mme Elisabeth MAUBOUSSIN, directrice juridique, et de M. Christophe COUSIN, directeur des études, de l'économie, et de la prospective, délégation est donnée à M. Alban MARINO, directeur administratif, financier et des systèmes d'information, à l'effet de signer tous actes de procédure prévus aux articles 17 à 23 du règlement intérieur du collège.

**Art. 16. –** La décision n° 2019-P-01 du 4 février 2019 portant délégation de signature est abrogée.

**Art. 17. –** La présente décision sera publiée au *Journal officiel* de la République française.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



Fait à Paris, le 1er janvier 2022.

R.-O. MAISTRE

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

## Annexe 6.2

**Tableau indicatif de la répartition des catégories de charges, impôts, taxes et redevances entre le Preneur et le Bailleur**

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

**Annexe 6.2**

**Tableau indicatif de la répartition des catégories de charges, impôts, taxes et redevances entre le Preneur et le Bailleur**

| CATEGORIES DE CHARGES, IMPÔTS, TAXES ET REDEVANCES A LA CHARGE DU PRENEUR |
|---|
| **Charges et travaux** |
| - les frais de nettoyage, d'entretien, de réparation, de maintenance, de réfection, de remplacement des Locaux Loués et/ou des parties communes ou à usage commun de l'Immeuble et/ou de leurs équipements, y compris ceux causés par vétusté, par dérogation aux dispositions des articles 1719 2°, 1754 et 1755 du Code civil |
| - les frais de nettoyage de façade, même ayant un caractère obligatoire |
| - les frais d'élimination des déchets communs ; |
| - les frais d'entretien, de réparations, de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation de l'Immeuble et des Locaux Loués, installation/modifications des compteurs (d'eau, d'électricité, et plus généralement de tous fluides) (mais uniquement dans les limites posées par l'article R 145-35 du Code de Commerce) ; |
| - les frais d'entretien, de réparation, de maintenance, de contrôle obligatoire et de contrôle périodique de conformité au titre de la réglementation applicable aux ICPE ; |
| - les coûts du remplacement des installations et des éléments d'équipements de l'Immeuble et des Locaux Loués et de toutes installations nécessaires à leur bon fonctionnement y compris ceux causés par vétusté, par dérogation aux dispositions des articles 1719 2°, 1754 et 1755 du Code civil (tels que notamment les ascenseurs, monte-charges, nacelles de nettoyage, groupes électrogènes, auto-commutateurs, sprinklers, transformateurs, armoires électriques, chaudières, installations de climatisation, les équipements de ventilation et de désenfumage, les ascenseurs, les installations téléphoniques, les installations électriques courant fort et courant faible, câblages, éclairage, les canalisations (en ce compris les réseaux horizontaux et verticaux de distribution d'eau potable et d'évacuation des eaux usées), les pompes de relevage des eaux, des réseaux d'évacuation de toutes natures, le matériel de lutte contre l'incendie, de secours, et tout équipement de sécurité et de télésurveillance le cas échéant), tout agencement ou mobilier présent dans les Locaux Loués, le second œuvre (revêtements de sol, muraux, plafonds, toiture, terrasse, façades), les fermetures, volets, portes, fenêtres, vitres, rideaux de fermeture, etc.), à la seule exclusion des travaux relevant de l'article 606 du Code civil et/ou visés à l'Article 6.2.3 des conditions générales ; |
| - les frais et honoraires générés par la réalisation de travaux ne relevant pas de l'article 606 du Code civil et/ou de l'Article 6.2.3 des conditions générales (y compris les honoraires et frais d'étude et de maîtrise d'ouvrage déléguée, en ce inclus les frais d'études préalables à la réalisation desdits travaux et les frais financiers éventuels attachés à la conclusion d'emprunts visant à financer lesdits travaux) ; |
| - les frais d'audit, de mesurage et de suivi des performances environnementales de l'Immeuble et/ou des Locaux Loués, obligatoires en vertu de la réglementation en vigueur ou requis pour le maintien des labels et certifications de l'Immeuble et/ou des Locaux Loués ; |
| - les dépenses exposées pour suivre et optimiser les émissions de gaz à effet de serre, ou les consommations énergétiques de l'Immeuble et/ou des Locaux Loués, et/ou pour améliorer ses performances environnementales et le mettre en conformité avec les exigences issues de la réglementation thermique, ou la règlementation relevant de la loi "ELAN" n°2018-1021 en date du 23 novembre 2018, de la loi "Climat et Résilience" n°2021-1104 en date du 22 août 2021 et de leurs décrets et arrêtés d'application relatifs aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire ; |
| - les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale ou du petit mobilier ainsi que les frais d'entretien des espaces verts, s'il en existe ; |
| - les rémunérations, charges sociales et charges annexes comprises, du personnel affecté à l'Immeuble et/ou aux Locaux Loués, et notamment au gardiennage, à la surveillance, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance, ainsi que les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces titres ; |
| - les honoraires de gestion technique ; |
| - les frais d'éclairage, de chauffage ou de réfrigération, tels que rafraîchissement ou climatisation s'ils existent, les frais de maintenance ou de remplacement des équipements qui leur correspondent, de ventilation et d'une façon générale de toute consommation de fluides quels qu'ils soient ; |
| - les frais d'entretien, de réparation et de réfection des voiries, y compris des aires de livraison et des aires de stationnement communes ou privatives ; |

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

| |
|---|
| - la rémunération des mandataires chargés de la gestion administrative, locative et technique de l'Immeuble ou des Locaux Loués, les honoraires du syndic, les frais de gestion et de fonctionnement de l'ASL/AFUL le cas échéant, à l'exception des honoraires de gestion des loyers ne pouvant être imputés aux locataires en vertu de l'article R 145-35 du Code de Commerce (quittancement, encaissement, recouvrement) ; |
| - les honoraires et frais des entreprises qui auraient pour mission de collecter les consommations d'énergies de l'Immeuble et/ou des Locaux Loués et de les déclarer aux noms et pour le compte des Parties sur la plateforme OPERAT ; |
| - les primes de la police ou des polices d'assurance contractée(s) pour la totalité de l'Immeuble et/ou les Locaux Loués selon les modalités prévues à cet effet par l'Article 11 des conditions générales du Bail ; |
| - les travaux de mise en conformité et de mises aux normes de l'Immeuble et/ou des Locaux Loués et/ou de leurs équipements à la réglementation (loi, ordonnance, décret, arrêté, règlement, etc.), aux autorisations et aux obligations prescrites par l'administration (prescription, réclamation, injonction, etc.), en vigueur ou à venir, liées à l'activité spécifique du Preneur, quelle qu'en soit la nature et l'importance (notamment concernant l'hygiène, l'environnement, la sécurité, les conditions de travail, la voirie, l'urbanisme, la salubrité, la police, les moyens de lutte contre l'incendie, les prescriptions des pompiers et mandataires de sécurité, le développement durable, la performance environnementale, la performance énergétique (en application notamment de la loi "ELAN" n°2018-1021 en date du 23 novembre 2018, de la loi "Climat et Résilience" n°2021-1104 en date du 22 août 2021 et de leurs décrets et arrêtés d'application relatifs aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire), les servitudes passives et actives, et, le cas échéant, les établissements recevant du public). |
| **Impôts, taxes et redevances** |
| - l'impôt foncier, les taxes additionnelles à la taxe foncière ; |
| - la taxe sur les ordures ménagères[1], la taxe de balayage, et/ou les taxes et/ou redevances en vigueur, afférentes à la collecte et/ou à l'élimination des déchets, lesquelles correspondent à des services dont le Preneur bénéficie, ce que ce dernier reconnaît et accepte ; |
| - la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement situés en Ile-de-France, la taxe spéciale d'équipement instituée par les articles 1607 bis et suivants du Code Général des Impôts, tous droits de voierie y compris les frais de gestion afférents à la fiscalité locale, le Preneur reconnaissant que ces impôts, taxes et redevances sont liés à l'usage des Locaux Loués ou de l'Immeuble ; |
| - tous impôts, taxes et redevances communal, départemental, régional, national ou européen, existants ou qui pourraient être créés, liés à l'usage des Locaux Loués ou de l'Immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement ; |
| - tous les frais et accessoires desdits impôts, taxes et redevances, en particulier ceux liés à leur recouvrement. |

[1] Etant précisé que les locaux occupés par des services publics sont exonérés de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (art. 1521-II du CGI). En conséquence, par dérogation aux stipulations de l'Article 6.2.1 des conditions générales du Bail, ladite taxe ne pourra donner lieu à aucun remboursement de la part du Preneur pour autant que le Bailleur obtienne ce dégrèvement de l'administration fiscale et tant que celui-ci bénéficiera de cette exonération. Le Bailleur s'oblige à solliciter ce dégrèvement dans les meilleurs délais après la signature du Bail.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

| CATEGORIES DE CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES A LA CHARGE DU BAILLEUR |
|---|
| **Charges**[2] |
| - 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 ; |
| - les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil ; |
| - les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la force majeure, conformément à l'article 1755 du Code civil ; |
| - les dépenses relatives aux travaux de remplacement intégral des équipements suivants de l'Immeuble, quelle qu'en soit la cause y compris la vétusté, la force majeure ou la mise en conformité à toute réglementation actuelle ou future non liée à l'activité spécifique du Preneur : câbles de tractions, armoires de manœuvre des ascenseurs et des monte-charges, moteurs des ascenseurs et des monte-charges, cabines des ascenseurs et des monte-charges, les groupes de traction des ascenseurs et des monte-charges, nacelles de nettoyage, canalisations, groupes de production de froid, sous-station de production de froid et de chaud, échangeurs et vannes de régulation assurant la production de chaleur et eau glacée, pompes de régulation, unités aéroréfrigérantes extérieures, pompes du réseau d'eau de secours, centrale de traitement d'air, remplacement total du système de Chauffage Ventilation Climatisation (CVC), transformateurs électriques privés, des installations du RIA, du système de trappes de désenfumage, des portes automatiques, le remplacement des portes coupe-feu et les fenêtres ; |
| - les dépenses de réfection totale de l'étanchéité de la toiture ou de la terrasse ; |
| - les dépenses relatives au ravalement excédant le simple nettoyage de façade ; |
| - les honoraires exposés par le Bailleur pour la gestion des loyers ; |
| - les charges et prestations relatives à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires de l'Immeuble ; |
| - les travaux de mise en conformité et de mises aux normes de l'Immeuble et/ou des Locaux Loués et/ou de leurs équipements à la réglementation (loi, ordonnance, décret, arrêté, règlement, etc.), aux autorisations et aux obligations prescrites par l'administration (prescription, réclamation, injonction, etc.), en vigueur ou à venir, non liés à l'activité spécifique du Preneur. |
| **Impôts, taxes et redevances** |
| - la contribution économique territoriale dont le Bailleur est redevable ; |
| - les impôts, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur qui ne sont liés ni à l'usage des Locaux Loués et/ou de l'Immeuble ni à un service dont bénéficie le Preneur, ces deux conditions étant cumulatives ; |
| - les impôts, taxes et redevances relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires de l'Immeuble. |

* *
*

[2] L'ensemble des dépenses visées resteront à la charge du Preneur dès lors qu'elles auraient été rendues nécessaires ou auraient été aggravées par un manquement du Preneur à ses obligations, notamment ses obligations d'entretien, de maintenance et de réparations, ou qu'elles seraient causées par des travaux du Preneur.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

**Annexe 9.3-A**

**Etat récapitulatif des travaux réalisés par le Bailleur**

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

## Récapitulatif des travaux réalisés au cours des 3 dernières années

**Propriétaire :** ***GENERALI REAL ESTATE***
**Immeuble :** ***183 Avenue DAUMESNIL75012 Paris***

| | | | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|---|---|---|---|---|
| | ***Désignation*** | ***Récupérabilité auprès des locataires*** | ***HT*** | ***HT*** | ***HT*** |
| 1 | Restructuration complète de l'immeuble 2020/2024 | *Non récupérable* | | | |
| 2 | | *Non récupérable* | | | |
| 3 | | *Non récupérable* | | | |
| 4 | | *Non récupérable* | | | |
| 5 | | *Non récupérable* | | | |
| 6 | | *Non récupérable* | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| ***Total*** | *0,00 €* | *0,00 €* | *0,00 €* |
| ***Total CAPEX (Non récupérable)*** | *0,00 €* | *0,00 €* | *0,00 €* |
| ***Total OPEX (Récupérable)*** | *0,00 €* | *0,00 €* | *0,00 €* |

Classification : Internal

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

**Annexe 9.3-B**

**Etat prévisionnel des travaux et budget prévisionnel**

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

## Récapitulatif des travaux réalisés au cours des 3 années à venir

BNP PARIBAS REAL ESTATE

**Propriétaire :** ***GENERALI REAL ESTATE***
**Immeuble :** ***183 Avenue DAUMESNIL 75012 Paris***

| | Désignation | Récupérabilité auprès des locataires | 2024 HT | 2025 HT | 2026 HT | 2027 HT |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Curage réseau | Non récupérable | 45 000,00 | | | |
| 2 | Groupement RIE | Non récupérable | 15 000,00 | | | |
| 3 | | Non récupérable | | | | |
| 4 | | Non récupérable | | | | |
| 5 | | Non récupérable | | | | |
| 6 | | Non récupérable | | | | |
| 7 | | | | | | |
| | **Total** | | 60 000,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| | **Total CAPEX (Non récupérable)** | | 60 000,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |
| | **Total OPEX (Récupérable)** | | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € |

Classification : Internal

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

**Annexe 13.2.1**

**Etat des Risques**

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

# Etat des risques

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être joint en **annexe** d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur ou au potentiel locataire par le bailleur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire, de l'acte authentique ou du contrat de bail.

| Adresse de l'immeuble ou numéro de la ou des parcelles concernées | Code postal ou code Insee | Nom de la commune |
|---|---|---|
| 183-185,Avenue Daumesnil,<br>Cadastré CD n° 10-19 | 75012 | PARIS |

## Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **NATURELS*** — oui [✓] non [ ]

prescrit(1) [ ] ou anticipé(2) [ ] ou approuvé(3) [✓] ou approuvé et en cours de révision(4) [ ] date 19/03/1991

**Si oui**, les risques naturels pris en considération sont liés à :

préciser (inondations, mouvement de terrain, ...) Anciennes carrières

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN — oui [ ] non [✓]

**Si oui**, les travaux prescrits ont été réalisés — oui [ ] non [ ]

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR **NATURELS**** — oui [ ] non [✓]

prescrit(1) [ ] ou anticipé(2) [ ] ou approuvé(3) [ ] ou approuvé et en cours de révision(4) [ ] date

**Si oui**, les risques naturels pris en considération sont liés à :

préciser (inondations, mouvement de terrain, ...)

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN — oui [ ] non [ ]

**Si oui**, les travaux prescrits ont été réalisés — oui [ ] non [ ]

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **MINIERS*** — oui [ ] non [✓]

prescrit(1) [ ] ou anticipé(2) [ ] ou approuvé(3) [ ] ou approuvé et en cours de révision(4) [ ] date

**Si oui**, les risques naturels pris en considération sont liés à :

préciser (inondations, mouvement de terrain, ...)

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM — oui [ ] non [ ]

**Si oui**, les travaux prescrits ont été réalisés — oui [ ] non [ ]

## Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR **TECHNOLOGIQUES*** — oui [ ] non [✓]

prescrit(1) [ ] ou approuvé(3) [ ] ou approuvé et en cours de révision(4) [ ] date

**Si oui**, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique [ ] ou effet thermique [ ] ou effet de surpression [ ]

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement — oui [ ] non [ ]

> L'immeuble est situé en zone de prescription : — oui [ ] non [ ]

**- si la transaction concerne un logement,** des travaux prescrits ont été réalisés — oui [ ] non [ ]

**- si la transaction ne concerne pas un logement,** l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location(5) — oui [ ] non [ ]

* Vérifiez sur www.errial.georisques.gouv.fr l'état actualisé de votre plan de prévention des risques (PPRN/PPRM/PPRT)

** à compléter si le bien est concerné par plusieurs PPRN

(1) Prescrit = plan de prévention des risques (PPR) en cours d'élaboration à la suite d'un arrêté de prescription.

(2) Anticipé = plan de prévention des risques (PPR) visant les nouveaux immeubles et bien immobiliers et rendu immédiatement opposable par arrêté préfectoral.

(3) Approuvé = plan de prévention des risques (PPR) adopté et annexé au document d'urbanisme.

(4) Approuvé et en cours de révision = plan de prévention des risques (PPR) adopté mais actuellement en cours de modification ou de révision. Il est conseillé de se renseigner sur les éventuelles modifications de prescription.

(5) Information non obligatoire au titre de l'information acquéreur locataire mais fortement recommandée.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



## Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique règlementaire

■ L'immeuble se situe dans une zone de sismicité classée en

zone 1 très faible ☑ — zone 2 faible ☐ — zone 3 modérée ☐ — zone 4 moyenne ☐ — zone 5 forte ☐

## Situation de l'immeuble au regard au regard du zonage règlementaire à potentiel radon

■ L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3 — oui ☐ non ☑

## Information relative à la pollution des sols

■ Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS) — oui ☐ non ☑

## Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe N/M/T*

* catastrophe naturelle, minière ou technologique

■ L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T*? — oui ☐ non ☐

## Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

■ L'immeuble est-il situé sur une commune exposée au recul du trait de côte et listée par décret n° 2022-750 du 29 avril 2022? — oui ☐ non ☑

■ L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme. Ces documents sont notamment accessibles à l'adresse : www.geoportail-urbanisme.gouv.fr — oui ☐ non ☐

**Si oui**, l'horizon temporel d'exposition au recul du trait de côte est :

> d'ici à trente ans ☐ — > compris entre trente et cent ans ☐

> L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone ? — oui ☐ non ☐

> L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser ? — oui ☐ non ☐

## Documents à fournir obligatoirement :

♦ Si le bien est concerné par un ou plusieurs plans de prévention des risques :

☑ un extrait de document graphique situant le bien par rapport au zonage réglementaire ;

☐ un extrait du règlement concernant le bien.

♦ Si le bien est situé dans une commune classée en zone de sismicité de niveau 2,3,4 ou 5 :

☐ la fiche d'information sur le risque sismique disponible sur le site www.georisques.gouv.fr

♦ Si le bien est situé dans une commune classée en zone à potentiel radon de niveau 3 :

☐ la fiche d'information sur le radon disponible sur le site www.georisques.gouv.fr

♦ Si le bien est situé par un document d'urbanisme dans une zone exposée au recul du trait de côte :

☐ un extrait des prescriptions applicables à cette zone.

☑ La liste des arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pris dans la commune qui ont affecté le bien concerné et qui ont donné lieu au versement d'une indemnité

| Vendeur / Bailleur | Date / Lieu | Acquéreur / Locataire |
|---|---|---|
| Nom : BNP PARIBAS Frédéric Boucherat | Lieu : Sèvres | Nom : Guillaume Blanchot |
| Signature : Frédéric Boucherat | Date : 06/02/2024 | Signature : Guillaume Blanchot |

Information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, le retrait du trait de côte et les pollutions de sols,
pour en savoir plus... consultez les sites Internet :
www.georisques.gouv.fr et www.geoportail-urbanisme.gouv.fr

GEXPERTISE — T. 33 1 56 26 14 23 — E-mail : contact@gexpertise.fr — SIRET : 901 XXX XXX 00035 — 68 Rue de Wattignies - 92318 Sèvres

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REGION ILE-DE-FRANCE
PREFET DE PARIS

DIRECTION REGIONALE ET
INTERDEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT
ET DE L'AMENAGEMENT
**Unité territoriale de Paris**

# Arrêté préfectoral n° 2012159-0001 modifiant l'arrêté préfectoral n° 2006-45-1 du 14 février 2006 portant désignation de Paris en qualité de commune exposée aux risques technologiques et naturels majeurs et fixant les modalités d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés à Paris concernant les risques précités

**Le préfet de la région d'Ile-de-France,**
**préfet de Paris,**
**officier de la Légion d'honneur,**
**commandeur de l'ordre national du Mérite**

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

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

**Vu** le code de la construction et de l'habitation et, notamment, ses articles **L.271-4** et **L.271-5,**

**Vu** le code des assurances et, notamment, ses articles **L.125-2** et **L.128-2,**

**Vu** la loi n° **89-462 du 6 juillet 1989** modifiée, tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et, notamment, son article 3-1,

**Vu** l'arrêté ministériel du **13 avril 2011** modifiant l'arrêté du 13 octobre 2005 portant définition du modèle d'imprimé pour l'établissement de l'état des risques naturels et technologiques,

**Vu** la circulaire interministérielle du **27 mai 2005**, relative à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs,

**Vu** l'arrêté préfectoral n° **2006-45-1 du 14 février 2006** portant désignation de Paris en qualité de commune exposée aux risques technologiques et naturels majeurs et fixant les modalités d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés à Paris concernant les risques précités,

**Vu** l'arrêté préfectoral n° **2008-105-2 du 14 avril 2008** modifiant l'arrêté préfectoral n° 2006-45-1 du 14 février 2006 portant désignation de Paris en qualité de commune exposée aux risques technologiques et naturels majeurs et fixant les modalités d'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers situés à Paris concernant les risques précités,

**Sur** proposition du directeur de l'unité territoriale de l'équipement et de l'aménagement de Paris,

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

## ARRETE :

### ARTICLE 1er :

L'article 3 du même arrêté est ainsi modifié :

« Les éléments nécessaires à l'information des acquéreurs et des locataires par les vendeurs ou les bailleurs (propriétaires ou non) concernant les biens faisant l'objet d'une transaction, relatifs à la localisation des immeubles concernés au regard des zones de risques naturels majeurs identifiés, situés à Paris, sont consignés dans un dossier annexé au présent arrêté qui comprend :

- La liste des risques majeurs visés à l'article 1er du présent arrêté ;
- Pour chacun des risques susmentionnés, une fiche synthétique précisant la nature et, dans la mesure du possible l'intensité, des risques recensés sur le territoire de la commune de Paris ;
- La cartographie des zones concernées par ces risques ;
- Les références des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se reporter ;
- La liste des arrêtés ministériels portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle antérieurement pris et concernant tout ou partie de la commune de Paris.
- le plan de prévention du risque inondation sur le territoire de Paris (documents graphiques, règlement et note de présentation). »

**Ce dossier sera mis à jour régulièrement sur le site internet de la préfecture de la région Ile de France, préfecture de Paris.**

### ARTICLE 2 :

L'article 4 du même arrêté est ainsi modifié :

« Le dossier et les documents de référence, visés à l'article 2 du présent arrêté, sont consultables :
- à l'accueil de la préfecture de la région Ile-de-France, préfecture de Paris
- Sur le site internet de la préfecture de la région Ile de France, préfecture de Paris.

### ARTICLE 3 :

Le présent arrêté sera notifié au maire de Paris. Il sera affiché dans chaque mairie d'arrondissement de Paris pendant un mois à compter de sa réception par les directeurs généraux des services des mairies d'arrondissement.

Une copie du présent arrêté et de ses annexes sera adressée à la chambre départementale des notaires de Paris.

Le présent arrêté, ainsi que ses modalités de consultation, feront l'objet d'un avis de publication dans la presse locale.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

**ARTICLE 4** :

Tout recours contre le présent arrêté doit parvenir au tribunal administratif de Paris, dans le délai de deux mois, à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la région Ile-de-France, préfecture de Paris.

**ARTICLE 5** :

Le préfet, secrétaire général de la préfecture de la région Ile-de-France, préfecture de Paris, le préfet de police, le directeur régional et interdépartemental de l'équipement et de l'aménagement, le directeur régional et interdépartemental de l'environnement et de l'énergie et le maire de Paris, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Paris et de la préfecture de police, accessible sur le site Internet de la préfecture de Paris : www.ile-de-france.gouv.fr.

Fait à Paris, le 07 JUIN 2012

Pour le préfet et par délégation,
le préfet, secrétaire général de la
préfecture de la région Ile-de-France,
préfecture de Paris

Bertrand MUNCH

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

## LISTE DES ARRETES
## PORTANT CONSTATATION DE L'ETAT DE CATASTROPHE NATURELLE
### Communes reconnues en état de catastrophe naturelle
### Mise à jour le 2 mars 2012

| Commune Arrondissement | Évènement | Début de l'évènement | Fin de l'évènement | Date de l'arrêté |
|---|---|---|---|---|
| 12e, 13e et 14e | Inondations et coulées de boue | 05/06/1983 | 06/06/1983 | **03/08/1983** |
| 12e, 13e et 14e | Inondations et coulées de boue Grêle/tempête | 05/06/1983 | 06/06/1983 | **10/09/1983** |
| 1er, 2e, 3e, 4e, 5e, 6e, 7e, 10e, 11e, 12e, 13e, 14e,15e, 18e, 19e, 20e | Inondations et coulées de boue | 27/06/1990 | 27/06/1990 | **07/12/1990** |
| PARIS | Inondations et coulées de boue | 31/05/1992 | 01/06/1992 | **20/10/1992** |
| 6e, 7e et 16e | Inondations et coulées de boue | 25/05/1992 | 25/05/1992 | **24/12/1992** |
| 20e | Inondations et coulées de boue | 29/04/1993 | 30/04/1993 | **28/09/1993** |
| PARIS | Inondations et coulées de boue | 18/07/1994 | 19/07/1994 | **06/12/1994** |
| PARIS | Inondations et coulées de boue | 30/05/1999 | 30/05/1999 | **21/07/1999** |
| PARIS | Inondations et coulées de boue mouvement de terrain | 25/12/1999 | 29/12/1999 | **29/12/1999** |
| PARIS | Inondations et coulées de boue | 06/07/2001 | 07/07/2001 | **06/08/2001** |
| 9e et 18e | Inondations et coulées de boue | 31/05/2003 | 31/05/2003 | **03/10/2003** |
| 20e | Mouvement de terrain et tassements différentiels | 01/07/2003 | 30/09/2003 | **02/03/2006** |
| 8e et 16e | Inondations et coulées de boue | 23/06/2005 | 23/06/2005 | **11/04/2006** |

## LISTE DES ARRETES
## PORTANT CONSTATATION DE L'ETAT DE CATASTROPHE NATURELLE
### Communes non reconnues en état de catastrophe naturelle
### Mise à jour le 2 mars 2012

| Commune Arrondissement | Évènement | Début de l'évènement | Fin de l'évènement | Date de l'arrêté |
|---|---|---|---|---|
| 17e | Inondations et coulées de boue | 05/08/2011 | 08/08/2011 | **30/01/2012** |

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER, EN CHARGE DES TECHNOLOGIES VERTES ET DES NÉGOCIATIONS SUR LE CLIMAT

### Arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »

NOR : *DEVP1015475A*

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, le ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales, la secrétaire d'Etat chargée de l'écologie et le secrétaire d'Etat chargé du logement et de l'urbanisme,

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles R. 563-1 à R. 563-8 ;

Vu le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 modifié relatif à la prévention du risque sismique codifié aux articles R. 563-1 à R. 563-8 du code de l'environnement ;

Vu le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

Vu le décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

Vu l'avis de la commission consultative d'évaluation des normes en date du 5 février 2009,

Arrêtent :

**Art. 1er.** – Les règles de classification et de construction parasismique pour les bâtiments de la classe dite « à risque normal » sont définies par le présent arrêté, en application de l'article R. 563-5 du code de l'environnement.

**Art. 2.** – I. – Classification des bâtiments.

Pour l'application du présent arrêté, les bâtiments de la classe dite « à risque normal » sont répartis en quatre catégories d'importance définies par l'article R. 563-3 du code de l'environnement et précisées par le présent article. Pour les bâtiments constitués de diverses parties relevant de catégories d'importance différentes, c'est le classement le plus contraignant qui s'applique à leur ensemble.

Les bâtiments sont classés comme suit :

En catégorie d'importance I :

Les bâtiments dans lesquels est exclue toute activité humaine nécessitant un séjour de longue durée et non visés par les autres catégories du présent article.

En catégorie d'importance II :

- les bâtiments d'habitation individuelle ;
- les établissements recevant du public des 4e et 5e catégories au sens des articles R. 123-2 et R. 123-19 du code de la construction et de l'habitation, à l'exception des établissements scolaires ;
- les bâtiments dont la hauteur est inférieure ou égale à 28 mètres :
  - bâtiments d'habitation collective ;
  - bâtiments à usage commercial ou de bureaux, non classés établissements recevant du public au sens de l'article R. 123-2 du code de la construction et de l'habitation, pouvant accueillir simultanément un nombre de personnes au plus égal à 300 ;
- les bâtiments destinés à l'exercice d'une activité industrielle pouvant accueillir simultanément un nombre de personnes au plus égal à 300 ;
- les bâtiments abritant les parcs de stationnement ouverts au public.

En catégorie d'importance III :

- les établissements scolaires ;

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



- les établissements recevant du public des 1re, 2e et 3e catégories au sens des articles R. 123-2 et R. 123-19 du code de la construction et de l'habitation ;
- les bâtiments dont la hauteur dépasse 28 mètres :
  - bâtiments d'habitation collective ;
  - bâtiments à usage de bureaux ;
- les autres bâtiments pouvant accueillir simultanément plus de 300 personnes appartenant notamment aux types suivants :
  - les bâtiments à usage commercial ou de bureaux, non classés établissements recevant du public au sens de l'article R. 123-2 du code de la construction et de l'habitation ;
  - les bâtiments destinés à l'exercice d'une activité industrielle ;
- les bâtiments des établissements sanitaires et sociaux, à l'exception de ceux des établissements de santé au sens de l'article L. 711-2 du code de la santé publique qui dispensent des soins de courte durée ou concernant des affections graves pendant leur phase aiguë en médecine, chirurgie et obstétrique et qui sont mentionnés à la catégorie d'importance IV ci-dessous ;
- les bâtiments des centres de production collective d'énergie quelle que soit leur capacité d'accueil.

En catégorie d'importance IV :

- les bâtiments dont la protection est primordiale pour les besoins de la sécurité civile et de la défense nationale ainsi que pour le maintien de l'ordre public et comprenant notamment :
  - les bâtiments abritant les moyens de secours en personnels et matériels et présentant un caractère opérationnel ;
  - les bâtiments définis par le ministre chargé de la défense, abritant le personnel et le matériel de la défense et présentant un caractère opérationnel ;
- les bâtiments contribuant au maintien des communications, et comprenant notamment ceux :
  - des centres principaux vitaux des réseaux de télécommunications ouverts au public ;
  - des centres de diffusion et de réception de l'information ;
  - des tours hertziennes stratégiques ;
- les bâtiments et toutes leurs dépendances fonctionnelles assurant le contrôle de la circulation aérienne des aérodromes classés dans les catégories A, B et C2 suivant les instructions techniques pour les aérodromes civils (ITAC) édictées par la direction générale de l'aviation civile, dénommées respectivement 4 C, 4 D et 4 E suivant l'organisation de l'aviation civile internationale (OACI) ;
- les bâtiments des établissements de santé au sens de l'article L. 711-2 du code de la santé publique qui dispensent des soins de courte durée ou concernant des affections graves pendant leur phase aiguë en médecine, chirurgie et obstétrique ;
- les bâtiments de production ou de stockage d'eau potable ;
- les bâtiments des centres de distribution publique de l'énergie ;
- les bâtiments des centres météorologiques.

II. – Détermination du nombre de personnes.

Pour l'application de la classification ci-dessus, le nombre des personnes pouvant être simultanément accueillies dans un bâtiment est déterminé comme suit :

- pour les établissements recevant du public : selon la réglementation en vigueur ;
- pour les bâtiments à usage de bureaux ne recevant pas du public : en comptant une personne pour une surface de plancher hors œuvre nette égale à 12 mètres carrés ;
- pour les autres bâtiments : sur déclaration du maître d'ouvrage.

III. – Coefficient d'importance du bâtiment.

Un coefficient d'importance $\gamma_I$ (au sens de la norme NF EN 1998-1 septembre 2005) est attribué à chacune des catégories d'importance de bâtiment. Les valeurs des coefficients d'importance $\gamma_I$ sont données par le tableau suivant :

| CATÉGORIES D'IMPORTANCE de bâtiment | COEFFICIENTS d'importance $\gamma_I$ |
|---|---|
| I | 0,8 |
| II | 1 |
| III | 1,2 |
| IV | 1,4 |

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



IV. – Le coefficient de réduction $\nu$ (au sens de la norme NF EN 1998-1 septembre 2005) appliqué à l'action sismique de calcul pouvant être utilisé pour obtenir l'action sismique servant à la vérification de l'état de limitation des dommages est égal à 0,4 quelle que soit la catégorie d'importance du bâtiment.

**Art. 3. –** Les règles de construction définies à l'article 4 s'appliquent :

1° A la construction de bâtiments nouveaux des catégories d'importance III et IV dans la zone de sismicité 2 définie par l'article R. 563-4 du code de l'environnement ;

2° A la construction de bâtiments nouveaux des catégories d'importance II, III et IV dans les zones de sismicité 3, 4 et 5 définies par l'article R. 563-4 du code de l'environnement ;

3° Aux bâtiments existants dans les conditions suivantes :

Conditions générales :

La catégorie d'importance à considérer pour l'application des dispositions constructives est celle qui résulte du classement du bâtiment après travaux ou changement de destination.

Les extensions de bâtiments désolidarisées par un joint de fractionnement respectent les règles applicables aux bâtiments neufs telles qu'elles sont définies à l'article 4.

Les travaux, de quelque nature qu'ils soient, réalisés sur des bâtiments existants ne doivent pas aggraver la vulnérabilité de ceux-ci au séisme.

En cas de travaux visant uniquement à renforcer le niveau parasismique d'un bâtiment, le niveau de dimensionnement de ce renforcement au sens de la norme NF-EN 1998-3 décembre 2005 « évaluation et renforcement des bâtiments » à savoir quasi-effondrement, dommage significatif ou limitation des dommages relève du choix du maître d'ouvrage.

Conditions particulières :

I. – En zone de sismicité 2 :

1. Pour les bâtiments de catégories d'importance III et IV, en cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux, ils respecteront les dispositions prévues dans la norme NF EN 1998-1 septembre 2005 pour ces éléments.
2. Pour les bâtiments de catégories d'importance IV, en cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la SHON initiale de plus de 30 % ou supprimant plus de 30 % d'un plancher à un niveau donné, il sera fait application de la norme NF EN 1998-1 septembre 2005 avec la valeur d'accélération $a_{gr} = 0,42$ m/s².

II. – En zone de sismicité 3 :

Pour les bâtiments de catégories d'importance II, III et IV :

1. Le remplacement ou l'ajout d'éléments non structuraux respectera les dispositions prévues dans la norme NF EN 1998-1 septembre 2005 pour ces éléments.
2. En cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la SHON initiale de plus de 30 % ou supprimant plus de 30 % d'un plancher à un niveau donné, il sera fait application de la norme NF EN 1998-1 septembre 2005 avec la valeur d'accélération $a_{gr} = 0,66$ m/s² ou de la norme NF P 06-104 mars 1995 amendée A1 février 2001 s'il s'agit de bâtiments vérifiant les conditions d'utilisation de cette norme même après réalisation des travaux en utilisant les dispositions applicables à la zone de sismicité immédiatement inférieure, soit la zone 2.

III. – En zone de sismicité 4 :

1. Pour les bâtiments de catégories II, III et IV, le remplacement ou l'ajout d'éléments non structuraux respectera les dispositions prévues dans la norme NF EN 1998-1 septembre 2005 pour ces éléments.
2. Pour les bâtiments de catégories d'importance II et vérifiant les conditions d'application de la norme NF P 06-014 mars 1995 amendée A1 février 2001, en cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la SHON initiale de plus de 30 %, il sera fait application de la norme NF P 06-014 mars 1995 amendée A1 février 2001 en utilisant les dispositions applicables dans la zone de sismicité immédiatement inférieure soit la zone 3.
3. Pour les bâtiments de catégories d'importance II et ne vérifiant pas les conditions d'application de la norme NF P 06-014 mars 1995 amendée A1 février 2001, en cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la SHON initiale de plus de 30 % ou supprimant plus de 30 % de planchers à un niveau donné, il sera fait application de la norme NF EN 1998-1 septembre 2005 avec la valeur d'accélération $a_{gr} = 0,96$ m/s².
4. Pour les bâtiments de catégories d'importance III, en cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la SHON initiale de plus de 20 %, ou de supprimer plus de 30 % de planchers à un niveau donné, ou de supprimer plus de 20 % du contreventement vertical, ou de mettre en place des équipements lourds en toiture, il sera fait application de la norme NF EN 1998-1 septembre 2005 avec la valeur d'accélération $a_{gr} = 0,96$ m/s².
5. Pour les bâtiments de catégories d'importance IV, en cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la SHON initiale de plus de 20 %, ou de supprimer plus de 30 % de planchers à un niveau donné, ou de

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



supprimer plus de 20 % du contreventement vertical, ou de mettre en place des équipements lourds en toiture, il sera fait application de la norme NF EN 1998-1 septembre 2005 avec la valeur d'accélération $a_{gr} = 0,96$ m/s².

IV. – En zone de sismicité 5 :

1. Pour les bâtiments de catégories II, III et IV, le remplacement ou l'ajout d'éléments non structuraux respectera les dispositions prévues dans la norme NF EN 1998-1 septembre 2005 pour ces éléments.
2. Pour les bâtiments de catégories d'importance II et vérifiant les conditions d'application de la norme NF P 06-014 mars 1995 amendée A1 février 2001, en cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la SHON initiale de plus de 30 %, il sera fait application du document « Construction parasismique des maisons individuelles aux Antilles, CP-MI Antilles » de 2004, rédigé par l'Association française de génie parasismique (AFPS).
3. Pour les bâtiments de catégories d'importance II et ne vérifiant pas les conditions d'application de la norme NF P 06-014 mars 1995 amendée A1 février 2001, en cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la SHON initiale de plus de 20 %, ou de supprimer plus de 30 % de planchers à un niveau donné, ou de supprimer plus de 20 % du contreventement vertical, il sera fait application de la norme NF EN 1998-1 septembre 2005 avec la valeur d'accélération $a_{gr} = 1,8$ m/s².
4. Pour les bâtiments de catégories d'importance III et IV, en cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la SHON initiale de plus de 20 %, ou de supprimer plus de 30 % de planchers à un niveau donné, ou de supprimer plus de 20 % du contreventement vertical, ou de mettre en place des équipements lourds en toiture, il sera fait application de la norme NF EN 1998-1 septembre 2005 avec la valeur d'accélération $a_{gr} = 1,8$ m/s².

**Art. 4. –** I. – Les règles de construction applicables aux bâtiments mentionnés à l'article 3 sont celles des normes NF EN 1998-1 septembre 2005, NF EN 1998-3 décembre 2005, NF EN 1998-5 septembre 2005, dites « règles Eurocode 8 » accompagnées des documents dits « annexes nationales » des normes NF EN 1998-1/NA décembre 2007, NF EN 1998-3/NA janvier 2008, NF EN 1998-5/NA octobre 2007 s'y rapportant.

Les dispositifs constructifs non visés dans les normes précitées font l'objet d'avis techniques ou d'agréments techniques européens.

II. – Le mouvement dû au séisme en un point donné de la surface du sol, à partir duquel les règles de construction doivent être appliquées, est représenté par un spectre de réponse élastique en accélération, dénommé par la suite « spectre de réponse élastique ».

La forme du spectre de réponse élastique dépend des paramètres suivants :

*a)* L'accélération maximale de référence au niveau d'un sol de type rocheux (classe A au sens de la norme NF EN 1998-1 septembre 2005), dénommée $a_{gr}$, résultant de la situation du bâtiment par rapport à la zone sismique d'implantation, telle que définie par l'article R. 563-4 du code de l'environnement et son annexe.

Les valeurs des accélérations $a_{gr}$, exprimées en mètres par seconde au carré, sont données par le tableau suivant :

| ZONES DE SISMICITÉ | $a_{gr}$ |
|---|---|
| 1 (très faible) | 0,4 |
| 2 (faible) | 0,7 |
| 3 (modérée) | 1,1 |
| 4 (moyenne) | 1,6 |
| 5 (forte) | 3 |

*b)* L'accélération horizontale de calcul au niveau d'un sol de type rocheux (classe A au sens de la norme NF EN 1998-1 septembre 2005), $a_g$, est égale à $a_{gr}$ multipliée par le coefficient d'importance $\gamma_I$ défini à l'article 2 du présent arrêté, soit $a_g = \gamma_I.a_{gr}$.

*c)* Les paramètres des spectres de réponse élastiques verticaux à employer pour l'utilisation de la norme NF EN 1998-1 septembre 2005 :

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



| ZONES DE SISMICITÉ | $a_{vg}/a_g$ | $T_B$ | $T_C$ | $T_D$ |
|---|---|---|---|---|
| 1 (très faible) à 4 (moyenne) | 0,8 | 0,03 | 0,20 | 2,5 |
| 5 (forte) | 0,9 | 0,15 | 0,40 | 2 |

*d)* La nature du sol par l'intermédiaire du paramètre de sol, S. Les valeurs du paramètre de sol, S résultant de la classe de sol (au sens de la norme NF EN 1998-1 septembre 2005) sous le bâtiment sont données par le tableau suivant :

| CLASSES DE SOL | S (pour les zones de sismicité 1 à 4) | S (pour la zone de sismicité 5) |
|---|---|---|
| A | 1 | 1 |
| B | 1,35 | 1,2 |
| C | 1,5 | 1,15 |
| D | 1,6 | 1,35 |
| E | 1,8 | 1,4 |

Les modalités d'utilisation du paramètre de sol, S, sont définies dans la norme NF EN 1998-1 septembre 2005.

*e)* $T_B$ et $T_C$, qui sont respectivement la limite inférieure et supérieure des périodes correspondant au palier d'accélération spectrale constante et $T_D$ qui est la valeur définissant le début de la branche à déplacement spectral constant ;

Les valeurs de $T_B$, $T_C$ et $T_D$, à prendre en compte pour l'évaluation des composantes horizontales du mouvement sismique, exprimées en secondes sont données par le tableau suivant :

| CLASSES DE SOL | POUR LES ZONES DE SISMICITÉ 1 à 4 | | | POUR LA ZONE DE SISMICITÉ 5 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | $T_B$ | $T_C$ | $T_D$ | $T_B$ | $T_C$ | $T_D$ |
| A | 0,03 | 0,2 | 2,5 | 0,15 | 0,4 | 2 |
| B | 0,05 | 0,25 | 2,5 | 0,15 | 0,5 | 2 |
| C | 0,06 | 0,4 | 2 | 0,2 | 0,6 | 2 |
| D | 0,1 | 0,6 | 1,5 | 0,2 | 0,8 | 2 |
| E | 0,08 | 0,45 | 1,25 | 0,15 | 0,5 | 2 |

*f)* Dans le cadre de l'analyse de la liquéfaction, telle que définie dans l'annexe B de la norme NF EN 1998-5 septembre 2005, dite « règles Eurocode 8 », par convention, la magnitude à retenir pour les études est donnée par :

| ZONES DE SISMICITÉ | MAGNITUDE CONVENTIONNELLE |
|---|---|
| 3 (modérée) | 5,5 |
| 4 (moyenne) | 6,0 |
| 5 (forte) | 7,5 |

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



En zones de sismicité 1 et 2 (sismicité très faible et faible), l'analyse de la liquéfaction n'est pas requise.

III. – Pour les bâtiments appartenant à la catégorie d'importance II et remplissant les conditions du paragraphe 1.1 (Domaine d'application) de la norme « NF P 06-014 mars 1995 amendée A1 février 2001 - Construction parasismique des maisons individuelles et des bâtiments assimilés, règles PS-MI 89 révisées 92 » et qui sont situés en zone de sismicité 3 ou 4, l'application des dispositions définies dans cette même norme dispense de l'application des règles indiquées au I.

Pour les établissements scolaires appartenant à la catégorie d'importance III et remplissant les conditions du paragraphe 1.1 (Domaine d'application) de la norme « NF P 06-014 mars 1995 amendée A1 février 2001 - Construction parasismique des maisons individuelles et des bâtiments assimilés, règles PS-MI 89 révisées 92 » et qui sont situés en zone de sismicité 2, l'application des dispositions définies dans cette même norme dispense de l'application des règles indiquées au I.

IV. – Pour les maisons individuelles appartenant à la catégorie d'importance II et qui sont situées en zone de sismicité 5, l'application des dispositions définies dans le document « Construction parasismique des maisons individuelles aux Antilles, CP-MI Antilles » (édition 2004), rédigé par l'Association française de génie parasismique (AFPS), dispense de l'application des règles indiquées au I.

V. – Une maçonnerie non armée conforme aux dispositions de la norme NF EN 1998-1 septembre 2005 ne peut être utilisée que si le mouvement du sol au droit du site ne dépasse pas la limite d'accélération de 2 m/s², plus précisément la valeur du produit $a_g.S$ ne doit pas dépasser la limite $a_{g,urm} = 2$ m/s².

**Art. 5.** – Le présent arrêté s'applique à compter de la date d'entrée en vigueur du décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.

Jusqu'au dernier jour du vingt-quatrième mois suivant la publication du présent arrêté, à titre transitoire, les dispositions de la norme « NF P 06-013 décembre 1995 amendée A1 février 2001 et A2 novembre 2004 - Règles de construction parasismique, règles applicables aux bâtiments dites règles PS 92 » pourront continuer à s'appliquer aux bâtiments de catégories d'importance II non visés aux III et IV de l'article 4 et aux bâtiments de catégories d'importance III et IV, situés en zones de sismicité 2, 3, 4 et 5 telles que définies par l'article R. 563-4 du code de l'environnement et faisant l'objet :

1. D'une demande de permis de construire ;
2. Ou d'une déclaration préalable ;
3. Ou d'une autorisation permettant un commencement de travaux,

déposée à compter de la date d'entrée en vigueur du présent arrêté, sous réserve d'utiliser la norme « NF P 06-013 décembre 1995 amendée A1 février 2001 et A2 novembre 2004 - Règles de construction parasismique, règles applicables aux bâtiments dites règles PS 92 » avec les valeurs minimales d'accélération suivantes exprimées en m/s² :

| ZONES DE SISMICITÉ | CATÉGORIE D'IMPORTANCE II | CATÉGORIE D'IMPORTANCE III | CATÉGORIE D'IMPORTANCE IV |
|---|---|---|---|
| 2 (faible) | 1,1 | 1,6 | 2,1 |
| 3 (modérée) | 1,6 | 2,1 | 2,6 |
| 4 (moyenne) | 2,4 | 2,9 | 3,4 |
| 5 (forte) | 4 | 4,5 | 5 |

**Art. 6.** – Pour l'application des normes NF P 06-013 décembre 1995 amendée A1 février 2001 et A2 novembre 2004 et NF P 06-014 mars 1995 amendée A1 février 2001 telle que prévue dans les articles 3, 4 et 5, la terminologie relative aux zones sismiques et à la classification des bâtiments est remplacée par la terminologie suivante :

| TERMINOLOGIE UTILISÉE | TERMINOLOGIE SUBSTITUÉE |
|---|---|
| Zone de sismicité 0 | Zone de sismicité 1 |
| Zone de sismicité Ia | Zone de sismicité 2 |
| Zone de sismicité Ib | Zone de sismicité 3 |
| Zone de sismicité II | Zone de sismicité 4 |

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



| TERMINOLOGIE UTILISÉE | TERMINOLOGIE SUBSTITUÉE |
|---|---|
| Zone de sismicité III | Zone de sismicité 5 |
| Classe de bâtiments A | Catégorie d'importance I |
| Classe de bâtiments B | Catégorie d'importance II |
| Classe de bâtiments C | Catégorie d'importance III |
| Classe de bâtiments D | Catégorie d'importance IV |

Art. 7. – L'arrêté du 29 mai 1997 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la catégorie dite « à risque normal » telle que définie par le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique est abrogé.

Art. 8. – Le directeur général de la prévention des risques, le directeur général de l'aviation civile et le directeur général de l'aménagement, du logement et de la nature au ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, le directeur de la sécurité civile, le directeur général des collectivités locales et le délégué général à l'outre-mer au ministère de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 22 octobre 2010.

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie,
de l'énergie, du développement durable et de la mer,
en charge des technologies vertes
et des négociations sur le climat,
JEAN-LOUIS BORLOO

Le ministre de l'intérieur,
de l'outre-mer et des collectivités territoriales,
BRICE HORTEFEUX

La secrétaire d'Etat
chargée de l'écologie,
CHANTAL JOUANNO

Le secrétaire d'Etat
chargé du logement et de l'urbanisme,
BENOIST APPARU

## b) Documents valant plan de prévention des risques naturels prévisibles liés aux caractéristiques du sous-sol

Conformément à la Loi n° 95.101 du 2 février 1995 (article 40-6) et au décret n° 95.1089 du 5 octobre 1995, l'article R.111.3 du Code de l'urbanisme est abrogé et les dispositions des arrêtés-inter-préfectoraux des 26 janvier 1966, 25 février 1977 et 19 mars 1991 ci-dessous valent plan de prévention des risques naturels prévisibles en application de l'article L.562-2 du Code de l'environnement.

Les périmètres définis par les arrêtés ci-dessous sont reportés, pour information, sur le plan des servitudes relatives à la sécurité publique (Plan de prévention des risques de mouvements de terrains) annexé au P.L.U.

La Préfecture de Police est responsable de l'application de ces servitudes :

**Préfecture de Police - Direction de la Protection du Public**

12-14, quai de Gesvres - 75195 Paris RP
Tél. 01-49-96-33-52 ou 01-49-96-33-53

Le service chargé du suivi des carrières peut être contacté à l'adresse suivante:

**Direction de la Voirie et des Déplacements**

**Service de l'inspection générale des carrières**

3, avenue Henri Rol-Tanguy – Paris 7501
Tél. : 01-40-47-58-00 – Fax : 01-43-27-07-86
Reception du public :
lundi, mercredi et vendredi, de 9h à 12h

### ARRÊTÉ INTER-PRÉFECTORAL DU 26 JANVIER 1966 RELATIF AUX ZONES D' ANCIENNES CARRIÈRES DE PARIS ET DU DÉPARTEMENT DE LA SEINE – PERMIS DE CONSTRUIRE – MESURES DE SÉCURITÉ.

Le Préfet de la Seine,

Le Préfet de police,

Vu l'arrêté des consuls du 12 messidor an VIII déterminant les fonctions du Préfet de police ;

Vu le Code municipal, et notamment ses art. 97 et 110 ;

Vu le Code minier ;

Vu le décret du 12 février 1892 réglementant l'exploitation des carrières dans le département de la Seine ;

Vu le décret n° 61-1298 du 30 novembre 1961 portant règlement d'administration publique pour l'application de l'art. 91 du Code de l'urbanisme et de l'habitation, et notamment les art. 2 et 3 de ce décret ;

Vu l'arrêté interpréfectoral du 15 mai 1961 portant règlement concernant les constructions à édifier dans les zones d'anciennes carrières de Paris et du département de la Seine ainsi que l'utilisation de sols sous-minés par d'anciennes carrières ;

Considérant que dans l'intérêt de la sécurité publique il y a lieu de préciser et de renforcer les prescriptions de l'arrêté susvisé ;

Vu la délibération du Conseil général de la Seine en date du 2 avril 1960 ;

Sur la proposition du Secrétaire général de la Seine (Urbanisme, Aménagement, Construction et Services techniques),

Arrêtent :

**Article premier.** - Les demandes de permis de construire concernant l'édification, la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments dans Paris et dans le département de la Seine sont transmises pour examen et avis par la Direction de l'Urbanisme à la Direction générale des Services techniques (Inspection générale des carrières), lorsque le terrain est situé dans une zone d'anciennes carrières, afin que soient précisées les conditions qui seront inscrites dans le permis de construire et auxquelles devra satisfaire le maître de l'œuvre en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées ainsi que des cours, jardins, garages, parkings, voies de circulation et tous abords de ces constructions.

L'Inspection générale des carrières reçoit de l'autorité compétente copie des permis de construire délivrés dans les zones d'anciennes carrières.

**Art. 2.** - Le maître de l'œuvre est tenu, préalablement à l'édification de la construction faisant l'objet du permis de construire, de se conformer aux conditions particulières de sécurité qui lui ont été prescrites en application de l'art. 1er ci-dessus.

**Art. 3.** - Au cours des travaux, les agents de l'Inspection générale des Carrières ont libre accès au chantier. Le maître de l'œuvre doit suivre les indications complémentaires qui peuvent lui être données sur place par ces agents relativement à la nature, au nombre et à l'importance des consolidations à entreprendre. Il demeure responsable de la bonne exécution de ces consolidations.

**Art. 4.** - Le maître de l'œuvre signalera sans délai à l'Inspection générale des carrières tout désordre qui serait constaté, au cours des travaux de consolidation souterraine, au droit ou au-delà de la mitoyenneté des tréfonds voisins. L'Inspection générale des carrières en avisera le ou les propriétaires intéressés avec indication des mesures qu'elle préconise pour éviter les désordres sur leurs fonds respectifs.

**Art. 5.** - Dans le délai d'un mois après achèvement des travaux d'exploration et de consolidation souterraines, le maître de l'œuvre doit remettre, contre récépissé, à l'Inspection générale des carrières, un plan de ces travaux. A ce plan sont annexés la coupe géologique des fouilles et des puits foncés ainsi que les coupes, élévations et schémas nécessaires à une parfaite description des travaux exécutés. Ces pièces sont dressées à l'une des échelles 1/200, 1/100 et doivent comporter, en tant que besoin, une notice explicative en vue de fournir tous les renseignements techniques utiles. Le plan est repéré sans ambiguïté par rapport aux ouvrages de surface existants ou aux rues voisines ; il est daté et authentifié par la signature du maître de l'œuvre et doit porter la désignation de la personne qui a dirigé les travaux.

**Art. 6.** - Sur un terrain situé dans les zones d'anciennes carrières souterraines, l'exercice de toute activité susceptible d'entraîner la présence d'un personnel ou du public doit faire l'objet d'une déclaration préalable au maire de la commune où la carrière est située, au Préfet de la Seine (Direction générale des Services techniques) si elle est située à Paris, lesquels la transmettent pour examen et avis à l'Inspection générale des carrières. Ce service précise les conditions qui seront notifiées au déclarant et auxquelles celui-ci devra satisfaire pour prévenir les accidents pouvant résulter de la présence des vides de carrières dans le sous-sol du terrain.

**Art. 7.**- Sur le rapport de l'Inspection générale des carrières, le Préfet peut à tout moment interdire sur un chantier une technique ou l'usage de matériel susceptibles par leurs répercussions dans les carrières souterraines de créer des désordres dans les constructions et terrains avoisinants.

**Art. 8.**- Une clôture efficace doit interdire l'accès du public sur tout terrain sous-miné par d'anciennes carrières souterraines de gypse et qui n'est pas l'objet de précautions spéciales pour prévenir les accidents pouvant résulter de la présence des vides de carrières dans le sous-sol du terrain.

**Art. 9.**- Faute par le maître de l'œuvre de se conformer aux conditions prescrites en vertu des art. 2 et 3 ci-dessus, faute par le déclarant de satisfaire aux conditions prescrites en vertu de l'art. 6 ci-dessus ou faute par le propriétaire du sol de satisfaire à la mesure prévue par l'art. 8 ci-dessus, il y est pourvu d'office, à ses frais, par les soins de l'Administration.

**Art. 10.**- Les infractions aux dispositions du présent arrêté sont déférées aux tribunaux compétents.

**Art. 11.**- Est abrogé l'arrêté interpréfectoral du 15 mai 1961 concernant les constructions à édifier dans les zones des anciennes carrières de Paris et du département de la Seine ainsi que toutes dispositions contraires à celles du présent arrêté.

**Art. 12.**- Le directeur de la Police municipale de la Préfecture de police, le directeur général des Services techniques et le directeur de l'Urbanisme de la Préfecture de la Seine sont chargés de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Paris, le 26 janvier 1966.

Maurice PAPON Raymond HAAS-PICARD

(Voir plan annexe des servitudes relatives à la sécurité publique sur les risques naturels et technologiques. Ce document ne vaut pas informations mises à disposition par le Préfet de Paris au titre des articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement)



DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

## ARRÊTÉ INTER-PRÉFECTORAL DU 25 FÉVRIER 1977 RELATIF AUX TERRAINS EXPOSÉS A DES RISQUES NATURELS

*Le Préfet de police,*

*Le Préfet de Paris,*

Vu l'arrêté des consuls du 12 messidor an VIII déterminant les fonctions du Préfet de police ;

Vu le décret n° 68-57 du 19 janvier 1968 relatif aux pouvoirs du Préfet de Paris et à l'organisation des services placés sous son autorité ;

Vu le Code municipal, et notamment ses articles 97 et 110 ;

Vu le Code minier ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment son article R111-3 qui prescrit la délimitation par arrêté préfectoral pris après consultation des services intéressés, enquête publique, avis du Conseil municipal et de la Commission départementale d'urbanisme, des terrains exposés à un risque naturel tel que inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanche sur lesquels la construction, si elle est autorisée, doit être subordonnée à des conditions spéciales ;

Vu l'arrêté préfectoral du 10 octobre 1975 rendant public le plan d'occupation des sols de Paris ; ensemble l'arrêté préfectoral du 28 avril 1976 rendant publiques diverses modifications dudit plan ;

Considérant qu'à la suite d'études effectuées sur la dissolution du gypse dans le nord-est de la région parisienne, il est apparu qu'une partie du nord de Paris était affectée de poches de dissolution du gypse qui seraient susceptibles de provoquer à terme des affaissements d'immeubles, de voies ou d'ouvrages ;

Considérant que l'existence de ce phénomène paraît justifier des précautions particulières pour la construction à l'intérieur d'un secteur formé par le 10 e arrondissement en totalité, et partiellement dans les 17e, 18e et 19e arrondissements ;

Vu le plan définissant le périmètre à l'intérieur duquel ces précautions doivent être prises ;

Vu l'avis des services intéressés ;

Vu l'arrêté préfectoral du 16 septembre 1975 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique du 1er au 16 octobre 1975, sur le projet de délimitation du périmètre où des précautions particulières doivent être prises ; ensemble le dossier d'enquête publique et l'avis favorable au projet du commissaire enquêteur désigné ;

Vu la délibération du 27 novembre 1975 du Conseil de Paris donnant un avis favorable à la poursuite de la procédure tendant à l'intervention d'un arrêté interpréfectoral délimitant les terrains parisiens exposés à des risques naturels ;

Vu l'avis favorable du Comité d'aménagement de la région parisienne consulté en application de l'article R.613-2 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté interpréfectoral du 26 janvier 1966 relatif aux mesures de sécurité à prendre dans les zones d'anciennes carrières ;

Vu le rapport du directeur de l'Urbanisme et du logement ;

Sur la proposition du Secrétaire général de Paris,

Arrêtent :

**Article premier.** - La construction et l'exercice d'activités sur les terrains exposés à un risque naturel (affaissement dus à des poches de dissolution du gypse) et délimités par :
le boulevard de la Villette,
la rue du Faubourg-du-Temple,
la place de la République,
le boulevard Saint-Martin,
le boulevard Saint-Denis,
le boulevard de Bonne-Nouvelle,
la rue du Faubourg-Poissonnière,
le boulevard Barbès,
la rue Marcadet,
la rue Lamarck,
la rue Danrémont,
la rue Caulaincourt,
le boulevard de Clichy,
le boulevard des Batignolles,
la rue de Rome,
les voies S.N.C.F. en prolongement de la rue de Rome,
la limite administrative de Paris,
et l'avenue Jean Jaurès,
à Paris (10e, 17e, 18e et 19e arrondissement), telles que ces limites sont précisées au plan annexé à la minute du présent arrêté, sont subordonnés aux mêmes conditions spéciales qui ont été déterminées par l'arrêté inter préfectoral du 26 janvier 1966 susvisé et annexées à la minute du présent arrêté.

**Art. 2.** - Toute découverte de poches de dissolution du gypse devra faire l'objet d'une déclaration à l'Inspection générale des carrières, 1, place Denfert-Rochereau, à Paris (14e).

**Art. 3.** - Le directeur de la Protection et de la sécurité du public de la Préfecture de Police, le directeur général de l'Aménagement urbain et le directeur de l'urbanisme et du logement de la Préfecture de Paris sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont copie certifiée conforme leur sera adressée, et qui sera inséré au "Recueil des actes administratifs de la Préfecture de Paris et de la Préfecture de police", et publié par voie d'affiches.

Fait à Paris, le 25 février 199

*Le Préfet de police* — *Le Péfet de Paris*

Pierre SOMVEILLE — Jean TAULELLE

(Voir plan annexe des servitudes relatives à la sécurité publique sur les risques naturels et technologiques. Ce document ne vaut pas informations mises à disposition par le Préfet de Paris au titre des articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement)

## ARRÊTÉ INTER-PRÉFECTORAL N° 91-331 DU 19 MARS 1991 RELATIF À LA DÉLIMITATION DES PÉRIMÈTRES DES ANCIENNES CARRIÈRES DE PARIS

Le préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris, chevalier de la Légion d'honneur et le préfet de police

Vu le Code minier ;

Vu l'arrêté interpréfectoral du 26 janvier 1966 portant règlement concernant les constructions à édifier dans les zones d'anciennes carrières de Paris et du département de la Seine ainsi que l'utilisation de sols sous-minés par d'anciennes carrières ;
Vu l'arrêté interpréfectoral du 25 février 1977 délimitant les zones de poches de dissolution de gypse ;
Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article R.111-3 qui prescrit la délimitation, par arrêté préfectoral pris après consultation des services intéressés, enquête publique, avis du conseil municipal, des terrains exposés à un risque tel qu'inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanche, sur lesquels la construction, si elle est autorisée, doit être subordonnée à des conditions spéciales ;

Vu l'avis des services intéressés (Inspection générale des carrières et délégation régionale à l'architecture et à l'environnement) ;

Vu l'arrêté préfectoral du 22 août 1988 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique du 19 septembre au 5 novembre 1988, sur le projet de délimitation des périmètres où des précautions particulières doivent être prises ;

Vu le rapport de la commission d'enquête publique en date du 5 décembre 1988 ;

Vu la délibération du 11 février 1991 du conseil de Paris donnant un avis favorable à l'intervention d'un arrêté interpréfectoral délimitant les terrains parisiens exposés à un risque lié aux anciennes carrières ;

Vu le rapport de l'inspecteur général des carrières,

Arrêtent :

**Article premier.** - Les terrains exposés à un risque lié aux anciennes carrières sont délimités suivant le plan annexé à la minute du présent arrêté.

**Art. 2.** – La construction et l'exercice d'activités sur ces terrains sont subordonnés aux mêmes conditions spéciales qui ont été déterminées par l'arrêté interpréfectoral du 26 janvier 1966 susvisé.

**Art. 3.** – Le présent arrêté sera publié au *Recueil des actes administratifs* de la préfecture de Paris et de la préfecture de police, au *bulletin municipal officiel* et dans le journal *Le Parisien*.

**Art. 4.** – Le préfet de Paris et le préfet de police sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Paris, le 19 mars 1991

*Le préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris*, Christian SAUTTER

*Le préfet de police*, Pierre VERBRUGGHE

**Nota**. – Le plan peut être consulté :

- à l'inspection générale des carières, 1, place Denfert-Rochereau, 75014 Paris, tél . : 43 21 58 00
- - à la préfecture de Paris, bureau de l'urbanisme, section de l'environnement et des sites, bureau 327, 50, avenue Daumesnil, 75012 Paris, tél. : 49 28 41 52

(Voir plan annexe des servitudes relatives à la sécurité publique sur les risques naturels et technologiques. Ce plan ne vaut pas informations mises à disposition par le Préfet de Paris au titre des articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement)



DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

DOCUMENT A VALEUR INFORMATIVE







**Document de référence relatif à l'Information des Acquéreurs et des Locataires sur les risques naturels majeurs (IAL)**



**Carte de zonage**
**du 12ème arrondissement**
**Echelle : 1/7 000ème**

*Périmètre des zones de carrières*
*Périmètre des zones de gypse antéludien*
*Plan de prévention des risques d'inondation révisé*

Sources : Préfecture de Paris - DULE
APUR : Parcellaire APUR 2000
IGN : BD TOPO IGN 1998
SNS - Subdivision de Paris :
Et de la Seine et quais
DULE - BU - BU1 - NB - mars 2008

Michel LALANDE

Légende

Plan de prévention des risques d'inondation révisé (arrêté préfectoral du 19 avril 2007)

- Zone bleu sombre (incluse dans l'aléa) : niveau de submersion supérieur à 1 m
- Zone bleu sombre hachurée (voir observation)
- Zone bleu clair (incluse dans l'aléa)
- Zone bleu clair hachurée (voir observation)
- Zone rouge : grand écoulement
- Zone verte : expansion des crues
- Zone comportant des poches de gypse antéludien (arrêté interpréfectoral du 25 février 1977)
- Zone d'anciennes carrières (arrêté interpréfectoral du 19 mars 1991)
- Limites d'arrondissements

Observation : Secteurs hachurés du PPRI
Les secteurs hachurés correspondent à des parties de parcelles ou d'îlots inclus dans le périmètre des zones potentiellement inondables, par application du principe de précaution explicité page 21 du rapport de présentation. Il s'agit du complément de la parcelle pour la zone bleu sombre, et de l'îlot pour la zone bleu clair, situé au delà de la limite estimée de l'aléa.

Définition de l'îlot = Parcellaire APUR 2000

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

# INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

## PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

Rappel du risque : Mouvement de terrain.

**Le bien est il concerné par des prescriptions de travaux ?** ☐ Oui ☐ Non

**Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés ?** ☐ Oui ☐ Non

*Parcelle(s) : 000-CD-10, 000-CD-19, 75012 PARIS 12E ARRONDISSEMENT*

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

# INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

**Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ?** ☐ Oui ☒ Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

**Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR qui concernent la parcelle.**

## SIGNATURES

| Vendeur / Bailleur | Date et lieu | Acheteur / Locataire |
|---|---|---|
| Frédéric Boucherat | | Guillaume Blanchot |
| 31/5/2024 | | 31/5/2024 |
| Frédéric Boucherat | | Guillaume Blanchot |

*Parcelle(s) : 000-CD-10, 000-CD-19, 75012 PARIS 12E ARRONDISSEMENT*

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

# ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 20 Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 16

| Code national CATNAT | Début le | Fin le | Arrêté du | Sur le JO du |
|---|---|---|---|---|
| INTE0100460A | 06/07/2001 | 07/07/2001 | 06/08/2001 | 11/08/2001 |
| INTE0300592A | 31/05/2003 | 31/05/2003 | 03/10/2003 | 19/10/2003 |
| INTE0600186A | 23/06/2005 | 23/06/2005 | 11/04/2006 | 22/04/2006 |
| INTE1615488A | 28/05/2016 | 05/06/2016 | 08/06/2016 | 09/06/2016 |
| INTE1804348A | 15/01/2018 | 05/02/2018 | 14/02/2018 | 15/02/2018 |
| INTE1831446A | 09/07/2017 | 10/07/2017 | 26/11/2018 | 07/12/2018 |
| INTE1831446A | 27/07/2018 | 27/07/2018 | 26/11/2018 | 07/12/2018 |
| INTE9200482A | 31/05/1992 | 01/06/1992 | 20/10/1992 | 05/11/1992 |
| INTE9200533A | 25/05/1992 | 25/05/1992 | 24/12/1992 | 16/01/1993 |
| INTE9300513A | 29/04/1993 | 30/04/1993 | 28/09/1993 | 10/10/1993 |
| INTE9400582A | 18/07/1994 | 19/07/1994 | 06/12/1994 | 17/12/1994 |
| INTE9900346A | 30/05/1999 | 30/05/1999 | 21/07/1999 | 24/08/1999 |
| INTE9900627A | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999 |
| MDIE900018A | 27/06/1990 | 27/06/1990 | 07/12/1990 | 19/12/1990 |
| NOR19830803 | 05/06/1983 | 06/06/1983 | 03/08/1983 | 05/08/1983 |
| NOR19830910 | 05/06/1983 | 06/06/1983 | 10/09/1983 | 11/09/1983 |

Sécheresse : 1

| Code national CATNAT | Début le | Fin le | Arrêté du | Sur le JO du |
|---|---|---|---|---|
| INTE0600132A | 01/07/2003 | 30/09/2003 | 02/03/2006 | 11/03/2006 |

Mouvement de Terrain : 1

| Code national CATNAT | Début le | Fin le | Arrêté du | Sur le JO du |
|---|---|---|---|---|
| INTE9900627A | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999 |

Grêle : 1

| Code national CATNAT | Début le | Fin le | Arrêté du | Sur le JO du |
|---|---|---|---|---|
| NOR19830910 | 05/06/1983 | 06/06/1983 | 10/09/1983 | 11/09/1983 |

*Parcelle(s) : 000-CD-10, 000-CD-19, 75012 PARIS 12E ARRONDISSEMENT*

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE
*Liberté*
*Égalité*
*Fraternité*

Tempête : 1

| Code national CATNAT | Début le | Fin le | Arrêté du | Sur le JO du |
|---|---|---|---|---|
| NOR19830910 | 05/06/1983 | 06/06/1983 | 10/09/1983 | 11/09/1983 |

*Parcelle(s) : 000-CD-10, 000-CD-19, 75012 PARIS 12E ARRONDISSEMENT*

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

# Etat des nuisances sonores aériennes

**Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'urbanisme (art. L. 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, location ou construction immobilière.**

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être intégré au dossier de diagnostic technique - DDT (annexé, selon le cas, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente et au contrat de location ou annexé à ces actes si la vente porte sur un immeuble non bâti) et à être **annexé** à l'acte authentique de vente et, le cas échéant, au contrat préliminaire en cas de vente en l'état futur d'achèvement.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° _____ du __ / __ / ____ mis à jour le __ / __ / ____

| **Adresse de l'immeuble** | code postal **ou** Insee | **commune** |
|---|---|---|
| 183-185,Avenue Daumesnil,<br>Cadastré CD n° 10-19 | 75012 | PARIS |

## Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans d'exposition au bruit (PEB)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB [1] **oui** ☐ **non** ☑

**révisé** ☐ **approuvé** ☐ date __ / __ / ____

[1] **Si oui**, nom de l'aérodrome :

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation [2] **oui** ☐ **non** ☐

[2] **Si oui**, les travaux prescrits ont été réalisés **oui** ☐ **non** ☐

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PEB [1] **oui** ☐ **non** ☑

**révisé** ☐ **approuvé** __ / __ / ____ date __ / __ / ____

[1] **Si oui**, nom de l'aérodrome :

## Situation de l'immeuble au regard du zonage d'un plan d'exposition au bruit

> L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme :

**zone A**[1] ☐ forte **zone B**[2] ☐ forte **zone C**[3] ☐ modérée **zone D**[4] ☐

[1] (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

[2] (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 celle et 62)

[3] (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisi entre 57 et 55)

[4] (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quatervicies A du code général des impôts.(et sous réserve des dispositions de l'article L.112-9 du code l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture).

Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

**Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des nuisances prisent en compte**

Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site Internet du Géoportail de l'institut national de l'information géographique et forestière (I.G.N) à l'adresse suivante : https://www.geoportail.gouv.fr/

Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de .....
peut être consulté à la maire de la commune de .....
où est sis l'immeuble.

Cartographie - Paris 12éme n'est pas concernée par un PEB

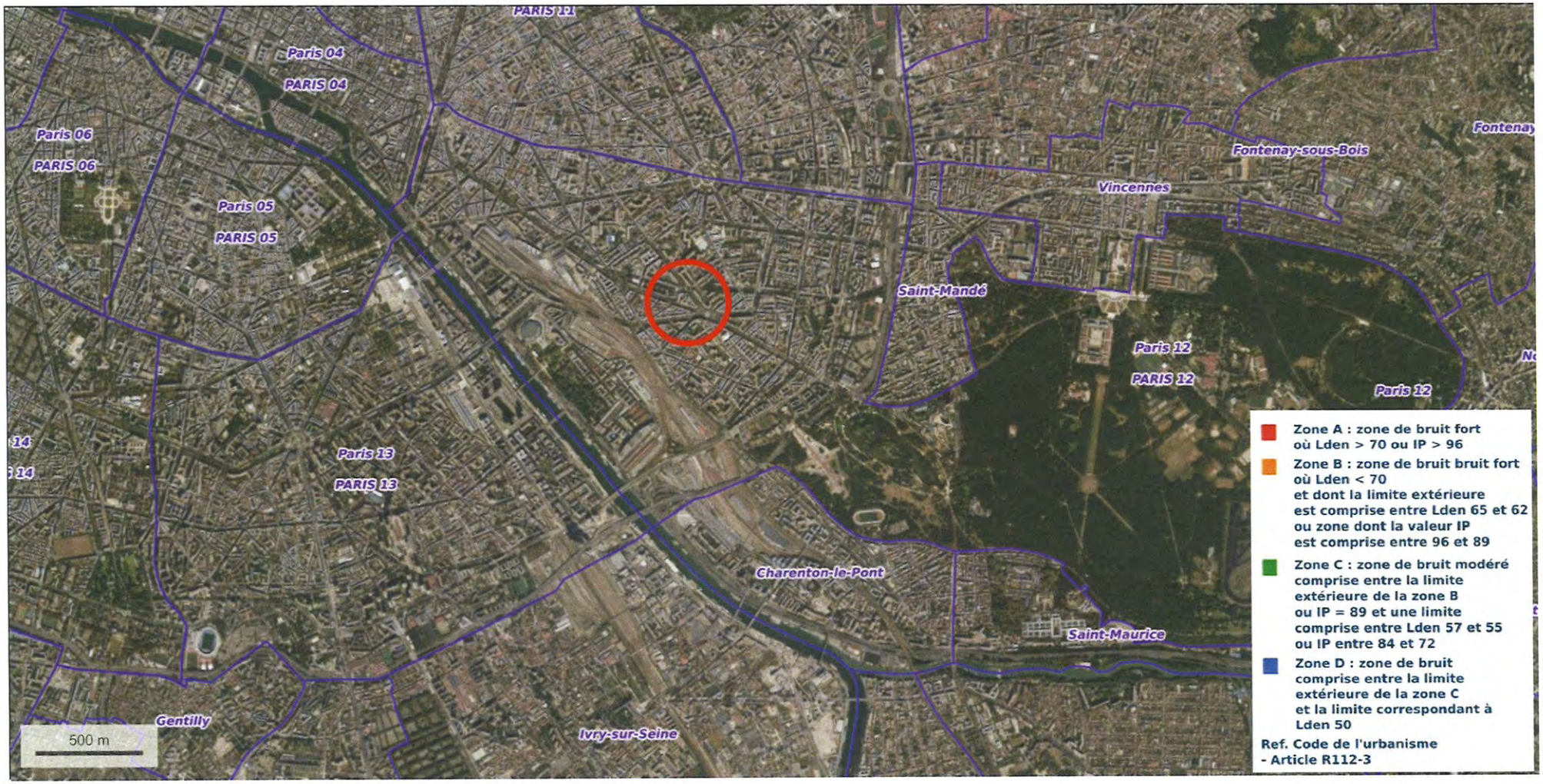
| **vendeur** / bailleur | date / lieu | **acquéreur** / locataire |
|---|---|---|
| BNP PARIBAS | 06/02/2024 à SEVRES | |

information sur les nuisances sonores aériennes
pour en savoir plus.consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire
**https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/**

GEXPERTISE
Tel : 33 1 46 26 14 23
E-mail : contact@gexpertise.fr
SIRET : 508 008 984 00025
6/8 Rue de Wolfenbüttel - 92318 Sèvres

géoportail

# Plan d'Exposition au Bruit




© IGN 2023 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

Longitude : 2° 24′ 55″ E
Latitude : 48° 50′ 05″ N



DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

**Annexe 13.3**

**Diagnostics de performance énergétique vierge et théorique**

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

GEXPERTISE

Accompagner | Modéliser | Garantir

# Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre

**(6.3.a.bis) bureaux, services administratifs, enseignement**

**N° ADEME :** ..... 2475T0663259O
**Type d'activités** (Le cas échéant, nature de l'ERP)**:** W: Administrations, banques, bureaux
**Année de construction :** ..... 1994 (Réhabilitation lourde en 2024)
**Adresse :** ..... 183-185, Avenue Daumesnil
75012 PARIS 12
**Date (visite) :** ..... 19/02/2024
**Valable jusqu'au :** ..... 18/02/2034
**Diagnostiqueur :** ..... Boudjema MALEK
**Certification :** ..... DEKRA Certification n°DTI3420 obtenue le 24/04/2023

**Signature :**

☒ Bâtiment entier ☐ Partie de bâtiment (à préciser)
Sth : 19250 m²

**Propriétaire :**
Nom : ..... BNP PARIBAS REAL ESTATE PROPERTY MANAGEMENT FRANCE SAS
Adresse : ..... 50, cours de l'île Seguin
92650 Boulogne-Billancourt

**Gestionnaire** (s'il y a lieu) :
Nom : .....
Adresse : .....

## *Consommations annuelles par énergie :*

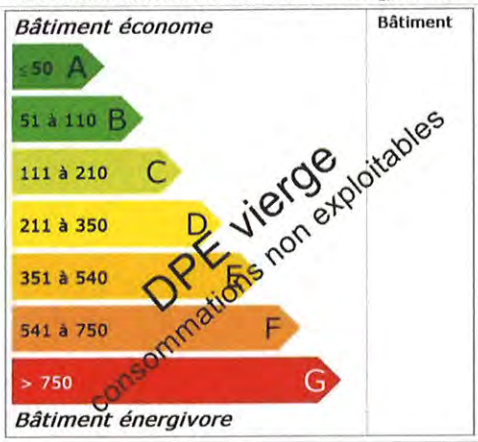
Le diagnostiqueur n'a pas été en mesure d'établir une estimation des consommations (Absence de consommations)

### Consommations énergétiques

(En énergie primaire)

Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure

Consommation conventionnelle : ***- kWh$_{EP}$/m².an***

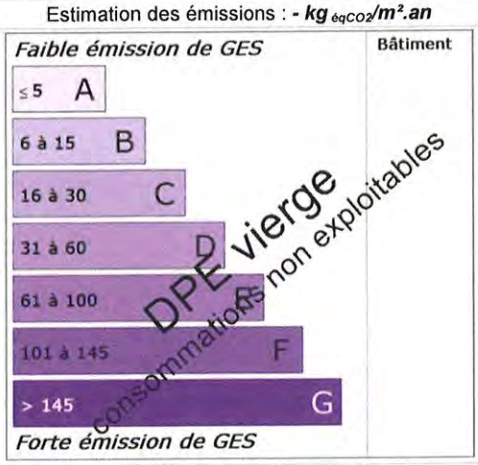



### Émissions de gaz à effet de serre

(GES)

Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, l'éclairage et les autres usages

Estimation des émissions : ***- kg $_{éqCO2}$/m².an***



DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

## Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements

### Bâtiment

**Murs :**
Façade- rideau donnant sur l'extérieure avec isolation répartie.
Mur en béton banché d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation intérieure et extérieure (2023) donnant sur des circulation avec ouverture direct sur l'extérieure.
Mur en béton banché d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation intérieure épaisseur 10 à 15 cm donnant sur l'extérieure.
Mur en béton banché d'épaisseur ≤ 20 cm avec bardage métallique.
Mur en béton banché d'épaisseur ≤ 20 cm donnant sur terre plein.
Mur en béton banché d'épaisseur ≤ 20 cm avec isolation extérieure de 15cm donnant sur l'extérieure.
Mur en parpaing donnant sur l'extérieure.

**Toiture :**
Dalle béton avec isolation par l'extérieure donnant sur terrasse.
Dalle béton avec flocage donnant sur locaux chauffée.
Plafond en bac acier donnant sur l'extérieur (terrasse) avec isolation intérieure flocage.

**Menuiseries :**
Porte(s) bois opaque pleine
Porte(s) métal opaque pleine
Porte(s) métal avec 30-60% de double vitrage
Fenêtres battantes métal à rupture de ponts thermiques double vitrage avec lame d'air 16 mm avec store intérieure.
Fenêtres fixes métal à rupture de ponts thermiques double vitrage avec lame d'air 16 mm avec store intérieure.

**Plancher bas :**
Dalle béton donnant sur sous sol avec isolation en sous-face (flocage)
Dalle béton non isolée donnant sur un terre-plein

**Nombre d'occupants :**
Néant

### Chauffage et refroidissement

**Système-de-chauffage :**
Production :
Réseau de chaleur isolé CPCU (Compagnie parisienne de chauffage urbain) système collectif
émetteurs : Plafond actif réversible (chaud/froid) avec vanne 6 voies toutes les 2 trames

Centrale de traitement d'air (CTA) à double flux avec récupération d'énergie

**Système de refroidissement :**
Production:
Groupe froid à détente directe et central de traitement d'air (CTA)
émetteurs: soufflage via le plafond actif réversible

**Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint :**
Néant

**Autres-équipements consommant-de-l'énergie :**
Equipement futur: bureautique, ascenseur, monte-charges, RIE, et autre équipement de salle de sport

### Eau chaude sanitaire, ventilation, éclairage

**Système de production d'ECS :**
Chauffe-eau électrique instantané (dans chaque bloc sanitaire)

**Système-d'éclairage :**
Ensemble d'éclairage est de type LED

**Système-de-ventilation :**
(CTA) Centrale de traitement d'air à double flux avec récupération d'énergie

**Énergies renouvelables**
Quantité d'énergie d'origine renouvelable : 0 $kWh_{EP}/m^2.an$
Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables : Néant

**Pourquoi un diagnostic**
- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents locaux entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

**Factures et performance énergétique**
La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

**Énergie finale et énergie primaire**
L'énergie finale est l'énergie utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour en disposer, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle utilisée en bout de course.
L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

**Constitution de l'étiquette énergie**
La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien indiquée.

**Énergies renouvelables**
Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

**Commentaires:**
Néant

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

## *Conseils pour un bon usage*

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans les bâtiments publics de bureaux ou d'enseignement : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

**Gestionnaire énergie**
- ❑ Mettre en place une planification énergétique adaptée à la collectivité ou à l'établissement.

**Chauffage**
- ❑ Vérifier la programmation hebdomadaire jour/nuit et celle du week-end.
- ❑ Vérifier la température intérieure de consigne en période d'occupation et en période d'inoccupation.
- ❑ Réguler les pompes de circulation de chauffage: asservissement à la régulation du chauffage, arrêt en dehors des relances.

**Ventilation**
- ❑ Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, la programmer de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'inoccupation.

**Eau chaude sanitaire**
- ❑ Arrêter les chauffes eau pendant les périodes d'inoccupation.
- ❑ Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mitigeurs.

**Confort d'été**
- ❑ Installer des occultations mobiles sur les fenêtres ou les parois vitrées s'il n'en existe pas.

**Éclairage**
- ❑ Profiter au maximum de l'éclairage naturel. Éviter d'installer les salles de réunion en second jour ou dans des locaux sans fenêtre.
- ❑ Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- ❑ Installer des minuteurs et/ou des détecteurs de présence, notamment dans les circulations et les sanitaires.
- ❑ Optimiser le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux la nuit avec possibilité de relance.

**Bureautique**
- ❑ Opter pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour le mode économie d'énergie des écrans lors d'une inactivité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).
- ❑ Veiller à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en période de non-utilisation (la nuit par exemple) ; ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille.
- ❑ Opter pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées par étage); les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

**Sensibilisation des occupants et du personnel**
- ❑ Sensibiliser le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement.
- ❑ Veiller au nettoyage régulier des lampes et des luminaires, et à leur remplacement en cas de dysfonctionnement.
- ❑ Veiller à éteindre l'éclairage dans les pièces inoccupées, ainsi que le midi et le soir en quittant les locaux.
- ❑ Sensibiliser les utilisateurs de petit électroménager: extinction des appareils après usage (bouilloires, cafetières), dégivrage régulier des frigos, priorité aux appareils de classe A ou supérieure.
- ❑ En été, utiliser les occultations (stores, volets) pour limiter les apports solaires dans les bureaux ou les salles de classe.

**Compléments**
- ❑ Néant

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

## *Recommandations d'amélioration énergétique*

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie.
Examinez-les, elles peuvent vous apporter des bénéfices.

| ***Mesures d'amélioration*** | ***Commentaires*** |
|---|---|
| Eau chaude Sanitaire | *Lors du remplacement envisager un équipement performant type ECS instantanée.* |
| Mise en œuvre de panneaux photovoltaïques | *Au vu de l'espace disponible en toiture, et si la structure le permet mise en place de panneaux photovoltaïques En effet, compte tenu des besoins réguliers en électricité du site, l'énergie ainsi produite ne sera stockée que de façon intermittente car utilisée directement pour la couverture des besoins du site tout en diminuant la facture énergétique.* |

**Commentaires** Néant

**Références réglementaires et logiciel utilisés :** Article L134-4-2 du CCH et décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, décret 2020-1610, 2020-1609, décret 2006-1653, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010. Logiciel utilisé : LICIEL Diagnostics v4.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations : www.developpement-durable.gouv.fr ou www.ademe.fr

*Nota :* *Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par* ***DEKRA Certification - Immeuble la Boursidière - Porte I - Rue de La Boursidière 92350 LE PLESSIS-ROBINSON (détail sur www.info-certif.fr)***
*Nom de l'opérateur : Boudjema MALEK, numéro de certification : DTI3420 obtenue le 24/04/2023*

**Signature du diagnostiqueur**

**Cachet de l'entreprise**

GEXPERTISE
Tél : +331 46 26 14 23
E-mail : contact@gexpertise.fr
SIRET : 508 008 984 00025
6/8 Rue de Wolfenbüttel - 92310 Sèvres

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



# CERTIFICAT

DE COMPETENCES

## Diagnostiqueur immobilier certifié

DEKRA Certification certifie que Monsieur

**Boudjema MALEK**

est titulaire du certificat de compétences N°**DTI3420** pour :

**Constat de risque d'exposition au plomb** du 28/03/2023 au 27/03/2030
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification

**Diagnostic amiante sans mention** du 04/04/2023 au 03/04/2030
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic techniques et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification

**Diagnostic amiante avec mention** du 04/04/2023 au 03/04/2030
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic techniques et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification

**Etat relatif à la présence de termites (France Métropolitaine)** du 28/03/2023 au 27/03/2030
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification

**Diagnostic de performance énergétique** du 24/04/2023 au 23/04/2030
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification

**Diagnostic de performance énergétique tous types de bâtiments** du 20/10/2023 au 23/04/2030
Arrêté du 16 octobre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique et les critères d'accréditati

**Etat de l'installation intérieure de gaz** du 05/04/2023 au 04/04/2030
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certificationArrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification

**Etat de l'installation intérieure d'électricité** du 24/04/2023 au 23/04/2030
Arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification

Ces compétences répondent aux exigences de compétences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-4 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que leurs arrêtés d'application) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation de certification.
Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers audits de surveillance soient pleinement satisfaisants.

Yvan MAINGUY
Directeur Général

Le Plessis-Robinson, le 23/10/2023

Diagnostiqueur immobilier certifié* DEKRA

cofrac CERTIFICATION DE PERSONNES
Accréditation n° 4-0081
Portée disponible sur www.cofrac.fr

Le non-respect des clauses contractuelles peut rendre ce certificat invalide

DEKRA Certification SAS – www.dekra-certification.fr
Immeuble La Boursidière - Porte I - Rue de la Boursidière - 92350 Le Plessis-Robinson – France

B4450

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

GEXPERTISE

Accompagner | Modéliser | Garantir

# ATTESTATION SUR L'HONNEUR

**Conformément à l'article R.271-3 du code de la construction et de l'habitation**

Je soussigné, Monsieur Olivier FOURNIER,Gérant de l'entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée (EURL) Olivier FOURNIER Conseil, elle-même Directrice Générale de GEXPERTISE, société par actions simplifiée dont le siège social est situé 6/8 rue de Wolfenbüttel, 92310 Sèvres, enregistrée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 508 008 984, atteste sur l'honneur et conformément aux dispositions de l'article R.271-3 du code de la construction et de l'habitation que ladite société remplie les conditions de compétence, d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6 du même code pour la période allant du 1er janvier 2024 au 31 Décembre 2024.

**Garantie de compétences :**

J'atteste que tous les diagnostiqueurs intervenants au nom de Gexpertise SAS disposent des compétences attestées par un certificat de compétences pour établir :

- le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;
- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du code de la santé publique ;
- l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 133-6 du Code de la construction et de l'habitation ;
- l'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-6 du Code de la construction et de l'habitation ;
- l'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 Code de la construction et de l'habitation ;
- le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment.

**Organisation :**

J'atteste que Gexpertise SAS dispose des moyens en matériels et en personnels nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier de diagnostic technique.

**Assurance :**

J'atteste que Gexpertise SAS a souscrit une assurance auprès de la compagnie Allianz IARD sous le numéro n°58709861/9778514 dont le montant de la garantie est le suivant :

- Responsabilité civile exploitation :

Tous dommages confondus : 10.000.000 € par sinistre
- dont dommages matériels et immatériels consécutifs : 1.600.000 € par sinistre,

- Responsabilité civile professionnelle :

Tous dommages confondus : 5.000.000 € par sinistre et par année d'assurance
- dont dommages immatériels non consécutifs : 2.500.000€ par sinistre et par année d'assurance

Siège social
6 rue de Wolfenbuttel
92310 Sèvres
Tel : +33 1 46 26 14 23
E-mail : contact@gexpertise.fr

Agence Nouvelle-Aquitaine
207 cours de la Marne
33800 Bordeaux
Tel : +33 5 57 51 41 15
E-mail : aquitaine@gexperbise.fr

Agence Hauts-De-France
55-57 rue Jean Jaurès
59000 Lille
Tel : +33 3 66 72 61 28
E-mail : nord@gexpertise.fr

Agence PACA
183 avenue de Rome
83500 La Seyne-sur-Mer
Tel : +33 4 94 20 38 55
E-mail : paca@gexpertise.fr

Agence Rhône-Alpes
43 quai Perrache
69002 Lyon
Tel : +33 4 94 20 38 55
E-mail : rhone-alpes@gexpertise.fr

SAS au capital de 2 190 190 € | RCS Nanterre | SIREN : 508 008 984 | Code APE : 7112B | N° TVA intracommunautaire : FR18 508 008 984

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

GEXPERTISE

Accompagner | Modéliser | Garantir

**Impartialité et indépendance** :

J'atteste que Gexpertise SAS n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés ci-haut.

Fait à Sèvres, le 1er janvier 2024
Monsieur Olivier FOURNIER

Olivier FOURNIER

✓ Certified by yousign

Siège social
6 rue de Wolfenbüttel
92310 Sevres
Tél : +33 1 46 26 14 23
E-mail : contact@gexpertise.fr

Agence Nouvelle-Aquitaine
207 cours de la Marne
33800 Bordeaux
Tél : +33 5 57 51 41 15
E-mail : aquitaine@gexpertise.fr

Agence Hauts-De-France
55-57 rue Jean Jaurès
59000 Lille
Tél : +33 3 66 72 61 28
E-mail : nord@gexpertise.fr

Agence PACA
183 avenue de Rome
83500 La Seyne-sur-Mer
Tél : +33 4 94 20 38 55
E-mail : paca@gexpertise.fr

Agence Rhône-Alpes
43 quai Perrache
69002 Lyon
Tél : +33 4 94 20 38 55
E-mail : rhone-alpes@gexpertise.fr

SAS au capital de 2 190 190 € | RCS Nanterre | SIREN : 508 008 984 | Code APE : 7112B | N° TVA intracommunautaire : FR18 508 008 984

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

Allianz

288531

SAS GEXPERTISE
6 8 RUE DE WOLFENBUTTEL
92310 SEVRES

**ATTESTATION DE RESPONSABILITE CIVILE 2023**

**Allianz IARD** société anonyme au capital de 991.967.200 euros, inscrite au RCS de Nanterre, sous le numéro 542 110 291, dont le siège social est situé : 1 cours Michelet CS 30051 92076 Paris La Défense Cedex,

**Atteste que :**

SAS GEXPERTISE
6 8 RUE DE WOLFENBUTTEL
92310 SEVRES
SIRET : 50800898400025

Est titulaire d'un contrat d'assurance de Responsabilité Civile **n°58709861/9778514.**

Ce contrat a pour objet de garantir l'Assuré contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à l'égard des tiers du fait des activités suivantes :

**Activité de diagnostic immobilier réglementaire,**
telle que prévue par la loi n °46-942 du 7mai 1946, modifiée par les lois 85-1408 du 31 décembre 1985, 87-998 du 15 décembre 1987 et 94-529 du 28 juin 1994 et du décret n 94-478 du 31 mai 1996 , et admises par l'ordre des Géomètres-experts.

Sous réserve que les compétences de l'assuré personne physique ou que la compétence de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité lorsque la règlementation l'exige, sont garantis les diagnostics réglementaires ci-dessous que ce soit dans le cadre ou non d'une vente ou d'une location d'un bien immobilier :

**DIAGNOSTICS IMMOBILIERS**
Sont couvertes les activités suivantes, sous réserve que les compétences de l'assuré, personne physique ou que les compétences de ses diagnostiqueurs salariés aient été certifiées par un organisme accrédité, lorsque la réglementation l'exige, et ce pour l'ensemble des diagnostics réalisés.
Dossier de Diagnostic Technique appelés « diagnostics réglementaires » exercés :

**DIAGNOSTICS REGLEMENTAIRES**
- Le constat des risques d'exposition au plomb (CREP)
- L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux contenant de l'amiante
- L'état relatif à la présence de termites
- L'état de l'installation intérieure de gaz
- L'état des servitudes risques et d'information sur les sols (ESRIS) anciennement
- L'état des risques et pollution (ERP)
- Le diagnostic de performance énergétique (DPE)
- L'état de l'installation intérieure d'électricité
- L'information sur la présence d'un risque de mérules (Loi Alur)

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

Allianz

**Activités hors Dossier de Diagnostic Technique (DDT) exercées**

- Loi Boutin
- Loi Carrez
- Diagnostic Risque d'Intoxication au Plomb dans les Peintures (DRIPP)
- Plomb dans l'eau
- Certificat de décence – Loi SRU
- Risque d'Intoxication au Plomb dans les Peintures (DRIPP)
- Contrôle visuel amiante/plomb après travaux
- Recherche de plomb avant travaux/démolition
- Dossier Technique Amiante (DTA)
- Etat parasitaire : mérules, vrillettes, lyctus, etc
- Amiante avant travaux/avant démolition pour autant qu'il n'y ait pas de préconisations de travaux. En complément des exclusions figurant au contrat, sont exclus les dommages de la nature de ceux qui, en droit français, engagent la responsabilité des constructeurs, des fabricants ou assimilés en vertu des articles 1792 à 1792-6 du Code civil, ainsi que les dommages immatériels qui en résultent. >>

**Montants des garanties**

- **Responsabilité civile exploitation** :

Tous dommages confondus : **10.000.000 € par sinistre**
- dont dommages matériels et immatériels consécutifs : **1.600.000 € par sinistre**,

- **Responsabilité civile professionnelle** :

Tous dommages confondus : **5.000.000 € par sinistre et par année d'assurance**
- dont dommages immatériels non consécutifs : **2.500.000€ par sinistre et par année d'assurance**

La présente attestation, valable pour la période comprise entre le **1er janvier 2024 au 31 décembre 2024, ne peut engager la Compagnie Allianz en dehors des limites prévues au contrat.**
**Toute adjonction autre que le cachet et la signature du représentant de la Compagnie est réputée non écrite**

Fait à **Saint Denis**, le 04.01.2024
**Pour l'Assureur**, par délégation

VERSPIEREN
IMMOBILIER
Verspieren Immobilier - DPI
44 avenue Georges Pompidou
92300 LEVALLOIS-PERRET
Tél. 01 46 88 81 00 - www.verspieren.com
N° ORIAS : 07 001 542 - www.orias.fr

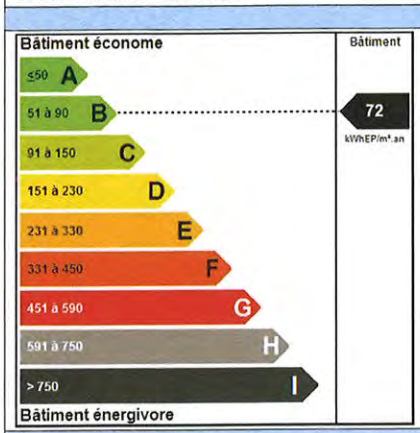
DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



# Daumesnil - Solution de base : Base - CPCU

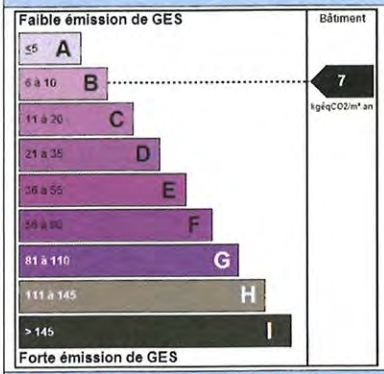
| Descriptif du système de chauffage | | | |
|---|---|---|---|
| Système : Réseau d'énergie | Pnom : 900.00 kW | | Emetteurs : Plafond rayonnant |
| **Descriptif du système de climatisation** | | | |
| Système : Système thermodynamique | Surface climatisée : 15329.03 m² | Type PAC : PAC air/eau | Statut EER : Valeur justifiée |
| EER : 5.7 | Pabs : 125.00 kW | Part aux. : 1.0 % | Emetteurs : Plafond rayonnant |
| **Descriptif du système d'eau chaude sanitaire** | | | |
| Système : Ballon électrique | Production : Avec stockage | | Volume stockage : 3500.0 litres |
| **Descriptif du système de ventilation** | | | |
| Mode saisie : Saisie des débits | Type de ventilation : Double flux hygiénique | Echangeur : Oui | Efficacité : 60.0 % |
| Repris Min : 0.0 m³/h | Repris Max : 86000.0 m³/h | Soufflé Min : 0.0 m³/h | Soufflé Max : 86000.0 m³/h |
| **Descriptif des systèmes produisant de l'électricité** | | | |
| Production PV : Non | Production éolienne : Non | | |
| **Bilan financier** | | | |
| Coût investissement : 238000.0 € | Coût exploitation : 2500.0 €/an | | Aide financière : 0.0 € |

**Consommations énergétiques et dépenses**




| | Base kWhep/m².an | Base € TTC/an | Variante kWhep/m².an | Variante € TTC/an | Gain (%) Conso | Gain (%) Dépense |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Chauffage | 18 | 27398 | ------- | ------- | 100.0 | 100.0 |
| ECS | 10 | 9402 | ------- | ------- | 100.0 | 100.0 |
| Climatisation | 8 | 7175 | ------- | ------- | 100.0 | 100.0 |
| Eclairage | 19 | 18061 | ------- | ------- | 100.0 | 100.0 |
| Aux. ventil. | 17 | 16082 | ------- | ------- | 100.0 | 100.0 |
| Aux. distrib. | 1 | 1237 | ------- | ------- | 100.0 | 100.0 |
| PV | ------- | ------- | ------- | ------- | ------- | ------- |
| Cogéné. | ------- | ------- | ------- | ------- | ------- | ------- |
| Eolien. | ------- | ------- | ------- | ------- | ------- | ------- |
| **Total** | **72** | **79354** | **72** | **79354** | ------- | ------- |

**Emissions de gaz à effet de serre (GES)**




| | Base kgCO2/m².an | Variante kgCO2/m².an | Gain (%) Conso |
|---|---|---|---|
| Chauffage | 5 | ------- | 100.0 |
| ECS | ------- | ------- | 100.0 |
| Climatisation | ------- | ------- | 100.0 |
| Eclairage | 1 | ------- | 100.0 |
| Aux. ventilation | 1 | ------- | 100.0 |
| Aux. distribution | ------- | ------- | 100.0 |
| **Total** | **7** | ------- | **100.0** |

**Détail des consommations du bâtiment initial en kWh par usages et énergies**

| | Elec | Gaz | Fioul | Bois | Réseau urbain | PV (gain) | Cogén. (gain) | Eolien. (gain) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Tarif (€/kWh)** | **0.14** | **0.12** | **0.07** | **0.04** | **0.09** | **0.55** | **0.06** | **0.08** |
| **Chauffage** | | | | | 310984.1 | | | |
| **ECS** | 65289.5 | | | | | | | |
| **Climatisation** | 49826.2 | | | | | | | |
| **Eclairage** | 125424.5 | | | | | | | |
| **Aux. ventilation** | 111679.4 | | | | | | | |
| **Aux. distribution** | 8590.7 | | | | | | | |
| **Conso totale** | **360810** | ------- | ------- | ------- | **310984** | ------- | ------- | ------- |
| **Depenses (€ TTC)** | **51957** | ------- | ------- | ------- | **27398** | ------- | ------- | ------- |

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



## 2.2 RÉSULTAT DE L'ÉTUDE CORRESPONDANT AU SYSTÈME PRESSENTI

En réalisant l'étude du système pressenti par le maître d'ouvrage, la consommation énergétique du bâtiment est de 72,3 $kWh_{ep}/m^2.an$, soit une consommation globale d'énergie primaire de 1242,2 $MWh_{ep}/an$.

L'étiquette énergétique B correspond donc à ce bâtiment.
Les dépenses, liées à cette consommation, sont estimées à environ 79 354 €/an.

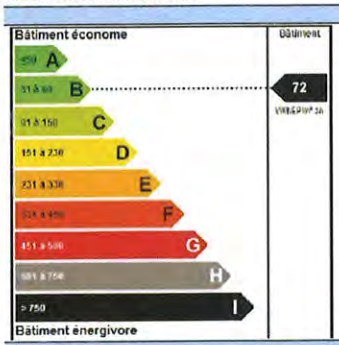
Les émissions de $CO_2$ du système pressenti sont de 7 $kg_{eq}CO_2/m^2.an$, le bâtiment se situe donc dans la classe B en termes d'émission de gaz à effet de serre.

Le détail des résultats de l'étude, issu du logiciel Clima-Win, est indiqué ci-après :

**Daumesnil - Solution de base : Base - CPCU**

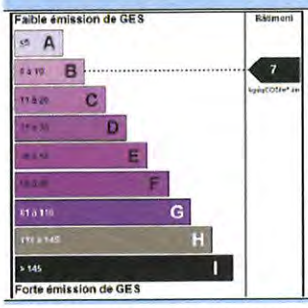
| Descriptif du système de chauffage | | | |
|---|---|---|---|
| Système : Réseau d'énergie | Pnom : 900.00 kW | | Emetteurs : Plafond rayonnant |
| **Descriptif du système de climatisation** | | | |
| Système : Système thermodynamique | Surface climatisée : 15329.03 m² | Type PAC : PAC air/eau | Statut EER : Valeur justifiée |
| EER : 5.7 | Pabs : 125.00 kW | Part aux. : 1.0 % | Emetteurs : Plafond rayonnant |
| **Descriptif du système d'eau chaude sanitaire** | | | |
| Système : Ballon électrique | Production : Avec stockage | | Volume stockage : 3500.0 litres |
| **Descriptif du système de ventilation** | | | |
| Mode saisie : Saisie des débits | Type de ventilation : Double flux hygiénique | Echangeur : Oui | Efficacité : 60.0 % |
| Repris Min : 0.0 m³/h | Repris Max : 86000.0 m³/h | Soufflé Min : 0.0 m³/h | Soufflé Max : 86000.0 m³/h |
| **Descriptif des systèmes produisant de l'électricité** | | | |
| Production PV : Non | Production éolienne : Non | | |
| **Bilan financier** | | | |
| Coût investissement : 238000.0 € | Coût exploitation : 2500.0 €/an | | Aide financière : 0.0 € |

**Consommations énergétiques et dépenses**




| | Base kWhep/m².an | Base € TTC/an | Variante kWhep/m².an | Variante € TTC/an | Gain (%) Conso | Gain (%) Dépense |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Chauffage | 18 | / 27398 | -------- | / -------- | 100.0 | / 100.0 |
| ECS | 10 | / 9402 | -------- | / -------- | 100.0 | / 100.0 |
| Climatisation | 8 | / 7175 | -------- | / -------- | 100.0 | / 100.0 |
| Eclairage | 19 | / 18061 | -------- | / -------- | 100.0 | / 100.0 |
| Aux. ventil. | 17 | / 16082 | -------- | / -------- | 100.0 | / 100.0 |
| Aux. distrib. | 1 | / 1237 | -------- | / -------- | 100.0 | / 100.0 |
| PV | -------- | / -------- | -------- | / -------- | -------- | / -------- |
| Cogéné. | -------- | / -------- | -------- | / -------- | -------- | / -------- |
| Eolien. | -------- | / -------- | -------- | / -------- | -------- | / -------- |
| Total | 72 | / 79354 | 72 | / 79354 | -------- | / -------- |

**Emissions de gaz à effet de serre (GES)**




| | Base kgCO2/m².an | Variante kgCO2/m².an | Gain (%) Conso |
|---|---|---|---|
| Chauffage | 5 | -------- | 100.0 |
| ECS | -------- | -------- | 100.0 |
| Climatisation | -------- | -------- | 100.0 |
| Eclairage | 1 | -------- | 100.0 |
| Aux. ventilation | 1 | -------- | 100.0 |
| Aux. distribution | -------- | -------- | 100.0 |
| Total | 7 | -------- | 100.0 |

*(Fichier joint en annexe 1)*

Les avantages du système pressenti sont les suivants :

- Facilité d'entretien,
- Absence d'approvisionnement et de stockage de combustible,
- Performances élevées,
- Intégration d'énergie renouvelable dans le projet avec le raccordement sur le réseau de chaleur CPCU.

Les inconvénients du système pressenti sont les suivants :

- Entretien complexe,
- Encombrement des aérocondenseurs en toiture.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

# Annexe 13.6.4

## Annexe environnementale

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

# ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

*d'un bail portant sur des locaux de plus de 2 000 mètres carrés à usage de bureaux*

*(Articles D.174-19 à D.174-21 du Code de la construction et de l'habitation)*

Pour satisfaire aux obligations qui s'imposent au Preneur et au Bailleur en vertu des dispositions de l'article L. 125-9 du Code de l'Environnement créé par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement qui a introduit l'obligation d'insérer une annexe environnementale aux baux des locaux de plus de 2 000 mètres carrés à usage de bureaux ou de commerces, les Parties sont convenues d'annexer par les présentes une annexe environnementale au bail conclu entre elles ce jour portant sur des locaux sis à 2 à 10 rue Brahms, 104 bis rue de Reuilly, 1 à 9 allée Vivaldi et 183 à 185 avenue Daumesnil à Paris (75012) (l'« **Immeuble** »).

Les articles D.174-19 à D.174-21 du Code de la construction et de l'habitation précisent le contenu de cette annexe.

Par ailleurs, le Preneur et le Bailleur sont tenus de se conformer, à la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi « ELAN » n°2018-1021 en date du 23 novembre 2018 et notamment son décret d'application n°2019-771 du 23 juillet 2019 (« **Décret Tertiaire** ») et plus généralement à toute réglementation en vigueur ou à venir relative aux normes environnementales et de développement durable ainsi qu'aux réglementations relatives à la protection de l'environnement futures (la « **Réglementation Environnementale** »).

Dès lors, la présente annexe est également destinée à organiser les relations des Parties pour parvenir au respect des obligations prescrites par la loi Élan. Dans ce cadre, le Preneur s'engage à satisfaire à l'intégralité de ses obligations déclaratives aux termes de la Réglementation Environnementale de sorte que le Bailleur ne pourra être tenu responsable à quelque titre que ce soit en cas de manquement du Preneur.

Ce document est destiné à encadrer l'occupation des locaux loués pour que leur utilisation maintienne ou améliore la qualité environnementale en favorisant la productivité, la santé et le bien-être des occupants, l'économie en énergie et en ressources naturelles et le respect de l'environnement.

Il a pour but de fixer les droits et obligations des occupants des locaux loués, en complément des stipulations du bail. En cas de conflit entre le bail et la présente annexe environnementale, les stipulations du bail prévaudront, sauf disposition expresse contraire.

Sauf s'ils sont définis aux termes de la présente annexe, les termes commençant par une majuscule et non définis aux termes de la présente annexe auront le sens qui leur est donné au bail auquel est jointe la présente annexe (le « **Bail** »).

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

## 1. Description de l'Immeuble, de ses équipements et de ses performances au jour de la signature de la présente annexe

### 1.1. Eléments fournis par le Bailleur (article D. 174-19 du Code de la construction et de l'habitat)

L'ensemble immobilier

Pour le RDC à R+8 : L'ensemble des systèmes et choix techniques devra être réalisé en toute compatibilité avec pour objectif le respect de la RT Existant global.

Pour le R+9 et R+10 : L'ensemble des systèmes et choix techniques devra être réalisé en toute compatibilité avec pour objectif le respect de la RT2012 en vigueur au 01 janvier 2013.

Les objectifs de labellisation retenus sur ce projet sont les suivants :

- HQE Rénovation – Excellent (référentiel NF HQE Bâtiment tertiaire millésime 2015)
- BREEAM – Excellent (référentiel BREEAM RFO 2015 - Refurbishment and Fit-Out)
- WELL v2 - Gold
- Wiredscore - Gold
- BBC Effinergie rénovation
- Démarche Circolab

#### 1.1.1. *Equipements techniques du bâtiment*

**Chauffage**

➢ Production

Production par chauffage urbain CPCU. Puissance chaud 900 kW

➢ Distribution

Réseaux de distribution en tube acier calorifugé en classe 4. Pose de sous-comptage par demi-niveaux

➢ Emission terminale

Bureaux : Plafond rayonnant en bac acier basse température
Salle de réunions et espace collaboratif au rdc : Ventilo-convecteurs 4 tubes
Salle de restauration/ salle de fitness : Centrale de traitement d'air
Locaux préparation froide / cuisine : Centrale de traitement d'air

**Refroidissement**

➢ Production

Production d'eau glacée par deux groupes d'eau CARRIER avec refroidissement par aéroréfrigérant sec. Puissance froid 1260 kW

➢ Distribution

Réseaux de distribution en tube acier calorifugé en classe 4. Pose de sous-comptage par demi-niveaux

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

➢ Emission terminale

Bureaux : Plafond rayonnant en bac acier basse température
Salle de réunions et espace collaboratif au rdc : Ventilo-convecteurs 4 tubes
Salle de réunions et espace collaboratif au r+9 : Centrale de traitement d'air double flux
Salle de restauration/ salle de fitness : Centrale de traitement d'air double flux
Locaux préparation froide / cuisine : Centrale de traitement d'air simple fllux

**Ventilation**

Bureaux R1 à R8 : Ventilation double flux d'air hygiénique des par deux centrales de traitement d'air avec récupérateur d'énergie. Débit 36m3/h/occ
Bureaux R9 : Ventilation double flux d'air hygiénique des par deux centrales de traitement d'air avec récupérateur d'énergie. Débit 36m3/h/occ
Salles de réunions et espace collaboratif au rdc : Centrale de traitement d'air neuf double flux spécifique par espace Débit 36m3/h/occ
Salle de restauration : Centrale de traitement d'air neuf Débit 36m3/h/occ
Salle de fitness Centrale de traitement d'air neuf

**Eau Chaude Sanitaire**

Bureaux : Production par ballons électriques individuels dans les sanitaires
Cuisine : Préparateur ECS sur réseau CPCU avec ballon de stockage 2000 litres

**Eclairage**

Bureaux : Eclairage LED. Le premier jour de l'éclairage des plateaux est asservi à la luminosité extérieure par détecteur de présence/luminosité implanté par 2 trames de façade. Il sera positionné pour permettre un cloisonnement flexible (sans rajout de capteurs).

### 1.1.2. Caractéristiques environnementales de l'Immeuble

**Audit énergétique : non existant à ce jour (immeuble neuf). Le Bailleur se réserve la faculté discrétionnaire d'en réaliser ou pas.**

**Diagnostic de Performance Energétique (DPE) : DPE théorique B et DPE vierge**

**Certifications environnementales :** voir le cahier des charges des labellisations joint en Annexe 14 du Bail.

### 1.1.3. Consommation annuelle énergétiques réelles des équipements et systèmes dont le bailleur à l'exploitation

- Consommation annuelle d'électricité (en énergie active) de l'Immeuble (EdF) :
- Consommation annuelle du Froid urbain (Climespace) :
- Consommation annuelle du Chaud urbain (CPCU) :
- Consommation annuelle d'eau potable (Eau de Paris) :

**Sans objet à ce jour, l'immeuble étant neuf et non encore mis en service.**

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

### 1.1.4. Consommation annuelle d'eau des Locaux Loués et systèmes dont le bailleur a l'exploitation

Vu les dispositions de l'ensemble immobilier (absence des sous-compteurs), les Parties reconnaissent ne pas pouvoir satisfaire à la communication des autres consommations, notamment au titre des locaux loués, stipulée à l'article D. 174-19 du Code de la construction et de l'habitation à la date de signature des présentes.

### 1.1.5. Quantité annuelle de déchets générée par le bâtiment et, le cas échéant, la quantité qui est collectée en vue d'une valorisation ou d'un traitement spécifique :

Il est à noter que la gestion des déchets est directement gérée par le Preneur. Le Preneur est donc le seul responsable et est le seul à posséder ces données sur la quantité annuelle de déchets générée par le bâtiment et son éventuel traitement et/ou valorisation. Le Preneur ne pourra donc engager la responsabilité du Bailleur à ce titre.

### 1.2. Eléments fournis par le Preneur (article D. 174-20 du Code de la construction et de l'habitation)

Conformément aux dispositions de l'article D.174-20 du Code de la construction et de l'habitation, le Preneur s'engage à fournir, s'il y a lieu, les informations relatives aux éléments d'équipement qu'il aurait mis en place dans l'Immeuble et/ou les locaux loués, et leurs principales caractéristiques énergétiques relatifs au traitement des déchets, au chauffage, au refroidissement, à la ventilation, à l'éclairage, ainsi que tout autre système lié à son activité spécifique.

Le preneur fournira également, les consommations annuelles réelles (d'énergie et d'eau) des équipements et des systèmes situés dans les locaux loués ou dont il a l'exploitation.

Le preneur communiquera également, la quantité annuelle de déchets générée à partir des locaux loués si le Preneur en assure le traitement et, le cas échéant, la quantité qu'il a fait collecter en vue d'une valorisation ou d'un traitement spécifique.

**Bilan Carbone**

**Déchets**

## 2. PRESCRIPTIONS

### 2.1. Prescriptions afférentes à l'utilisation de l'Immeuble

Le Preneur s'engage à participer aux objectifs de maîtrise et de réduction des consommations d'énergie et d'eau, et s'engage à impliquer et sensibiliser les utilisateurs de ses locaux aux bonnes pratiques de consommation.

Sur les locaux loués comme sur les parties dites communes, et en cas de détection de fuite d'eau ou d'anomalie de fonctionnement des systèmes détectés, le Preneur devra informer au plus vite le Bailleur de toute défaillance dès lors qu'il en aura eu connaissance.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

## 2.2. Prescriptions afférentes à l'utilisation des locaux loués

### 2.2.1. Réduction des consommations énergétiques

**Programme d'actions**

Aux termes du Décret Tertiaire, les bâtiments hébergeant des activités tertiaires sur une surface de 1.000 m² doivent atteindre, pour chacune des années 2030, 2040 et 2050, l'un des objectifs suivants :

- Soit un niveau de consommation d'énergie finale réduit, de 40 % en 2030, 50 % en 2040 et 60 % en 2050 par rapport à une consommation énergétique de référence qui ne peut être antérieure à 2010.
- Soit un niveau de consommation d'énergie finale fixé en valeur absolue, en fonction de la consommation énergétique des bâtiments nouveaux de leur catégorie.

En vue d'atteindre les objectifs susvisés, le Bailleur élaborera et mettra en place un programme d'actions détaillant les travaux et actions requis.

A ce titre, le Bailleur fera ses meilleurs efforts pour informer le Preneur dudit programme d'actions et des travaux mis à la charge du Preneur.

Par la présente, une fois informé par le Bailleur, le Preneur s'engage à mettre en œuvre les travaux et/ou actions mis à sa charge dans ledit programme d'actions.

Ce programme d'actions sera actualisé et communiqué au Preneur par le Bailleur.

En tout état de cause, le Preneur s'engage à mettre en œuvre les moyens requis afin :

- d'optimiser les puissances d'éclairage et l'efficacité des sources lumineuses,
- de réduire la consommation d'énergie de ses équipements techniques,
- de limiter la consommation d'eau et la pollution des eaux,
- d'améliorer la qualité de l'air intérieur des surfaces louées.

Les produits installés conditionnent les paramètres de performance, de confort, de santé et les paramètres d'impact sur l'environnement.

En cas de renouvellement des produits comme en cas de réalisation de travaux sur les systèmes existants, le Preneur devra s'assurer que les différents intervenants respectent la réglementation alors en vigueur pour tous produits, systèmes et procédés renouvelés, et ce sur l'ensemble des critères environnementaux, de santé, de qualité de l'air, d'entretien-maintenance, de participation aux consommations d'énergie et d'eau.

Les produits, systèmes et procédés, devront – dans la mesure du possible – obtenir un écolabel en respectant la norme ISO en vigueur.

**Déclarations sur la plateforme OPERAT**

Le Bailleur, ou le cas échéant son gestionnaire, réalisera la déclaration annuelle des consommations d'énergie sur la plateforme numérique visée à l'article R. 174-27 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, sous réserve que les informations nécessaires à cet effet soient communiquées par le Preneur à première demande du Bailleur et dans un délai raisonnable, ce à quoi il s'engage.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

Dans l'hypothèse où le Preneur n'aurait pas communiqué l'intégralité des informations nécessaires à ce que le Bailleur puisse effectuer ladite déclaration dans le délai imparti par les textes applicables, le Preneur s'engage d'une part, à réaliser ladite déclaration à des frais et sous sa responsabilité, et d'autre part, à tenir le Bailleur indemne de toute conséquence relative à l'absence ou à l'incomplétude des déclarations réalisées sur la plateforme OPERAT.

En outre, il est rappelé que le Preneur devra également s'acquitter de l'obligation d'affichage au sein des locaux loués, conformément à l'article R. 174-32 du Code de la construction et de l'habitation.

### 2.2.2. *En cas de travaux dans les locaux loués*

Dans l'hypothèse de travaux afférents aux locaux loués, le Preneur s'engage à demander aux différents intervenants de limiter la gêne occasionnée par les travaux en termes de nuisances et de pollution et de respecter la réglementation relative aux déchets dangereux :

- nuisances : pour réduire les nuisances occasionnées, le Preneur devra demander aux différents intervenants de mettre en place une logistique pour le stockage et l'évacuation fréquente des déchets de tous chantiers, et prendre toutes dispositions pour optimiser les flux de déchets et la sécurité liée à ceux-ci ;

- pollution : le Preneur devra demander aux différents intervenants de prendre toutes dispositions réglementaires pour éviter la pollution des eaux, du sol et de l'air pendant la réalisation de tous travaux (interdiction de rejets polluants dans les canalisations, étiquetage réglementaire des produits, etc.) ; les produits potentiellement polluants et utilisés lors des travaux doivent être identifiés par les entreprises du Preneur, ce dernier s'engageant à leur demander de choisir, dans la mesure du possible, les produits offrant une garantie de moindre toxicité ;

- élimination des déchets : les différents déchets produits par les travaux du Preneur doivent être identifiés et classifiés, et le Preneur s'engage à demander aux différents intervenants de prendre toutes dispositions pour la collecte, le tri et le regroupement des déchets afin de permettre l'enlèvement différencié des déchets réglementés.

Dans ce cadre, le Preneur s'engage à satisfaire à l'intégralité de ses obligations déclaratives aux termes de la Réglementation Environnementale de sorte que le Bailleur ne pourra être tenu responsable à quelque titre que ce soit en cas de manquement du Preneur.

D'une manière générale, le Preneur devra informer le Bailleur de tout projet qui, bien que conformément à la destination convenue entre les Parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Les travaux concernés seront constitutifs de travaux de mise en conformité et devront être réalisés dans les conditions prévues au Bail, étant ici précisé que le Preneur en supportera la charge financière. Le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation, sans recours contre le Bailleur à ce titre.

### 2.2.3. *Confort hygrothermique*

Dans l'hypothèse de réalisation de travaux de cloisonnement, le Preneur demandera à ses entreprises de veiller à ne pas dégrader le confort hygrothermique et la qualité de l'air. En cas de création d'espaces

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

de travail individuels, le Preneur s'engage à demander aux différents intervenants de mettre en place des dispositifs fonctionnels permettant aux occupants de gérer de façon individuelle leur éclairage.

#### *2.2.4. Optimisation du traitement des déchets*

Le Preneur s'engage à faire ses meilleurs efforts dans le cadre d'une réduction de la production des déchets et d'une optimisation de leur traitement, favorisant leur tri sélectif et leur recyclage.

Il s'engage à identifier ces déchets produits par familles (papiers-cartons, verres, plastiques, autres déchets industriels banals, déchets organiques, piles et accumulateurs, etc.), et à rendre possible le tri sélectif à la source, en mettant en place des équipements de tri en quantité suffisante dans les locaux loués.

## 3. RECOMMANDATIONS

### 3.1. Entretien – maintenance

Le Preneur s'engage à sensibiliser tous prestataires intervenant dans les locaux loués dans le cadre de contrats d'entretien et/ou de maintenance autour des enjeux environnementaux et de développement durable.

Chaque prestataire du Preneur devra, dans la mesure du possible, utiliser des matériels à faible consommation énergétique et des produits d'entretien et/ou de consommation éco-labellisés.

### 3.2. Suivi des consommations

La réduction des consommations énergétiques nécessite l'implication des utilisateurs du Preneur, qui doit veiller à sensibiliser les occupants des locaux loués aux bonnes pratiques en matière d'éco-responsabilité (bonnes pratiques de consommation d'énergie et d'eau, gestes de réduction à la source de la production des déchets d'activité de tri, utilisation des transports en commun...).

Les consommations d'énergie et d'eau, les quantités de déchets produits ou les gaz à effet de serre émis, sont liés au comportement des utilisateurs du Preneur, à qui il est donc recommandé de mettre en place des bonnes pratiques dans le cadre de l'utilisation des Locaux loués, afin de :

- réduire les consommations d'énergie (mise en veille automatique des appareils bureautiques, limitation du matériel d'éclairage d'appoint, mise en œuvre de coupe-veille automatique, etc.),
- réduire les consommations d'eau (nettoyage à sec des espaces intérieurs...),
- réduire la production de déchets (mise en place de distributeurs d'eau potable ou de fontaines à eau couplées, mise en place d'imprimantes utilisant les cartouches rechargeables, etc.).

## 4. REUNION ANNUELLE DE SUIVI

Les Parties conviennent de se réunir une fois par an à l'initiative du Bailleur ou de son représentant, avec comme objectifs communs d'analyser et échanger sur les informations environnementales collectées, le cas échéant, ajuster les objectifs environnementaux définis et fixer les nouvelles modalités permettant d'optimiser et de réduire les consommations d'énergies et de fluides d'une année sur l'autre.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

Seront présents à cette réunion le Bailleur et/ou son représentant, un représentant du Preneur, ainsi que toute personne dont la présence serait jugée utile et notamment la société chargée de l'entretien et/ou de la maintenance de l'Immeuble ou toute autre personne intervenant de manière permanente ou occasionnelle dans le fonctionnement ou la gestion de l'Immeuble et les locaux loués.

## 5. DUREE DE L'ANNEXE ENVIRONNEMENTALE

Le présent accord est conclu pour la durée restant à courir du Bail et de ses éventuels prorogations et/ou renouvellements. Les Parties pourront apporter, sur proposition lors des réunions annuelles de suivi, tous les correctifs et modifications qui paraîtront utiles à l'efficacité des objectifs poursuivis ou qui seront rendus nécessaires par le contexte réglementaire et technique.

En cas de conflit entre le Bail et l'annexe environnementale, le Bail prévaudra.

Fait à

Guillaume Blanchot

Guillaume Blanchot

**LE PRENEUR**

31/5/2024

Frédéric Boucherat

Frédéric Boucherat

**LE BAILLEUR**

31/5/2024

* *
*

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

# Annexe 1.2

## Note descriptive de servitudes

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

Agence de PARIS
Géomètres-Experts Associés
48, rue de Charenton - 75012 PARIS
SARL de GEOMETRES-EXPERTS PANGEO CONSEIL
Inscrite au tableau de l'ordre sous le n° 20118200010

PANGÉO CONSEIL
L'énergie de la juste mesure
Successeur de la Société Cartographique de France

# ÉTUDES

## MITOYENNETÉ – SERVITUDES – USAGE - DESTINATIONS

***183/185, avenue Daumesnil***
***1 à 9, allée Vivaldi***
***2 à 10, rue Brahms***
***104 bis, rue de Reuilly***
***75012 PARIS***




Dossier : 1-1902054
Date : 22/05/2020
Modifié le : 22/06/2020

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

### 3.1.2. Servitudes particulières au profit de la parcelle cadastrée CD n°9

L'acte contenant état descriptif de division en volumes, reçu par Maître Katz, notaire associé à Paris, le 21 décembre 1992, mentionne :

*« 8 - SERVITUDES GREVANT LE LOT 2 AU PROFIT DE LA PARCELLE VOISINE SISE 187-189, AVENUE DAUMESNIL*

*Le couloir décrit ci-dessus qui constitue une servitude de passage du lot 2 au profit du lot 1 se prolonge par un escalier desservant une coursive située au niveau du 1er étage des bâtiments à réaliser, le long de la limite de propriété d'avec la parcelle sise n° 187-189, Avenue Daumesnil, cadastrée Section CD n° 9.*

*Cette parcelle contient actuellement des locaux occupés par FRANCE TELECOM et notamment un restaurant d'entreprise.*

*Le volume n° 2 est grevé d'une servitude de passage piétons par le couloir et la coursive, dont il est parlé ci-dessus, permettant de rejoindre le restaurant d'entreprise FRANCE TELECOM, à partir de l'Avenue Daumesnil ; cette servitude de passage piétons est étendue aux occupants du volume n°1 rejoignant la coursive à partir de l'escalier contenue dans le dit volume.*

*Cette servitude de passage piétons grève le volume n° 2 au profit de la parcelle voisine, tant que celle-ci restera propriété de France TELECOM ; elle s'éteindrait de plein droit au jour de la vente éventuelle par France TELECOM de la parcelle sise n° 187-189, Avenue Daumesnil, cadastrée Section CD n°9.*

*L'exercice de cette servitude implique notamment l'usage de :*

*la porte d'accès sur l'extérieur avec ses systèmes de commande, de fermeture, de surveillance et de gestion*

*du passage suivant plans joints*

*Cette constitution de servitude sera publiée à la première demande de France TELECOM à ses frais exclusifs. »*

L'acte rectificatif reçu par Maître Martin, notaire associé à Paris, le 21 décembre 1992, mentionne de plus :

*« Observation est ici faite que la Société FRANCE TELECOM a dispensé le notaire associé soussigné de publier simultanément aux présentes la constitution de servitude ci-dessus énoncée, se réservant de la publier simultanément. »*

Dans nos recherches, nous n'avons pas trouvé trace de cette publication de la part de France TELECOM dans les actes concernant la parcelle cadastrée CD n°9 sis au 187/189 avenue Daumesnil, et ultérieurement l'unité foncière créée par les parcelles cadastrée CD n°4, 5, 6 et 9 (division en volumes).

Cette servitude est une servitude intuitu personae, liée exclusivement au propriétaire de la parcelle CD n°9, à savoir France TELECOM. Suite à l'acte établissant la division en volumes sur la parcelle CD n°9 ainsi que sur les parcelles CD n°4, 5 et 6, France TELECOM reste propriétaire de certains volumes (par l'intermédiaire de FT IMMO H) mais plus de la parcelle cadastrée CD n°9. Si le propriétaire de cette parcelle n'est plus France TELECOM, la servitude pourrait être éteinte. Toutefois, les locaux mentionnés dans la servitude, et notamment le restaurant d'entreprise France TELECOM, existent toujours, ainsi que les volumes techniques spécifiques et utilisés exclusivement par France TELECOM sur l'unité foncière des parcelles CD n°4, 5, 6 et 9. Il nous semble donc plus approprié de conserver cette servitude.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D




Plaque indicatrice du restaurant mentionnant l'appartenance à France Telecom (anciennement PTT)

Porte d'accès au restaurant situé sur la parcelle CD n°9

Remarque : Etant donné l'état sur place de la porte d'accès à ce restaurant administratif, il semble que ce passage soit très peu utilisé et serve principalement de sortie de secours. Il ne nous a pas été possible d'accéder à la parcelle cadastrée CD n°9, mais lors de notre passage, des personnes étaient installées dans le restaurant ; or l'état de la porte d'accès présentant une abondance de feuilles mortes, de la poussière et des toiles d'araignées nous fait penser qu'il existe un accès direct à ces locaux, par la parcelle CD n°9, en dehors de cette servitude.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

**Annexe 6.1**

**Clé de répartition des charges entre locataires de l'Immeuble**

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

| DAUMESNIL | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Etage | Lot | Locataire | Usage | Surface utilies brutes locatives |
| -2 | 201 | ARCOM | Local technique preneur | 48,7 |
| -2 | 202 | | Local technique preneur | 49,7 |
| -2 | 203 | | Local technique preneur | 27,9 |
| -3 | 301 | | Réserve | 60,6 |
| -4 | 401 | ARCOM | Réserve | 26,9 |
| -4 | 402 | ARCOM | Réserve | 27,2 |
| -5 | 501 | | Réserve | 36,1 |
| 1 | 11 | | Bureaux | 991,9 |
| 1 | 12 | | Bureaux | 1016,1 |
| 2 | 21 | | Bureaux | 1049,5 |
| 2 | 22 | | Bureaux | 1095,1 |
| 3 | 31 | | Bureaux | 1208,3 |
| 3 | 32 | | Bureaux | 1104,5 |
| 4 | 41 | | Bureaux | 1217,3 |
| 4 | 42 | | Bureaux | 1104,2 |
| 5 | 51 | ARCOM | Bureaux | 1136,9 |
| 5 | 52 | | Bureaux | 1053,9 |
| 6 | 61 | ARCOM | Bureaux | 1231,1 |
| 6 | 62 | ARCOM | Bureaux | 1123 |
| 7 | 71 | ARCOM | Bureaux | 1100,8 |
| 7 | 72 | ARCOM | Bureaux | 1031,7 |
| 8 | 81 | ARCOM | Bureaux | 976,2 |
| 8 | 82 | ARCOM | Bureaux | 887,8 |
| | | | TOTAL IMMEUBLE | 17605,4 |
| | | | TOTAL ARCOM | 7590,3 |

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

**Annexe 14**

**Cahier des charges des labellisations de l'Immeuble**

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

# CAHIER DES CHARGES PRENEUR

## HQE / BREEAM / WELL / WIREDSCORE / CIRCOLAB

**185 Daumesnil**

Generali

| INDICE | DATE | RÉDIGÉ PAR | VÉRIFIÉ PAR | COMMENTAIRES |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 29/11/2019 | Anne-Laure FRENET | Solène BOIREAU | Diffusion initiale |
| 2 | 26/01/2024 | Jéromine MACE | Jules HIRTZIG | Mise à jour |

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



# SOMMAIRE


1 PREAMBULE ..... 4
1.1 Objet du document ..... 4
1.2 Certification NF HQE™ Bâtiments Tertiaires – Rénovation ..... 4
1.3 Certification BREEAM ..... 5
1.4 Présentation de la démarche WELL ..... 5
1.5 Certification WIREDSCORE ..... 6
1.6 Démarche CIRCOLAB ..... 6
1.7 Bail vert ..... 6
1.8 Gestion des travaux ..... 7
1.8.1 Charte chantier ..... 7
1.8.2 Exigences applicables aux travaux ..... 7

2 PRESCRIPTIONS PAR LOTS ..... 8
2.1 Lots architecturaux ..... 8
2.1.1 Généralités ..... 8
2.1.2 Cloisons ..... 11
2.1.3 Revêtements de sols ..... 13
2.1.4 Peinture et revêtements muraux ..... 15
2.1.5 Faux-plafonds ..... 17
2.1.6 Menuiseries intérieures ..... 18
2.1.7 Menuiseries extérieures ..... 18
2.1.8 Aménagements intérieurs ..... 19
2.1.9 Aménagements extérieurs ..... 21
2.2 Lots techniques ..... 23
2.2.1 Généralités ..... 23
2.2.2 CVC ..... 23
2.2.1 CFO/CFA ..... 26
2.2.2 Plomberie ..... 32

3 ESPACES COMMUNS ..... 33
3.1 Espaces extérieurs ..... 33
3.2 Stationnement ..... 33

4 GESTION DES DECHETS ..... 33
4.1.1 Circuit d'évacuation des déchets ..... 34
4.1.2 Collecte sélective des déchets ..... 37

5 COMMUNICATION ET POLITIQUE RH ..... 39
5.1 Communication interne ..... 39
5.2 Politique des ressources humaines ..... 41
5.3 Interdiction de fumer ..... 42

6 QUALITE DE L'OFFRE NUTRITIONNELLE ..... 42

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



7 ACHAT ..... 45
7.1 Bureautique ..... 45
7.1.1 Consommations d'énergie ..... 45
7.1.2 Caractéristiques environnementales et sanitaires ..... 46
7.1.3 Fin de vie ..... 46
7.1.4 Synthèse ..... 46
7.2 Consommables ..... 47
7.2.1 Produits d'entretien ..... 47

8 ONDES ELECTROMAGNETIQUES ..... 48
8.1 Législation ..... 48
8.2 Dispositions preneurs ..... 48

9 ANNEXE 1/2: CHARTE CHANTIER A FAIBLES NUISANCES PRENEUR ..... 49
9.1 Méthodologie pour la mise en œuvre d'un chantier à faibles nuisances ..... 49
9.2 Mesures de réduction des nuisances à mettre en œuvre lors de la réalisation des travaux preneurs ..... 49
9.2.1 La réduction du bruit et des vibrations ..... 49
9.2.2 Qualité des matériels utilisés ..... 49
9.2.3 Respect des plages horaires pour les travaux ..... 50
9.2.4 Limitation des niveaux sonores ..... 50
9.2.5 Prévention pour la protection des compagnons ..... 50
9.2.6 La gestion des déchets ..... 50
9.2.7 Respect de la réglementation ..... 50
9.2.8 Gestion des déchets ..... 51
9.2.9 La maîtrise de la production de poussières et de salissures ..... 52
9.2.10 La protection de l'eau et du sol contre les risques de pollution ..... 53
9.2.11 La limitation des consommations de ressources ..... 53
9.2.12 La limitation de perturbation du trafic ..... 54
9.2.13 La réduction de la pollution visuelle ..... 54

10 ANNEXE 2/2 – MODELE DE DEMANDE D'AUTORISATION – PASSAGE FIBRE OPTIQUE ..... 55
10.1 Tirage de Fibre ..... 55

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



# 1 PREAMBULE

Le projet de rénovation lourde d'un immeuble de bureaux en R+9 de 18 900 m² au 183-185 avenue Daumesnil, Paris 12ème, s'inscrit dans une démarche environnementale visant la triple certification :

- **NF Bâtiments Tertiaires Rénovation– Démarche HQE, Bureaux – millésime 2015**, Niveau Excellent,
- **BREEAM International Refurbishment and Fit Out – 2015**, Niveau Excellent,
- **WELL v2**, niveau Gold
- **WIREDSCORE**, niveau Gold

Le projet s'inscrit dans une **démarche Circolab** promouvant le réemploi et l'économie circulaire.
Le projet respecte également les normes ISO 14001 et ISO 50001 depuis 2015.

## 1.1 Objet du document

Ce document a pour objectif de formaliser les préconisations à communiquer au(x) futur(s) preneur(s) du bâtiment 185 Daumesnil dans le but de conserver ou de maintenir les performances environnementales, de confort, santé et bien-être des occupants du bâtiment, selon les certifications **NF HQE Bâtiments Tertiaires, BREEAM RFO, WELL et WIREDSCORE.**

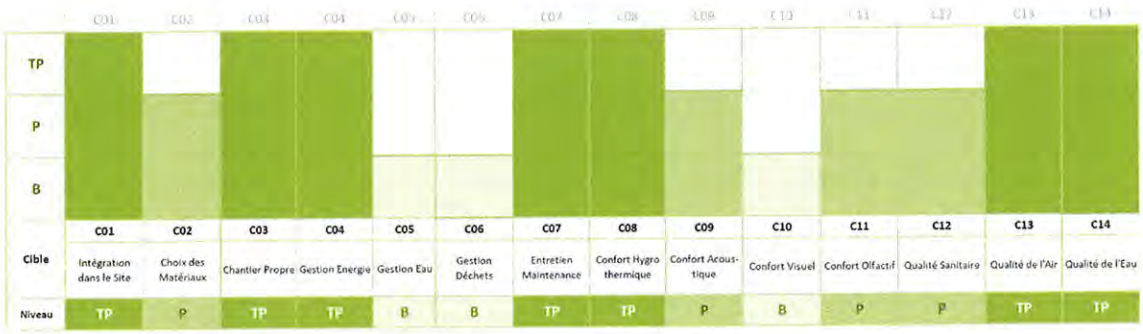
En effet, certaines prescriptions environnementales doivent être portées à sa connaissance afin que les éventuels travaux qu'il réalise ne dégradent pas le niveau de qualité environnementale du bâtiment.

## 1.2 Certification NF HQE™ Bâtiments Tertiaires – Rénovation

Les exigences environnementales de la certification HQE concernent 14 cibles dont les niveaux de performance possibles se définissent comme suit :

- Base (noté B) : correspondant au niveau réglementaire, s'il existe, ou à la pratique courante.
- Performant (noté P) : correspondant à des performances allant au-delà de la pratique courante.
- Très Performant (noté TP) : niveau calibré par rapport aux performances maximales constatées récemment dans les opérations à haute qualité environnementale tout en veillant à ce qu'il reste atteignable.

Le profil environnemental HQE choisi par la Maitrise d'Ouvrage est le suivant**, selon le référentiel NF HQE™ Bâtiments Tertiaires –Rénovation** :



DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

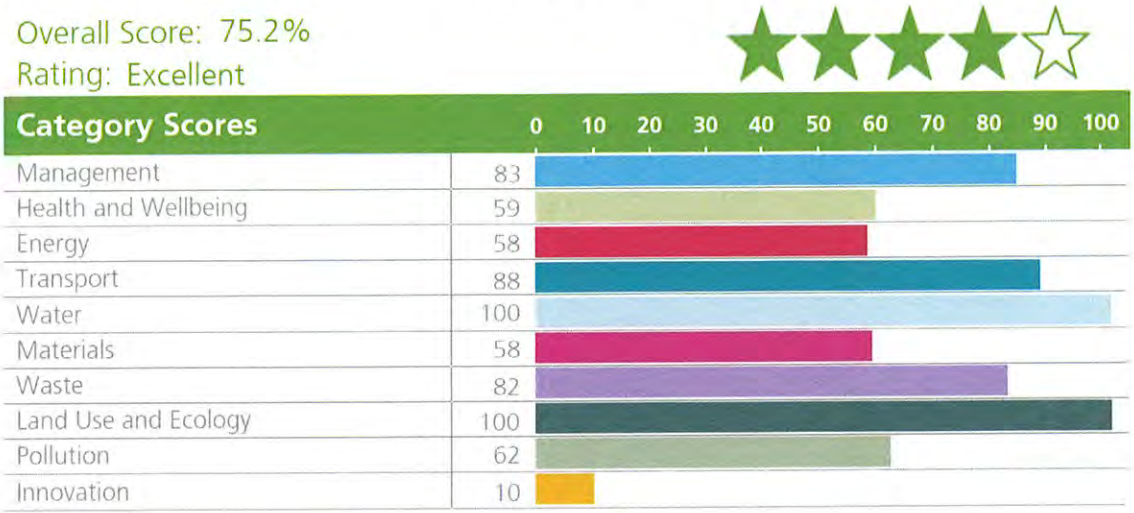





## 1.3 Certification BREEAM

Les exigences environnementales de la certification BREEAM concernent 9 thèmes dont l'évaluation moyenne pondérée permet de définir une note globale pour le projet : Pass, Good, Very Good, Excellent ou Outstanding.

Le niveau BREEAM visée par la Maitrise d'Ouvrage est le niveau **Excellent**.




## 1.4 Présentation de la démarche WELL

La certification WELL, créée en octobre 2014 par l'International Well Institute (IWBI) et le Green Building Certification Institute (GBCI), permet de valoriser le traitement des paramètres du bâtiment influençant sur le triptyque : santé-confort-productivité.

Le référentiel V2 (appliqué au projet) est composé de thèmes avec pour chacun des features ou crédits qui comprennent une ou plusieurs exigences. Ces crédits sont soit des prérequis obligatoires soit des optimisations facultatives.

**Pour qu'un projet soit certifié, tous les prérequis doivent être atteints.** En fonction du nombre d'optimisations obtenues, le projet atteindra le niveau **GOLD**.

La certification WELL est délivrée à la suite d'un premier audit après la livraison du bâtiment pour les trois typologies. Pour la maintenir sur le projet, elle est à renouveler tous les 3 ans via un audit en exploitation.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D






## 1.5 Certification WIREDSCORE

Le label WiredScore est une certification internationale qui évalue la connectivité Internet des immeubles de bureaux selon une grille de notation standardisée. Une seule et unique note chiffrée (somme des performances environnementales atteintes) permet de caractériser le projet. Le label mesura la connectivité, l'infrastructure et la facilité de raccordement.

| Seuil minimal WiredScore | Score Acquis | Score Cible |
|---|---|---|
| A : Qualité de l'infrastructure | 56/60 | 56/60 |
| B: Résilience | 6/13 | 6/13 |
| C: Infrastructure sans fil | 8/13 | 8/13 |
| D: Disponibilité de l'infrastructure | 14/14 | 14/14 |
| Points totaux acquis | 84/100 | 84/100 |
| Niveau WiredScore | Gold | Gold |

## 1.6 Démarche CIRCOLAB

En signant la charte Circolab, GENERALI s'engage dans l'économie circulaire avec les fondamentaux suivants : rénover pour réduire à la source la consommation des matières premières, réparer pour rallonger la vie, réemployer des produits non neufs, réutiliser après reconditionnement des matériaux et produits une fois l'objet en fin de vie, et recycler les déchets pour réalimenter les gisements de matières premières.

## 1.7 Bail vert

Conformément au décret n°2011-2058 du 30 décembre 2011, une annexe environnementale sera jointe au bail conclut entre le Preneur et le Bailleur.

Cette annexe environnementale définira la fréquence des réunions de suivi des performances énergétiques et environnementales du bâtiment et des locaux loués entre le Preneur et le Bailleur et engage les parties à formaliser et à mettre en œuvre, le cas échéant, un programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique et environnementale du bâtiment.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



## 1.8 Gestion des travaux

### 1.8.1 Charte chantier

Afin de maintenir le niveau de performance obtenu lors de sa conception et de sa construction, il est demandé au Preneur de réaliser une gestion précise du chantier.

Le Preneur mettra en place la Charte de chantier exemplaire fournie en Annexe 2 par le porteur pour chaque chantier qu'il réalisera sur son périmètre privatif. Les entrepreneurs réalisant les travaux du Preneur seront tenus de respecter les exigences de la charte chantier.

Cf Annexe 1/2: Charte chantier à faibles nuisances preneur

### 1.8.2 Exigences applicables aux travaux

Certains critères s'appliquent à l'ensemble des lots architecturaux ou techniques et doivent être suivis par le Preneur lors des travaux.

Des dispositions architecturales et techniques seront prises pour permettre un **accès aisé aux systèmes et aux réseaux**.

*Par exemple : Positionnement, accès, dimensions des locaux techniques, pour permettre toutes les manutentions, plafonds rayonnants accessibles par des trappes de visites à chaque croisement de gaine dans les plénums, les luminaires placés en hauteur disposeront d'un moyen d'accès ponctuel.*

**Les zones et/ou locaux sensibles à conditions d'hygiène spécifique seront identifiées** sur le projet et des dispositions seront prises pour créer des conditions d'hygiène règlementaires dans ces locaux.

*Par exemple : ne pas obstruer les bouches de ventilation, maintenir les zones carrelées…*

Le Preneur identifiera les **sources de pollution internes liées à son activité** et prendra des dispositions pour en réduire les effets.

*Par exemple : les cafétérias et tisaneries étant sources d'odeurs un traitement d'air spécifique sera alors mis en place dans ces zones par le Preneur afin d'en limiter les nuisances (mesure conservatoire décrite dans la notice descriptive).*

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



# 2 PRESCRIPTIONS PAR LOTS

En règle générale, **le locataire veillera à ne pas dégrader la performance énergétique, technique et environnementale** des équipements suivants : chauffage, climatisation, ventilation, éclairage, vitrages, stores, menuiseries extérieures, isolation, ouverture des façades, plomberie etc.

Si le futur preneur vient à remplacer les matériaux mis en place, il lui est recommandé de mettre en place des matériaux respectant à minima les caractéristiques de ceux existants afin de ne pas dégrader les performances du bâtiment.

## 2.1 Lots architecturaux

### 2.1.1 Généralités

Certaines dispositions s'appliquent à l'ensemble des lots architecturaux pour le choix des matériaux à utiliser. Il est donc demandé au preneur d'appliquer les recommandations suivantes dans leur intégralité. En cas de doute, le preneur se rapprochera du bailleur qui l'aidera dans le choix des solutions techniques à mettre en place.

- Lors d'un **remplacement** d'un revêtement intérieur par l'utilisateur dans ses parties privatives, l'utilisateur pourra veiller à respecter certaines exigences sur ces matériaux, qu'elles soient environnementales, sanitaires ou d'un point de vue confort.

  **De manière générale, l'ensemble des matériaux, équipements et procédés remplacés devront être remplacés à minima à l'identique en termes de qualité environnementale, énergétique et acoustique.**

- Pour répondre aux différentes exigences mentionnées dans ce paragraphe, il est conseillé au preneur de créer un **document comparatif** des matériaux mis en œuvre selon les critères exigés ci-après. Ce document justifiera les choix réalisés par le preneur auprès du bailleur.

Tous les matériaux de second œuvre (a minima peinture, vernis, colles, adhésifs, joints, revêtements de sol) et isolants doivent être labellisés A+, selon le Décret n° 2011-321 du 23 mars 2011 et les exigences WELL.

Il est également recommandé au preneur de choisir des matériaux labellisés selon la norme ISO 14024 (Ecolabel européen, NF Environnement, etc.) pour tous les revêtements intérieurs et le mobilier.

#### 2.1.1.1 Qualité sanitaire des espaces

Depuis le 1er janvier 2012 (et au 1er septembre 2013 pour les produits mis à disposition sur le marché avant le 1er janvier 2012), les émissions de produits de construction font l'objet d'un étiquetage réglementaire d'après le Décret n° 2011-321 du 23 mars 2011 relatif à l'étiquetage des produits de construction ou de revêtement de mur ou de sol et des peintures et vernis sur leurs émissions de polluants volatils. Les fabricants concernés ont pour obligation d'indiquer sur une étiquette, placée sur le produit ou son emballage ses caractéristiques d'émission, une fois mis en œuvre, en substances volatiles polluantes.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D






Les fibres minérales utilisées devront justifier des tests de non cancérogénicité : taille des fibres et classement EUCEB.

Dans le cadre de ses travaux et pour garantir une qualité d'air optimale au sein des locaux, il est recommandé au preneur de veiller à mettre en œuvre des matériaux respectant la **classe A+** et des écolabels pour les peintures. Les matériaux concernés sont les suivants :

- Les revêtements de sol, mur ou plafond : moquettes, parquets, linoléums, peintures, vernis, lasures, moulures pour plafond, …
- Les cloisons et les faux plafonds : cloisons murales en bois, en plâtre, cloisons mobiles, faux plafonds, plinthes, panneaux de bois, …
- Les produits d'isolation : tout type d'isolant ou de complément d'isolation intérieurs, thermiques ou acoustiques…
- Les portes et fenêtres : portes intérieures, portes palières, porte-fenêtre, fenêtres, …
- Les produits destinés à la pose ou à la préparation : colles, adhésifs, joints, mastics, pâtes à bois…
- Le mobilier

De plus, il est recommandé au preneur de mettre en œuvre des matériaux respectant les standards européens suivants en termes d'émissions de COV et de formaldéhyde :

- Peintures et vernis : respect de la norme EN 13300 :2001 ou EU 2004/42/CE2 1 et ISO 11890-2 :2006, Partie 2 – méthode gaz chromatographique
- Panneaux bois (agglomérée, fibre, OSB,...) : respect de la norme EN 717-1 : 2004 pour les émissions de formaldéhyde E1
- Structures bois (lamellé collé) : respect de la norme EN 717-1 : 2004 pour les émissions de formaldéhyde E1
- Sol bois (parquet) : respect de la norme EN 717-1 : 2004 pour les émissions de formaldéhyde E1
- Sols souples, textiles, résilients (vinyle, moquette, lamellé, etc.) : respect de la norme EN 717-1 : 2004 pour les émissions de formaldéhyde E1
- Plafonds suspendus : respect de la norme EN 717-1 : 2004 pour les émissions de formaldéhyde E1
- Colles : respect de la norme EN 13999-1:2007 pour les émissions de formaldéhyde E1, Partie 2 (COV) , Partie 3 (aldéhydes volatils) et Partie 4 (diiocyanates volatils). Les colles doivent être exempte de toute substance carcinogénique, conformément au système de classification et d'étiquettage des produits chimiques OU C1, C2 et C3 tels qu'identifiés dans l'annexe A de la norme EN 13999-1 : 2007
- Murs (papiers peints, couvertures vinyles et plastiques, textiles, etc.) : respect de la norme EN 233 :1999, Section 5.7 ; EN 234 :1997, Section 9.0 ; EN 259-1 :2001, Section 4.5-4.7 selon les

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



standards EN 12 149 : 1998 – Test A (métaux lourds), Test B (Monomère chloryde vinyle), Test C (Formaldéhyde).

Il est également préférable de choisir des matériaux dont la FDS mentionne l'absence des risques suivants :

- H340 : peut induire des anomalies génétiques
- H350 : Peut provoquer le cancer
- H360 : Peut nuire à la fertilité ou au fœtus

Il est recommandé que les données hygiéniques suivantes des produits soient connus :

- Aptitude à favoriser la croissance fongique - Méthode adaptée à partir de la norme EN ISO 846
- Aptitude à favoriser la croissance bactérienne - Méthode adaptée à partir de la norme EN ISO 846
- « Emissions radioactives naturelles - Protocole européen Radiation Protection 112 (1999). »

#### 2.1.1.2 Utilisation du bois au sein du bâtiment

Dans le cas où les aménagements réalisés par le preneur (à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment) le conduisent à recourir à du bois, il est recommandé au preneur :

- De recourir à du bois certifié **FSC** (Forest Stewardship Council) ou à défaut PEFC. Ces labels permettent de certifier que les bois proviennent d'une exploitation durablement gérée.
- De recourir à des bois d'essence naturellement durable, **sans traitement préventif**, pour la classe de risque concernée, conforme au guide CTBA OU traités par un produit certifié **CTB P+ adapté à la classe de risque**, conforme au guide CTBA. Les bois mis en œuvre doivent respecter l'arrêté du 2 juin 2003
- De mettre en œuvre des bois ne contenant pas d'ACC (Arséniate de Cuivre Chromaté)
- **Pour les matériaux en bois synthétiques nouvellement installés :**
  - Mettre en œuvre des matériaux fabriqués à partir de polyéthylène haut ou basse densité (HDPE ou LDPE)
  - Mettre en œuvre des matériaux ne contenant pas de composites bois-plastique, de plastiques recyclés de consommation, de fibre de verre (pour les applications non structurales), de polystyrène ou de chlorure de polyvinyle (PVC)

#### 2.1.1.3 Acoustique

Il est recommandé au preneur de réaliser un plan acoustique en identifiant les espaces bruyants, les espaces silencieux et les équipements bruyants.

Le bâtiment est livré au preneur avec l'ensemble des dispositions permettant d'assurer un bon confort acoustique. Afin de maintenir ces niveaux de confort, il est conseillé au preneur de réaliser son aménagement conformément au cahier des charges acoustique preneur.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



#### 2.1.1.4 Compatibilité

Les produits, systèmes et procédés mis en œuvre sur le projet seront **compatibles avec l'usage de l'ouvrage**, pour chaque zone ou local en termes d'agressivité éventuelle de l'air intérieur, de taux d'humidité, de produits stockés, de risque incendie.

D'une manière générale, seront préférés les matériaux à plus longue durée de vie et dont le nettoyage et l'entretien utilisent le moins de produits nocifs pour l'environnement et la santé.

#### 2.1.1.5 Protection

Dans les zones intérieures ou extérieures à trafic important, des protections spécifiques sont préconisées pour protéger d'éventuelles dégradations. Les dispositions à mettre en place sont par exemple :

- Des **revêtements de sol adaptés dans les zones très fréquentées** : halls, circulations, paliers d'ascenseurs, escaliers, locaux déchets, etc.
- Des protections spécifiques aux lieux de **passage des véhicules/chariots de livraison :** zones de stockage, zones de livraison, couloirs, cuisines.
- Des protections spécifiques des éléments extérieurs :
    - Protéger les éléments structurels exposés (moins d'1m) **aux manœuvres dans les zones de stockage**, livraisons, couloirs et cuisines
    - Protéger les éléments structurels/façades exposés (moins d'1m) **dans les zones de stationnement** et les éléments exposés (moins de 2m) aux manœuvres **de livraison/déchargement de véhicules**

Les parties exposées du bâti (fondations, façades, balcons, toit, fenêtres, portes extérieurs, parement, escaliers extérieurs, voiries) sont protégées pour éviter la dégradation des matériaux, due aux facteurs environnementaux (radiations solaires, variation de température, moisissures, vent, précipitations, végétation, insectes, polluants de l'air et du sol, etc).

#### 2.1.1.6 Adaptabilité du bâtiment

Il est recommandé de choisir des systèmes de second œuvre permettant une adaptabilité dans le temps des espaces. (Ex : revêtements et cloisons facilement démontables, réutilisation possible des cloisons, démontages aisés des équipements techniques…)

### 2.1.2 Cloisons

#### 2.1.2.1 Cloisonnement et organisation des espaces

Le bâtiment a été conçu de tel sorte à permettre que les espaces de bureaux puissent évoluer. Ces derniers pourront être cloisonnées de façon modulaire.

- Dans le cadre du cloisonnement des espaces de bureaux, il est recommandé au preneur de respecter les principes de démontabilité et de séparabilité des produits de second-œuvre.
- Le plan d'aménagement des plateaux doit être conçu de sorte à assurer un accès à la lumière du jour pour 100% des bureaux.
- L'ensemble des espaces de bureaux dispose d'un accès aux vues à l'horizontale du regard.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



- Pour les espaces en zone centrale ou second jour (salles de réunion, RIE, meeting hub et espace lounge), il est recommandé de prévoir des cloisons vitrées permettant un accès à la lumière du jour et à des vues.
- Les espaces d'attente, d'accueil et l'entrée du bâtiment devront garder leur accès à la lumière du jour et 75% de ces locaux devront permettre l'accès à des vues sur l'extérieur.
- Le plan d'aménagement doit être conçu de sorte à assurer un accès à la lumière du jour et d'un accès aux vues sur l'extérieur pour 100% des espaces de détentes.
- Le positionnement des espaces de travail vis-à-vis des appareils de ventilation, de chauffage et/ou de climatisation devront faire l'objet d'une attention particulière du preneur. En effet un positionnement réfléchi permettra de limiter les sensations d'inconfort des usagers. Il faudra notamment **garder une cohérence de distribution avec une ou plusieurs bouches de soufflage par local** selon la taille.
- Le preneur devra respecter l'organisation spatiale des espaces en fonction de la conception du bâtiment, de leurs besoins hygrothermiques et des logiques de programmation/régulation mises en place.
- Le preneur devra s'assurer de conserver le fonctionnement du désenfumage.
- La distribution et l'ameublement ne devra pas dégrader l'accès aux équipements terminaux pour la maintenance.
- Le preneur devra veiller à ne pas obstruer les bouches de soufflage et d'extraction. En effet, le positionnement de ces appareils ont été étudiés afin d'assurer une qualité de l'air satisfaisante à l'intérieur.
- Les zones sources de pollutions spécifiques doivent être éloignées des zones de bureaux et d'open-spaces. Par exemple, il est recommandé de rassembler les zones de reprographie dans un espace clos et disposant d'un système de ventilation et d'extraction.
- Afin de garantir des conditions sanitaires et confortables de travail, il est recommandé au preneur de ne pas installer de postes de travail en position assise à moins de 2 m des tableaux divisionnaires, même si une cloison les sépare.
- En cas d'aménagement de toute installation spécifique à caractère sensible (laboratoire…), le preneur devra en informer gestionnaire du site devra être informé.

#### 2.1.2.2 Choix des matériaux

Si le preneur souhaite effectuer des changements quant aux cloisons mises en œuvre, ou pour les cloisons nouvellement mises en œuvre, il lui est recommandé de recourir à des matériaux ayant les caractéristiques suivantes :

- La connaissance des **caractéristiques sanitaires** des produits de construction fait partie de l'exigence essentielle « Hygiène, santé et environnement » de la Directive Produits de Construction (89/106/CEE). Les caractéristiques sanitaires des revêtements intérieurs devront être présentées.
- Les revêtements en contact avec l'air intérieur mis en œuvre doivent répondre aux tests prévus par la directive européenne (97/69/CE du 5/15/97) concernant le non-dégagement de **particules et de fibres cancérogènes**, transposée en droit français le 28/08/98. La certification **ACERMI** permet de répondre à ces exigences.
- Les fibres minérales utilisées devront justifier des tests de non-cancérogénicité : taille des fibres et bio solubilité, et être certifiés EUCEB.
- En cas de cloisonnement, il est conseillé de choisir des revêtements intérieurs de couleurs claires. Les cloisons des plateaux de bureaux devront présenter un coefficient de **réflexion lumineuse** (LRV ou ρ) au minimum **égal à 0,5**.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



#### 2.1.2.3 Acoustique

Le bâtiment est livré au preneur avec l'ensemble des dispositions permettant d'assurer un bon confort acoustique et notamment un potentiel d'isolement.

Les exigences à atteindre dans les bureaux sont :

- Isolement acoustique :
  - **Dw + LA,eq,T > 75 dB** entre espaces sensibles (bureaux, salles de réunion) et les autres espaces occupés ou entre tout espace occupé jugé sensible et les autres espaces occupés.
  - **Dw + LA,eq,T > 85 dB** entre locaux où une confidentialité est recherchée OU vis-à-vis d'un local bruyant (type Auditorium)

Avec :

- Dw : la différence de niveau sonore pondéré entre les 2 locaux, non normalisée par rapport aux conditions de référence
- LA,eq,T : le niveau sonore intérieur dans le local sensible

- Niveau de bruit de chocs :
  - **L'nT,w ≤ 59 dB** dans les bureaux
  - **L'nT,w ≤ 60 dB** dans les salles de réunions et espaces de détente
- Sonorité à la marche
  - **Classe B** dans les bureaux
- Niveau de bruit des équipements :
  - **LnAT ≤ 38 dB** dans les bureaux individuels, les bureaux collectifs, les salles de réunions à cloisonnements fixes et l'espace de détente fermé
  - **LnAT ≤ 45 dB** dans les circulations, le hall et la salle de fitness
  - **LnAT ≤ 35 dB** dans l'auditorium

**Nota Bene**

Dans le cadre de ses aménagements, le futur preneur devra se référer à la notice acoustique pour conformer ses travaux à celle-ci et pour plus de détails.

### 2.1.3 Revêtements de sols

#### 2.1.3.1 Revêtements de sols souples

Si le preneur décide de mettre en œuvre un revêtement de sol souple, il lui est recommandé de recourir à des matériaux ayant les caractéristiques suivantes :

- Il est recommandé au preneur de mettre en œuvre une moquette bénéficiant d'un label environnemental
  - Eco-INSTITUT-Label (2015 version)

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



- EMICODE EC 1PLUS (2015 version)
- EMICODE EC 1 (2015 version)
- EMICODE EC 2 (2015 version)
- FloorScore® (2014 version)
- GREENGUARD Certified (2013 version)
- GREENGUARD Gold (2013 version)
- Indoor AdvantageTM Gold - Building Materials (2014 version)
- Indoor Air Comfort® (2015 version)
- Indoor Air Comfort Gold® (2015 version)
- M1 Emission Classification of Building Materials (2015 version)

- Il est recommandé au preneur de mettre en œuvre une moquette ayant une durée de vie adaptée à la durée de vie d'un bâtiment de bureaux et composée de dalles plombantes afin de faciliter son remplacement.
- Il est recommandé au preneur de mettre en œuvre une moquette facilement nettoyable et lessivable à l'eau avec un minimum de produits nocifs pour l'environnement et la santé.
- Il est recommandé au preneur de mettre en œuvre une moquette répondant aux tests prévus par la Directive Européenne 97/69/CE du 05/12/97 transposée au droit français le 28/08/98 ou devront bénéficier d'une certification ACERMI.
- Il est recommandé au preneur que les colles utilisées pour les revêtements de sols soient sans solvant organique, sans agent cancérigène, sans substance dangereuse et bénéficient du label « Emicode EC1+, NF Environnement, Ange Bleu, Ecolabel européen » ou d'un autre label équivalent.
- Il est conseillé de choisir des revêtements intérieurs de couleurs claires. Dans les espaces de bureaux, il est recommandé au preneur que l'indice de réflexion à la lumière (LRV ou ρ) du revêtement de sol soit au moins égal à **0.2** (moquette claire) afin de favoriser la qualité de l'éclairage naturel et artificiel.
- Il est recommandé au preneur que les sols souples mis en œuvre soient conformes à la norme EN 717-1 : 2004 pour les émissions de formaldéhyde E1.
- Il est recommandé au preneur que les colles utilisées pour les revêtements de sols soient conformes à la norme EN 13999-1:2007 pour les émissions de formaldéhyde E1.
- Il est également préférable de choisir des matériaux dont la FDS mentionne l'absence des risques suivants :
  - H340 : peut induire des anomalies génétiques
  - H350 : Peut provoquer le cancer
  - H360 : Peut nuire à la fertilité ou au fœtus

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



#### 2.1.3.2 Revêtements de sols durs

Si le preneur souhaite effectuer des changements quant au choix des revêtements de sols durs au sein du bâtiment, il lui est recommandé de recourir à des matériaux ayant des teneurs en COV limitées. Aussi, il pourra se conformer aux exigences suivantes :

- Ils devront obligatoirement respecter la classe A+ de l'étiquette sanitaire justifiée par un PV d'essai.
- Il est recommandé au preneur que les revêtements de sol durs mis en place répondent aux tests prévus par la Directive Européenne **97/69/CE du 05/12/97** transposée au droit français le 28/08/98 ou bénéficient d'une certification ACERMI.
- Il est recommandé au preneur que les colles utilisées pour les revêtements de sols soient sans solvant organique et bénéficient du label « Emicode EC1+, NF Environnement, Ange Bleu, Ecolabel européen » ou d'un autre label équivalent.
- Il est recommandé au preneur que les colles utilisées pour les revêtements de sols soient conformes à la norme EN 13999-1:2007 pour les émissions de formaldéhyde E1.
- Il est recommandé au preneur que l'indice de réflexion à la lumière (LRV ou ρ) du revêtement de sol soit au moins égal à 0.2 afin de favoriser la qualité de l'éclairage naturel et artificiel.

Cas particulier des parquets :

Les bois seront d'essence naturellement durable, sans traitement préventif, pour la classe de risque concernée, conforme au guide CTBA OU traités par un produit certifié CTB P+ adapté à la classe de risque, conforme au guide CTBA.

Tous les bois mis en œuvre devront respecter l'arrêté du 2 juin 2003 relatif aux limitations de mise sur le marché d'emploi de certains produits contenant des substances dangereuses.

Il est également préférable de choisir des matériaux dont la FDS mentionne l'absence des risques suivants :

- H340 : peut induire des anomalies génétiques
- H350 : Peut provoquer le cancer
- H360 : Peut nuire à la fertilité ou au fœtus

#### 2.1.3.3 Acoustique

Le bâtiment est livré au preneur avec l'ensemble des dispositions permettant d'assurer un bon confort acoustique et notamment un potentiel d'isolement.

Dans le cadre de ses aménagements, le futur preneur devra se référer à la notice acoustique pour conformer ses travaux à celle-ci.

**Nota Bene**

Toujours se référer à la notice acoustique en vigueur. Dans le cas où le preneur aurait modifié l'une des prestations intérieures prévue en base, il conviendra de revoir le type de prestations à mettre en œuvre (cloisons, abouts…) pour atteindre les objectifs attendus.

### 2.1.4 Peinture et revêtements muraux

Si le preneur souhaite effectuer des changements quant au choix des revêtements muraux et/ou des peintures, il lui est recommandé de recourir à des matériaux ayant des teneurs en COV limitées. Aussi, il pourra se conformer aux exigences suivantes :

- Il est recommandé au preneur que les colles utilisées pour les revêtements muraux soient sans solvant organique et bénéficient du label « Emicode EC1+, NF Environnement, Ange Bleu,

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



Ecolabel européen » ou d'un autre label équivalent. Ces labels garantissent que les produits certifiés présentent un impact négatif moindre sur l'environnement et une qualité d'usage satisfaisante par rapport à d'autres produits analogues présents sur le marché.

- Eco-INSTITUT-Label (2015 version)
- EMICODE EC 1PLUS (2015 version)
- EMICODE EC 1 (2015 version)
- EMICODE EC 2 (2015 version)
- GREENGUARD Certified (2013 version)
- GREENGUARD Gold (2013 version)
- Indoor AdvantageTM Gold - Building Materials (2014 version)
- Indoor Air Comfort® (2015 version)
- Indoor Air Comfort Gold® (2015 version)
- M1 Emission Classification of Building Materials (2015 version)

- Les peintures et autres revêtements de surface contiennent moins de 90 ppm de plomb au total.
- Il est recommandé au preneur que les peintures, lasures ou vernis mises en œuvre disposent d'un Eco-label (NF Environnement, Ecolabel, Ange Bleu,…) garantissant une teneur limitée voire nulle en COV. Dans la mesure du possible, des produits hydro-diluables en phase aqueuse seront préférés.
- Les peintures seront de préférence facilement lessivables et résistantes à l'eau (classe I pour l'abrasion humide).
- Il est conseillé de choisir des revêtements intérieurs de couleurs claires. Dans les espaces de bureaux, les revêtements muraux respecteront un coefficient de réflexion à la lumière (LRV ou ρ) d'au moins **50%.**
- Il est recommandé au preneur que toutes les peintures et vernis répondent aux limites d'émissions de COV imposées dans l'annexe II de la directive 2004/42/CE (voir tableau ci-dessous) et que toutes les peintures soient résistantes aux moisissures et fongicides.

| **Sous-catégorie de produits** | | **Type** | **Phase II (g/L) à partir du 01/01/2010** |
|---|---|---|---|
| a | Intérieur mate murs et plafonds (brillant = 25 ≈ 60°) | PA (Phase Aqueuse | 30 |
| | | PS | 30 |
| b | Intérieur brillante murs et plafonds (brillant > 25 ≈ 60°) | PA | 100 |
| | | PS | 100 |
| c | Extérieur murs support minéral | PA | 40 |
| | | PS | 430 |
| d | Peintures intérieur/extérieur pour finitions et bardages bois ou métal | PA | 130 |
| | | PS | 300 |
| e | Vernis lasures intérieur/extérieur pour finitions, y compris lasures opaques | PA | 130 |
| | | PS | 40 |
| **Sous-catégorie de produits** | | **Type** | **Phase II (g/L) à partir du 01/01/2010** |

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



| | | | |
|---|---|---|---|
| f | Lasures non filmogènes intérieur/extérieur | PA | 130 |
| | | PS | 700 |
| g | Impressions | PA | 30 |
| | | PS | 350 |
| h | Impressions fixatrices | PA | 30 |
| | | PS | 750 |
| i | Revêtements mono composants à fonction spéciale | PA | 140 |
| | | PS | 500 |
| j | Revêtements bi composants à fonction spéciale pour utilisation finale spécifique, sur sols par exemple | PA | 140 |
| | | PS | 500 |
| k | Revêtements multicolores | PA | 100 |
| | | PS | 100 |
| l | Revêtements à effets décoratifs | | 200 |

### 2.1.5 Faux-plafonds

Si le preneur souhaite effectuer des changements quant au choix des faux-plafonds, il lui est recommandé de se conformer aux exigences suivantes :

- Il est recommandé au preneur, dans les espaces de bureaux, que les faux-plafonds aient un coefficient de réflexion à la lumière (LRV ou ρ) d'au moins **70%** afin de favoriser la qualité de l'éclairage naturel et artificiel.
- Il est recommandé au preneur que les produits choisis aient une durée de vie adaptée à la durée de vie d'un bâtiment de bureaux soit 10-15 ans.
- Il est recommandé au preneur que les fibres minérales utilisées dans la fabrication des faux-plafonds justifient de tests de non cancérogénéité (taille des fibres et biosolubilité) prévus par la directive européenne 97/69/CE du 5/12/97 permettant de les exclure de la catégorie des produits dangereux classés Xn.
- Il est recommandé au preneur que les faux-plafonds respectent la norme EN 717-1 : 2004 pour les émissions de formaldéhyde E1.
- Les plafonds suspendus sont exempts d'amiante et conforment au marquage E1 en termes d'émission de formaldéhyde et disposent d'un label supplémentaire parmi les suivants :
  - eco-INSTITUT-Label (2015 version)
  - GREENGUARD Certified (2013 version)
  - GREENGUARD Gold (2013 version)
  - Indoor AdvantageTM Gold - Building Materials (2014 version)
  - Indoor Air Comfort® (2015 version)
  - Indoor Air Comfort Gold® (2015 version)
  - M1 Emission Classification of Building Materials (2015 version)

#### 2.1.5.1 Acoustique

Le bâtiment est livré au preneur avec l'ensemble des dispositions permettant d'atteindre un bon confort acoustique.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



Pour garantir un isolement acoustique entre les salles de réunions et les locaux adjacents, il est recommandé au preneur de mettre en œuvre des barrières acoustiques en faux-plafond.

**Nota Bene**

Toujours se référer à la notice acoustique en vigueur. Dans le cas où le preneur aurait modifié l'une des prestations intérieures prévue en base, il conviendra de revoir le type de prestations à mettre en œuvre (cloisons, abouts…) pour atteindre, les isolements acoustiques cités ci-dessus.

### 2.1.6 Menuiseries intérieures

- Dans le cas d'un remplacement des menuiseries intérieures, il est recommandé au preneur de s'assurer de la provenance des bois mis en œuvre et de recourir à du bois certifié **FSC (Forest Stewardship Council)** ou à défaut PEFC
- Il est recommandé au preneur que les bois mis en œuvre respectent l'arrêté du 2 juin 2003. Cet arrêté concerne l'emploi de substances dangereuses pour le traitement des bois, en particulier la créosote, issue de la distillation de la houille et composée d'un mélange d'hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP)
- Il est recommandé au preneur que les bois mis en œuvre soient d'essence naturellement durable, sans traitement préventif, pour la classe de risque concernée, ou traités par un produit certifié CTB P+ adapté à la classe de risque
- Les essences exotiques seront à proscrire

### 2.1.7 Menuiseries extérieures

#### 2.1.7.1 Transmission lumineuse des vitrages

Les façades du bâtiment ont été conçues de sorte à favoriser l'accès à des vues sur l'extérieur dans les espaces de bureaux et de sorte à optimiser la quantité de lumière naturelle sur le plan de travail. Ce critère du confort visuel se mesure en calculant l'Autonomie Lumineuse dans les bureaux.

- Toute dégradation des performances des vitrages et des coefficients de réflexion des revêtements intérieurs dégradera l'Autonomie Lumineuse dans les locaux et donc le confort visuel des espaces de bureaux.
- Il est aussi recommandé de disposer les postes de travail au plus près des vitrages afin de minimiser le recours à la lumière artificielle et d'assurer une bonne qualité des vues.

Les vitrages auront un degré de réflexion inférieur à 15% pour limiter les collisions des oiseaux.

#### 2.1.7.2 Caractéristiques des stores

Afin de se protéger des apports solaires extérieurs, des stores ont été mis en place sur l'ensemble des façades dans tous les espaces à occupation prolongée :

- Intérieurs, en toile, par enroulement et à commande manuelle du Rdc au R+8
- Intérieurs, en toile, à bandes verticales et à commande manuelle au Rdc et au R+9

Si le futur preneur vient à remplacer les stores mis en place, il est recommandé au preneur de mettre en place des stores respectant à minima les caractéristiques des stores existants afin de de ne pas dégrader les performances énergétiques du bâtiment et le confort visuel au sein du bâtiment. Dans ce sens, ils devront respecter une transmission lumineuse (TVNH) inférieure à 10%.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



Les stores seront **gérés via la GTB**, mais des **télécommandes** mises à disposition des occupants permettront de déroger à la commande automatique.

Il est recommandé au futur preneur de mettre en place un contrat de maintenance avec une société spécialisée dans l'entretien des stores

Afin de garantir un bon entretien des stores, ils devront être levées/retractées automatiquement ou manuellement au moins deux fois par semaine.

#### 2.1.7.3 Caractéristiques des menuiseries

Lors de la rénovation, les menuiseries ont été choisies afin de :

- Prévoir suffisamment d'espace pour permettre aux occupants d'accéder aux fenêtres (en position debout et en position assise)
- Rendre possible la gestion de la menuiserie avec une main et avec le poing fermé et ne nécessite pas de beaucoup de force ou de torsion du poignet
- Ouvrir les menuiseries par une force inférieure à 22N.

Le preneur bénéficiera de ces aménités dans son plan d'aménagement.

L'accessibilité à la façade et la fréquence de nettoyage seront définies dans le carnet d'entretien/maintenance et dans le DIUO (Dossier d'Intervention Ultérieures sur l'Ouvrage).

Il est recommandé au preneur de mettre en place un contrat de maintenance avec une société spécialisée dans l'entretien des façades.

### 2.1.8 Aménagements intérieurs

#### 2.1.8.1 Conception de l'aménagement

Une réflexion a été menée en amont du projet d'aménagement afin d'intégrer les éléments promouvant **l'humain, la culture, l'esprit, l'environnement patrimonial, l'art.**

Une réflexion doit être menée en amont du projet d'aménagement preneur afin d'intégrer les **éléments biophiliques** promouvant l'intégration de la nature à la conception architecturale et à travers le choix du mobilier (via leurs formes, textures, motifs, etc.).

Pour se faire, une bibliothèque digitale ou physique est mise à disposition des usagers pour les informer sur le bien-être, la santé mentale et physique.

- Cette bibliothèque contient au minimum un ouvrage pour 20 usagers.
- Elle est dans un espace visible, ouverte pendant les horaires des bureaux et facilement accessible par chaque usager (par exemple, dans les espaces communs).
- Couvre dix sujets de santé uniques fondés sur des preuves. Les sujets sont adaptés aux problèmes de santé des occupants du bâtiment (sur la base des données démographiques et liées à la santé disponibles au niveau régional, local et du bâtiment) et devraient être axés sur la prévention primaire. Les sujets peuvent inclure tout aspect de la santé et du bien-être couvert par WELL en plus de tout autre sujet de santé pertinent pour la population occupante.
- Comprend au moins deux ressources décrivant l'impact de la QAI sur la santé humaine
- Comprend au moins deux ressources couvrent l'information sur le rythme circadien, l'hygiène du sommeil, l'augmentation des besoins en lumière en fonction de l'âge et/ou l'importance de l'exposition à la lumière du jour pour la santé circadienne et mentale.
- L'éducation sur les conséquences du tabac sur la santé.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



Le preneur pourra en bénéficier librement.

#### 2.1.8.2 Revêtements intérieurs et mobilier

Les revêtements intérieurs du bâtiment ont été choisis vis-à-vis de leur faible émissivité de COV.

- Il est recommandé au preneur d'intégrer ce critère de choix dans le processus de sélection du mobilier intérieur du bâtiment (choix de mobilier disposant de la marque NF Environnement Mobilier de Bureau [NF-217] par exemple)
- Et tant que possible de préférer le mobilier :
  - en bois brut au bois aggloméré pour les bureaux ;
  - des étagères métalliques plutôt que des étagères en bois.

Les zones d'open-space pourront être séparées de préférence par des cloisonnettes vitrées sérigraphiées, métalliques ou des cloisonnettes en composite, aux cloisonnettes en mélaminé et/ou aux panneaux MDF, plus émissives en COV.

- Il est recommandé au preneur d'intégrer ce critère de choix dans le processus de sélection des matériaux de cloisonnements

Il est recommandé dans le cadre des aménagements intérieurs de mettre en œuvre des cloisons, peintures, moquettes et faux plafonds de couleurs claires ayant des coefficients de réflexion lumineuses au moins égaux à ceux présentés ci-dessous (issus de l'étude d'autonomie lumineuse) :

- Sol : 0,2
- Murs intérieurs - cloisons : 0,5
- Plafond : 0,7

Le plan libre du projet permet un aménagement des plateaux de bureaux et des salles de réunion justifiant que 95% de ces espaces assurent aux usagers une vue sur l'extérieur. Il est recommandé aux preneurs de s'inscrire dans cette exigence.

#### 2.1.8.3 Organisation des espaces

Il est préconisé que les zones sources de pollutions spécifiques soient éloignées, et séparées par des vestibules ou portes automatiques, des zones de bureaux et d'open-spaces, tel que :

- Salles de bain
- Salle de stockage de produits chimiques
- Zones de reprographie
- Autres zones à forte humidité ou polluantes :

Par exemple, les zones de reprographie pourront être centralisées dans un espace clos mis en place par le preneur et pourront disposer d'un système de ventilation. Les espaces tisanerie disposeront aussi d'un système d'extraction.

Ces exigences sont atteintes dans les espaces non privatifs.

#### 2.1.8.4 Mobilier et matériel informatique

Il est recommandé que le mobilier du preneur dispose d'un des labels sanitaires suivants :

- Label Finlandais M1,
- Label Allemand AngeBleu,
- Label GreenGuard Gold,

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



- Indoor Advantage Gold,
- AFRDI Green Tick Furniture,
- ANSI/BIFMA e3-2011.

Le mobilier des parties communes répond aux critères suivants.

Tous les écrans d'ordinateurs, y compris les ordinateurs portables, peuvent être réglés en hauteur et en distance horizontale par rapport à l'utilisateur par l'un ou plusieurs des éléments suivants :

- Ecrans avec réglage en hauteur intégré
- Supports réglables en hauteur
- Bras ajustables et réglables qui peuvent recevoir des écrans principaux ou secondaires

Il est recommandé que les équipements de travail du preneur répondent aux exigences suivantes :
Pour au moins **25 %** des postes de travail, les employés ont la possibilité d'alterner entre la position assise ou debout par l'un des moyens suivants :

- Bureaux assis-debout à hauteur réglable
- Pieds de bureau à hauteur réglable

Tous les sièges aux postes de travail pour les employés répondent aux exigences de réglage suivantes, conformément à la norme **HFES 100-2007** ou aux directives **BIFMA G1-2013** :

- Hauteur de la chaise
- Profondeur d'assise
- Une exigence supplémentaire d'ajustabilité :
  - Angle d'assise
  - Angle du dossier
  - Accoudoirs

Tous les postes de travail dans lesquels les employés sont régulièrement tenus de se tenir debout pendant **50 %** ou plus de leurs heures de travail comprennent au moins 10 cm d'espace entre les orteils et l'un des éléments suivants :

- Le repose-pied pour détendre les pieds / le siège assis-debout (permet aux occupants d'alterner entre la position debout et la position assise ou penchée)
- Tapis antifatigue /coussins qui sont aussi antidérapants et antidérapants

## 2.1.9 Aménagements extérieurs

### 2.1.9.1 Espaces verts

- Il est recommandé au preneur de mettre en œuvre un système d'arrosage similaire dans le cas d'un remplacement ou d'un complément de système d'arrosage.
- Les espèces végétales mises en place sont non invasives, majoritairement indigènes, complémentaires entre elles et nécessitant peu d'entretien. En outre, la présence d'espèces végétales allergisantes et toxiques a été limitée sur le site.
- Il est recommandé au preneur de mettre en œuvre des espèces respectant ces critères dans le cas d'un remplacement ou d'un complément d'espèces végétales. Par ailleurs, les espèces devront, dans la mesure du possible, être issues d'un approvisionnement local, respectueux de l'environnement. Des labels tels que Végétal local, Vraies messicoles ou plantes bleues devront être privilégiés.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



- Le gazon artificiel est à proscrire.
- Un plan de gestion de la biodiversité sera à respecter sur une durée de 5 ans minimum depuis la livraison du bâtiment.
- L'arrosage des espaces végétalisés extérieurs est assuré automatiquement grâce à un système de type goutte-à-goutte combiné avec des sondes pluviométriques (absence d'arrosages types asperseurs, peu économes (perte par évaporation).
- Sous l'accord du propriétaire, le preneur pourra aménager les espaces extérieurs afin d'y créer des espaces de bien-être et de convivialité par la mise en place de mobilier extérieur (bancs, jardinières…).
- Le projet fournit un potager ouvert aux occupants réguliers de l'immeuble pendant les heures normales d'ouverture et les aliments cultivés sont mis à la disposition des usagers.
- Aucun produit phytosanitaire n'est toléré sur le projet. Dans le cas où leur utilisation est absolument nécessaire, des produits utilisés en agriculture biologique pourront être utilisés. Le protocole suivant devra alors être respecté :
    - Fournir un avis papier ou numérique à tous les occupants de l'immeuble sur le protocole d'avis d'utilisation des pesticides.
    - Aviser tous les occupants du bâtiment sur papier ou par voie numérique dans les 24 heures en amont de l'application du pesticide
    - Afficher un panneau de notification sur le site d'application 24 heures en amont et laisser en place pendant au moins 24 heures
    - Les panneaux de notification comprennent le nom du pesticide, le numéro d'homologation, le lieu du traitement et la date d'application
    - Fournir des renseignements sur la raison de l'utilisation.

#### 2.1.9.2 Mobilier extérieur

Le bâtiment dispose d'espaces extérieurs accessibles aux usagers du bâtiment (terrasses accessibles en terrasses et rooftop).

Avec l'accord du propriétaire, le preneur pourra aménager ces zones afin d'y créer des espaces de bien-être et de convivialité par la mise en place de mobilier extérieur (bancs, jardinières…)

Les espaces extérieurs devront disposer d'une bonne signalétique, adapté à la fonctionnalité du site, et respectant la réglementation d'accessibilité PMR. Ces dispositions devront s'adresser aux sourds, malentendants, déficients visuels (panneaux, marquage au sol, etc.)

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



## 2.2 Lots techniques

### 2.2.1 Généralités

#### 2.2.1.1 Performance environnementale

En règle générale, le locataire veillera à ne pas dégrader la performance énergétique, technique et environnementale des équipements suivants : chauffage, climatisation, ventilation, éclairage, vitrages, stores, menuiseries extérieures, isolation, ouverture des façades, plomberie etc.

Si le futur preneur vient à remplacer les matériaux ou équipements mis en place, il lui est recommandé de mettre en place des matériaux ou équipements respectant à minima les caractéristiques de ceux existants afin de ne pas dégrader les performances du bâtiment.

Des mesures ont été prises par le Bailleur pour contenir et mesurer le niveau sonore des équipements. En cas d'installation d'équipements externes par le preneur, il s'assurera que les nouvelles sources de bruits ne portent pas atteintes au voisinage et la faune. Il pourra s'appuyer sur un bureau d'étude acoustique pour justifier éventuellement les niveaux sonores additionnels.

#### 2.2.1.2 Suivi énergétique

Afin de limiter les consommations énergétiques, et ainsi réduire leurs impacts sur l'environnement, le suivi des consommations est une action primordiale. Un suivi précis et régulier permettra de détecter les pannes et surconsommations liées à des matériels mal réglés ou défectueux. Le comptage permet à la fois d'améliorer la pérennité des équipements et de réduire les charges d'énergies.

Ainsi dans le but d'effectuer un suivi précis et régulier des consommations énergétiques, le preneur se réfère aux sous-comptages des installations incluses dans son périmètre, de manière à pouvoir différencier les postes énergétiques principaux suivants (inclus ou non dans la réglementation thermique) :

- Chauffage ;
- Refroidissement ;
- ECS ;
- Ventilation ;
- Eclairage dont l'extérieur ;
- Ascenseurs ;
- Consommation électrique des terminaux, pompes et auxiliaires, bureautique

### 2.2.2 CVC

**Après tout aménagement preneur, un test et équilibrage des systèmes CVC devront être réalisés avant occupation suivant la norme EN 12599 : 2012.**

#### 2.2.2.1 Performance thermique

Une surveillance continue de l'ensemble des espaces est effectuée dans les espaces non privatifs selon les exigences suivantes :

- La température sèche, l'humidité relative, la vitesse de l'air (seulement pour les projets utilisant la méthode de la vitesse élevée) et la température radiante moyenne sont surveillées dans des espaces régulièrement occupés à l'intérieur du bâtiment,

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



- Ces contrôles auront lieu au moins deux fois par an (1 fois en hiver et 1 fois en été)
- Envoi et soumission des résultats chaque année via WELL Online.
- Le nombre et l'emplacement des points d'échantillonnage sont conformes aux exigences énoncées dans le Guide de vérification des performances.

Tous les occupants réguliers de l'immeuble ont le contrôle de la température par l'un ou l'autre des Thermostats présents dans la zone thermique (1 zone par 40 m²)

#### 2.2.2.2 Ventilation

Les CTA sont munies de filtres à charbon actifs et des filtres particulaires de type **M5 + F7 + charbon actif**. Ces filtres permettent d'assurer la qualité sanitaire de l'air entrant dans les espaces. La fréquence de remplacement des filtres est définie dans le carnet d'entretien et gérée par le futur exploitant.

Le système de ventilation a été conçu conformément à la norme EN 16798-1 et il est prévu un débit de renouvellement d'air prévus entre 26 m³/h.pers pour les bureaux, de 30 m³/h.pers pour les salles de réunion, de 22 m³/h.pers pour la cafétéria, 24 m³/h.pers pour le RIE et les salles de détente, 15 m³/h.pers pour la salle de conférence, 26 m³/h.pers pour les halls et 51 m³/h.pers pour le fitness.

Des mesures de qualité d'air seront faites au moins un fois par an et seront soumises annuellement par le biais de WELL Online :

- PM2,5 (précision de 2 µg/m³ ou plus fine).
- PM10 (précision de 2 µg/m³ ou plus fine).
- Benzène
- Le disulfure de carbone
- Le tétrachlorure de carbone
- Chlorobenzène
- Chloroforme
- Dichlorobenzène (1,4-)
- Dichloroéthylène (1,1)
- Éthylbenzène
- Hexane (n-)
- Alcool isopropylique
- Méthylchloroforme
- Le chlorure de méthylène
- Éther méthyltert-butylique
- Styrène
- Tétrachloroéthène
- Toluène
- Trichloréthylène
- Acétate de vinyle
- Xylène (m, o, p combinés)
- Monoxyde de carbone (précision 1 ppm ou plus fin).
- Ozone (précision de 5 ppb ou plus fine).

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



- Les sondes sont situées à des endroits conformes aux paramètres pertinents du Guide de vérification de la performance.
- Les tests sont conformes au Guide de vérification de la performance.

Des sondes respectant les exigences suivantes seront mises en place dans les espaces communs :

- Les sondes mesurent au moins trois des éléments suivants à l'intérieur d'un espace régulièrement occupé ou commun dans le bâtiment :
  - PM2,5 ou PM10 (précision de 2 µg/m³ ou plus fine).
  - Dioxyde de carbone (précision 25 ppm ou plus fin).
  - Monoxyde de carbone (précision 1 ppm ou plus fin).
  - Ozone (précision de 5 ppb ou plus fine).
  - Dioxyde d'azote (précision 5 ppb ou plus fin).
  - COV totaux (précision de 10 µg/m³ ou plus fin).
  - Formaldéhyde (précision de 5 ppb ou plus fin).
- Les sondes sont situées à des endroits conformes aux paramètres pertinents du Guide de vérification de la performance. Il sera prévu à minima une sonde par étage ou une sonde tous les 325 m², selon ce qui est le plus rigoureux.
- Les mesures sont effectuées à des intervalles ne dépassant pas 10 minutes pour les particules et le dioxyde de carbone et pas plus d'une heure pour les autres polluants.
- Les données sont analysées pour les heures d'occupation régulière (p. ex. médiane, moyenne, 75e, 95e percentile) et soumises annuellement par l'entreprise au WELL Online.
- Les sondes sont recalibrés ou remplacés chaque année, et la documentation attestant de leur étalonnage ou de leur remplacement est soumise annuellement par le biais de WELL Online.

#### 2.2.2.3 Production calorifique et frigorifique

La production calorifique est assurée par le raccordement au réseau de chaleur urbain CPCU au SS1.

La production frigorifique est assurée par des unités de production de froid Split System et du système existant.

Les terminaux de climatisation et de chauffage sont constitués par des plafonds rayonnants dans les bureaux et les salles de réunion du R+1 au R+9.

Au rez-de-chaussée et dans le hall du deuxième étage, les terminaux de climatisation et de chauffage sont des ventilo-convecteurs.

Dans les espaces à occupation prolongée, les utilisateurs ont la possibilité d'agir sur la température du local dans une plage de température définie (+/-1 °C par rapport à la température de consigne) via une télécommande.

Les températures de consigne sont les suivantes :

- 20°C en hiver
- 25°C en été

Le preneur devra veiller à ce que ses aménagements n'obstruent aucune bouche de soufflage et d'extraction, afin de garantir le bon brassage de l'air des locaux.

En cas d'inconfort thermique, une demande d'intervention doit être faite auprès du responsable de la maintenance technique du bâtiment, qui se chargera de le traiter.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



#### 2.2.2.4 Aménagement des salles à forte densité

La ventilation mécanique est régule un débit d'air de renouvellement d'air ayant les caractéristiques suivantes :

- Installation de sondes CO2 dans tous les espaces
- Mise en place de registres motorisés pour réguler et adapter le débit d'air neuf dans les salles à forte densité, en fonction de la présence et du taux de CO2, afin de ne pas dépasser 900 ppm.

Il conviendra au preneur d'organiser ses plans en tenant compte des sondes CO2 du bâtiment.

#### 2.2.2.5 Terminaux

Afin de ne pas dégrader la qualité de l'air intérieur, il est nécessaire de vérifier régulièrement les potentielles sources de moisissure en exploitation. Ces moisissures peuvent se développer au niveau des points de condensation (exemple : bacs de condensat des CTA).

Dans le cas où les systèmes ont un risque de condensation, une inspection visuelle des bacs à condensat sera opérée trimestriellement par l'exploitant.

La totalité des équipements doivent être inspectés chaque année. Si le bâtiment comprend un nombre important de systèmes à inspecter, il est possible de vérifier les bacs à condensat sur un échantillon d'au moins 25% des équipements, et ce par trimestre.

L'inspection des bacs à condensat peut s'effectuer par ouverture des équipements, vidéo-inspection par des caméras introduites dans le système.

### 2.2.1 CFO/CFA

#### 2.2.1.1 Éclairage intérieur dans les espaces de bureaux et salles de réunion

Les luminaires mis en œuvre ont été choisis pour leurs performances et leurs caractéristiques garantissant une lumière agréable et confortable.

Le niveau d'éclairement moyen sur le plan de travail atteint est supérieur à 500 lux dans les bureaux.

Les luminaires présentent les caractéristiques suivantes :

- Température de couleur comprise entre 3000K et 5000K
- Respect de la norme **EN 12464-1:2011**
- Zones à occupation autre que passagère : **IRC > 90**
- Zones de circulations : **IRC > 80**
- Pour les luminaires installés à une hauteur de 5m ou moins : **UGR ≤ 17**
- Pour les luminaires installés à une hauteur de 5m ou plus : **UGR ≤ 20**
- Uniformité : **U > 0,6** sur la zone de travail
- Uniformité : **U > 0,4** sur les plans de travail
- L'éclairage artificiel atteint a minima **150 EML**
- Produits LED présentant un niveau de scintillement « à faible risque » inférieur à 5%, en particulier en dessous de 90 Hz, comme défini par la norme IEEE 1789-2015 LED.
- Il est recommandé de ne remplacer les luminaires que pour mettre en œuvre d'autres luminaires présentant des caractéristiques au moins équivalentes.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



- En cas de cloisonnement, il est conseillé de choisir des revêtements intérieurs de couleurs claires conformes au Facteur de Lumière Jour et dans certains cas de cloisonnement. Après simulation, il pourra être envisagé de disposer des luminaires d'appoints sur les zones de travail pour garantir les niveaux d'éclairement préconisés dans le cadre des certifications WELL, HQE et BREEAM.

Les lumières peuvent être atténués en présence de lumière naturelle mais chaque poste doit pouvoir atteindre ce niveau indépendamment.

Les enseignes de sortie éclairées, les thermostats, les interrupteurs et les relais électriques sont exempts de mercure.

Les luminaires mis en œuvre dans les zones bureaux sont commandés par des détecteurs multifonctions (détection de présence et régulation du flux lumineux en fonction de l'apport d'éclairement naturel).

Les luminaires des zones bureaux peuvent être commandés en local par télécommande. Les luminaires des circulations des bureaux sont commandés sur détection de présence.

#### 2.2.1.2 Eclairage extérieur

L'éclairage extérieur a été étudié de sorte à assurer un niveau d'éclairement nécessaire vis-à-vis du confort et de la sécurité.

Les luminaires présentent les caractéristiques suivantes :

- Efficacité lumineuse de 60 lumens/W minimum
- Respect des limites données par les paramètres des guides de la **CIE (Commission Internationale d'Eclairage): CIE 150-2003** (Section 2.7) et **CIE 126-1997 (tableau 2)**
- Puissance d'éclairage extérieure installée inférieure aux valeurs de référence du standard **ASHRAE 90.1.2007**
- Faisceau lumineux dirigé vers le bas (**ULOR = 0%)**
- Température **≤ 3000K**

Une extinction nocturne de l'éclairage extérieur est prévue dans des zones où cela ne nuit pas à la sécurité.

- Il est recommandé dans le cas d'une modification de l'éclairage extérieur de tenir compte de la pollution visuelle potentielle engendrée par les nouveaux aménagements (orientation des éclairages vers le sol, absence d'éclairage orienté directement vers les immeubles voisins).
- Dans le cas de la mise en place d'une signalétique extérieure, il est recommandé que cette dernière soit discrète, cohérente et homogène afin de limiter les nuisances visuelles aux abords du site et n'occasionnant pas de gêne pour les riverains.
- Tous les éclairages extérieurs (exception faite de l'éclairage de sécurité) doivent être éteints entre 22h et 7h (période de couvre-feu). Cette mise en œuvre peut être faite avec horloge et/ou GTB. L'éclairage doit également être variant de 0 à 100 % et commandé par des détecteurs de mouvements.
- Aucun éclairage de mise en valeur des végétaux ne peut être intégré au projet. Les luminaires doivent être positionnés uniquement sur les cheminements ou terrasses, de manière à n'éclairer que ces zones.
- Les revêtements très réfléchissants devront être évités sous les luminaires (coefficient de réflexion **≤0,3**).

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



#### 2.2.1.3 Contrôle d'accès

Un contrôle d'accès par badge et visiophone est installé.

#### 2.2.1.4 Présentation générale des installations télécoms

Les installations télécoms se trouvent au sous-sol 1 : points d'adduction, locaux opérateurs, chemins de câbles pour fibres vers les bases des colonnes montantes.

#### 2.2.1.5 Local opérateur

Un local opérateur de 13,68 m² est situé au sous-sol 1 coté allée Vivaldi.

#### 2.2.1.6 Adductions

Tous les réseaux télécoms arrivent dans le bâtiment au sous-sol 1.

Il y a deux points d'adduction situé coté Allée Vivaldi et Avenue Daumesnil, composées chacune de 10 fourreaux (40-50 mm).



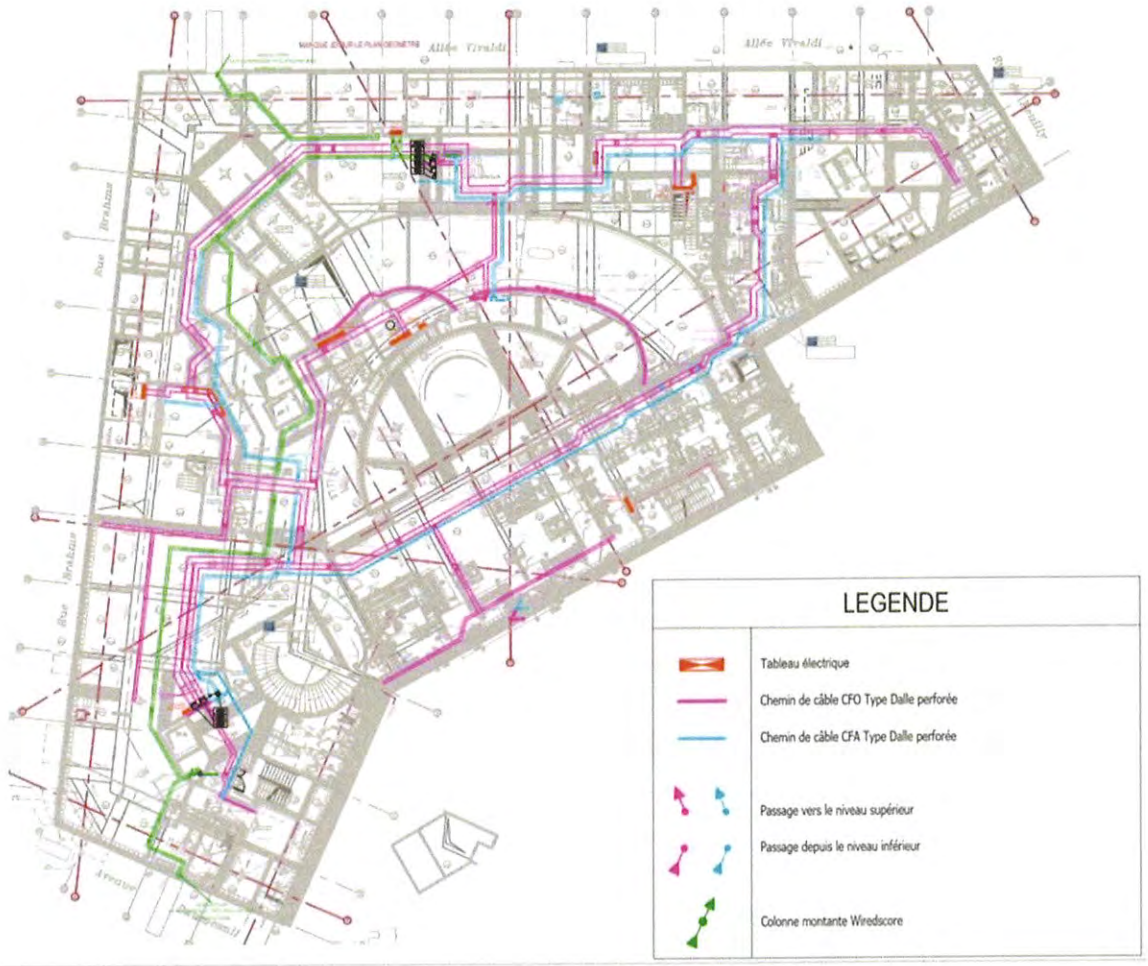
Localisation du local opérateur au SS-1

#### 2.2.1.7 Colonnes montantes

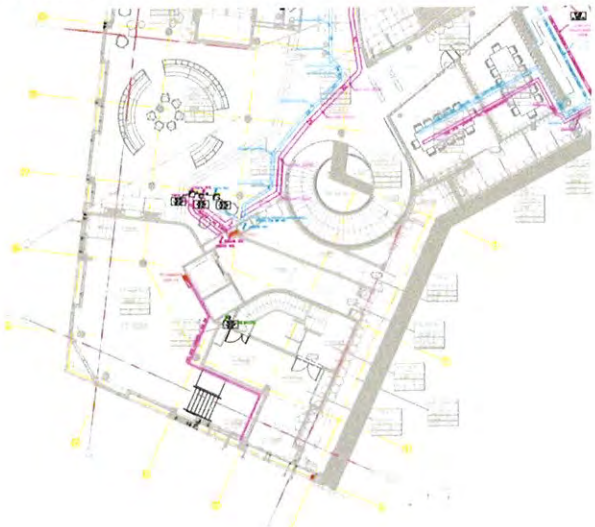
L'immeuble possède une colonne montante au SS-1 desservant l'immeuble jusqu'au R+9, disposant de chemins de câbles (300 mm x 50 mm) dans des rails dédiés uniquement aux câbles télécoms.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



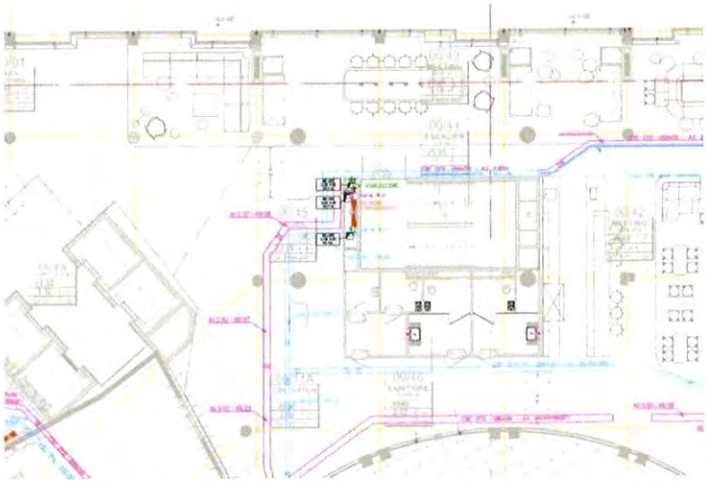



Localisation des adductions et des chemins des câbles au SS-1

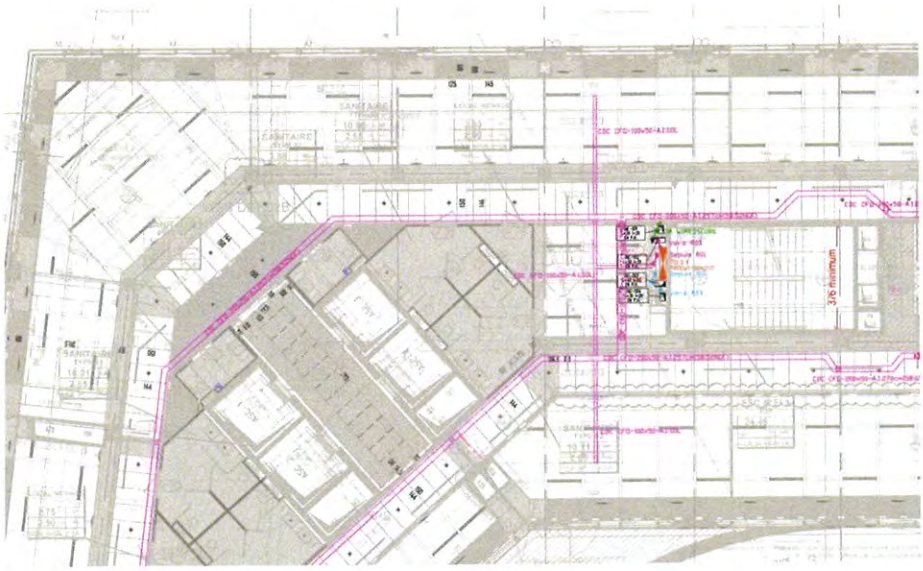


DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D





Locaux WiredScore au RDC





Locaux WiredScore sur les étages courants

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



2.2.1.8 Gaine technique d'étage

La colonne montante, située au sein d'un placard technique est accessible à chaque étage par les circulations. Les façades de gaine sont sécurisées par fermeture à clef.

2.2.1.9 Modalités d'intervention

2.2.1.9.1 Connexion avec un opérateur non présent dans l'immeuble

L'adduction est possible par les points décrits dans la présentation des installations ci-dessus :

- Pénétration dans le bâtiment par les fourreaux prévus à cet effet. Le passage sera rebouché garantissant les caractéristiques suivantes : coupe-feu et étanche.
- Cheminement obligatoire à travers les chemins de câbles dédiés aux télécoms et présentés ci-dessus ; au besoin, une confirmation sera demandée au responsable technique du site dont les coordonnées sont précisées en partie 1 du document.
- Tous les passages à travers des murs ou planchers seront rebouchés par un matériau étanche et coupe-feu 2h.
- Installation du nouveau boitier d'épissure dans le local opérateur.

Le modèle de demande d'autorisation pour le passage de la fibre optique se situe en annexe 3 du document.

2.2.1.9.2 Connexion avec un opérateur déjà present dans l'immeuble ou nouvel opérateur

Cheminements à utiliser :

Depuis emplacement du boitier d'épissure de l'opérateur dans le local télécom :

- Cheminement obligatoire à travers les chemins de câbles et colonnes montantes dédiés aux télécoms et présentés dans la partie 1 ; au besoin, une confirmation sera demandée au responsable technique du site dont les coordonnées sont précisées en partie 2 du document
- Tous les passages à travers des murs ou planchers seront rebouchés par un matériau étanche et coupe-feu 2h
- Le passage entre la partie privative et la partie commune sera effectuée dans le fourreau prévu à cet effet - en cas d'absence de réservation, prévoir complément autorisation de carottage. Le passage de câble doit uniquement être fait dans la colonne Telecom prévue à cet effet
- Les câbles chemineront dans un fourreau adapté (mais au maximum 32) de couleur (vert = fibre ou noir = cuivre) de telle manière à ce que ce dernier constitue une continuité entre le lot preneur et le local télécoms
- Si un percement ou un carottage doit être nécessaire, réalisation sous contrôle du Responsable Technique du site

2.2.1.10 Signalétique

Lors de la connexion avec un opérateur, une signalétique devra être apposée et vérifiée régulièrement dans chaque étage traversé:

- En sortie de local télécom
- Au niveau d'une bifurcation de plusieurs chemins de câble horizontaux
- En bas de la colonne montante empruntée
- A chaque étage dans la colonne montante

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



La signalétique devra mentionner à minima le nom de l'opérateur et dans l'idéal les informations suivantes : nom du preneur, typologie du câble, nombre de câbles, point d'origine et point de destination.

## 2.2.2 Plomberie

### 2.2.2.1 Eau potable

Des fontaines à eau pourront être mises en place sur les attentes prévues lors de la phase de conception. Il est prévu au moins une fontaine tous les 900 m² de surface de plancher.

Les points d'eau nécessitent un nettoyage régulier :

- Robinetterie : tous les jours
- Aérateur et filtre : enlever les débris et sédiments tous les trimestres

### 2.2.2.2 Sanitaires

Les équipements de robinetteries mis en œuvre dans le bâtiment ont été choisis hydro-économes de façon à réduire les consommations d'eau potable.

Si le preneur souhaite remplacer les équipements hydro-économes, il lui est recommandé de se conformer aux exigences suivantes :

- Toilettes dotées de chasse d'eau double commande **3/6L**,
- Lavabos avec limiteur de débit à **3 L/mn**
- Douches avec débit maximum de **8 L/mn.**

Pour les sanitaires, les éléments suivants seront être fournis à tous les emplacements des éviers ou lavabos pour s'insérer dans la démarche WELL :

- Savons à mains sans parfum placé dans des distributeurs avec des cartouches de savon jetables et scellés
- Essuie-mains en papier pour le séchage des mains

Si le preneur souhaite modifier le système de plomberie et intégrer de nouveaux matériaux, ces derniers devront être **exempts de Plomb.**

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



# 3 ESPACES COMMUNS

## 3.1 Espaces extérieurs

Le bâtiment dispose d'espaces extérieurs aménagés accessibles aux usagers du bâtiment.

- Toutes les installations (bancs, fontaine, jardin, etc) devront rester en place sur le projet.

## 3.2 Stationnement

Le projet présente 199 places de parkings pour les véhicules légers du SS-6 AU SS-2 dont 16 places pour les véhicules électriques et 4 raccordables.

Le projet possède également 79 emplacements pour les vélos au SS-2 ainsi qu'un local de stockage de 88,90 m² au RDC. Les usagers bénéficieront également, au SS-2, de 38 casiers ainsi que de vestiaires équipés de douches (2 douches Hommes et 2 douches femmes).

# 4 GESTION DES DECHETS

Un plan de gestion des flux de déchets sera mis en place et traite de la gestion des déchets dangereux suivants selon les normes de la **U.S. Environmental Protection Agency 40 CFR Part 273 Standards for Universal Waste Management, Subpart B ou C (selon le cas)** :

- Batteries
- Pesticides
- Équipements et lampes contenant du mercure

Un plan de gestion des flux de déchets sera mis en place et comprend les éléments suivants :

- Accès à la poubelle.
- Réduction des déchets ou des sources (y compris la prévention, la minimisation et la réutilisation).
- Recyclage et récupération des matériaux (y compris les piles, les pesticides, les lampes et l'équipement contenant du mercure).
- Élimination des déchets.

Il est recommandé aux preneurs de prendre les dispositions suivantes permettant une gestion des déchets d'activité conforme aux objectifs HQE :

- Mise à disposition de poubelles de tri (à minima papier et DIB) dans les espaces de bureaux,



- Mise à disposition de poubelles de tri (papier et DIB) dans les zones reprographie,
- Mise à disposition d'un chariot de nettoyage capable d'accueillir une double poubelle permettant le tri (papier et DIB),
- Mise à disposition dans les locaux déchets des conteneurs adaptés à la collecte sélective en

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



quantité suffisante et équipés de signalétique permettant d'identifier les typologies de déchets acceptées,

- Il est recommandé au preneur de mettre en place un contrat de nettoyage de ses locaux avec une société spécialisée et d'inclure dans ce contrat une imposition de respecter le degré de tri des déchets réalisé sur les plateaux de bureaux jusqu'à l'évacuation des déchets

Les locaux déchets sont dimensionnés pour une durée de stockage de 1 jours pour les DIB et 3 jours pour les déchets de type Papier/carton/emballages et le verre.

### 4.1.1 Circuit d'évacuation des déchets

Le plan ci-dessous montre l'emplacement des locaux déchets dédiés aux déchets bureaux et restaurant.




Figure 1. Emplacement des locaux déchets au SS1

#### 4.1.1.1 Local déchets bureaux

Le local de stockage final des déchets de bureaux de 40 m² est situé à environ 20m des ascenseurs 1 et 2. Ils desservent les niveaux R-1 à R+8. Les niveaux du R+1 au R+9 sont desservis par le Monte-charge 1. Desservant l'ensemble des niveaux en superstructure, ce monte-charge ne dessert pas le R-1 : il sera nécessaire de faire un changement d'ascenseur en RDC lors de la récupération des poubelles de ces étages.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D






Figure 2. Stratégie d'évacuation des déchets de bureaux

L'évacuation des bacs sur l'extérieur est réalisée via l'accès livraison en R-1. Afin de limiter les risques de conflits dans la circulation, il sera donc nécessaire de mettre en place des horaires de livraison à des heures auxquelles l'affluence des livraisons est faible. L'utilisation d'un tracteur poubelle est préconisée pour transporter les bacs déchets depuis le sous-sol jusqu'à l'extérieur.

Des espaces de tri pour les déchets des espaces bureaux, du RIE et du business center seront proposés à plusieurs endroits. Par exemple pour les bureaux, des zones de tri dans les circulations ou dans les bureaux seront proposées pour permettre un tri à la source de plusieurs typologies comme les papiers, les déchets organiques et le reste. Il faudrait également mettre à dispositions des bacs de récupérations de cartouches d'imprimantes.

#### 4.1.1.2 Local déchets Fitness

Le local déchets est commun avec celui des bureaux.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



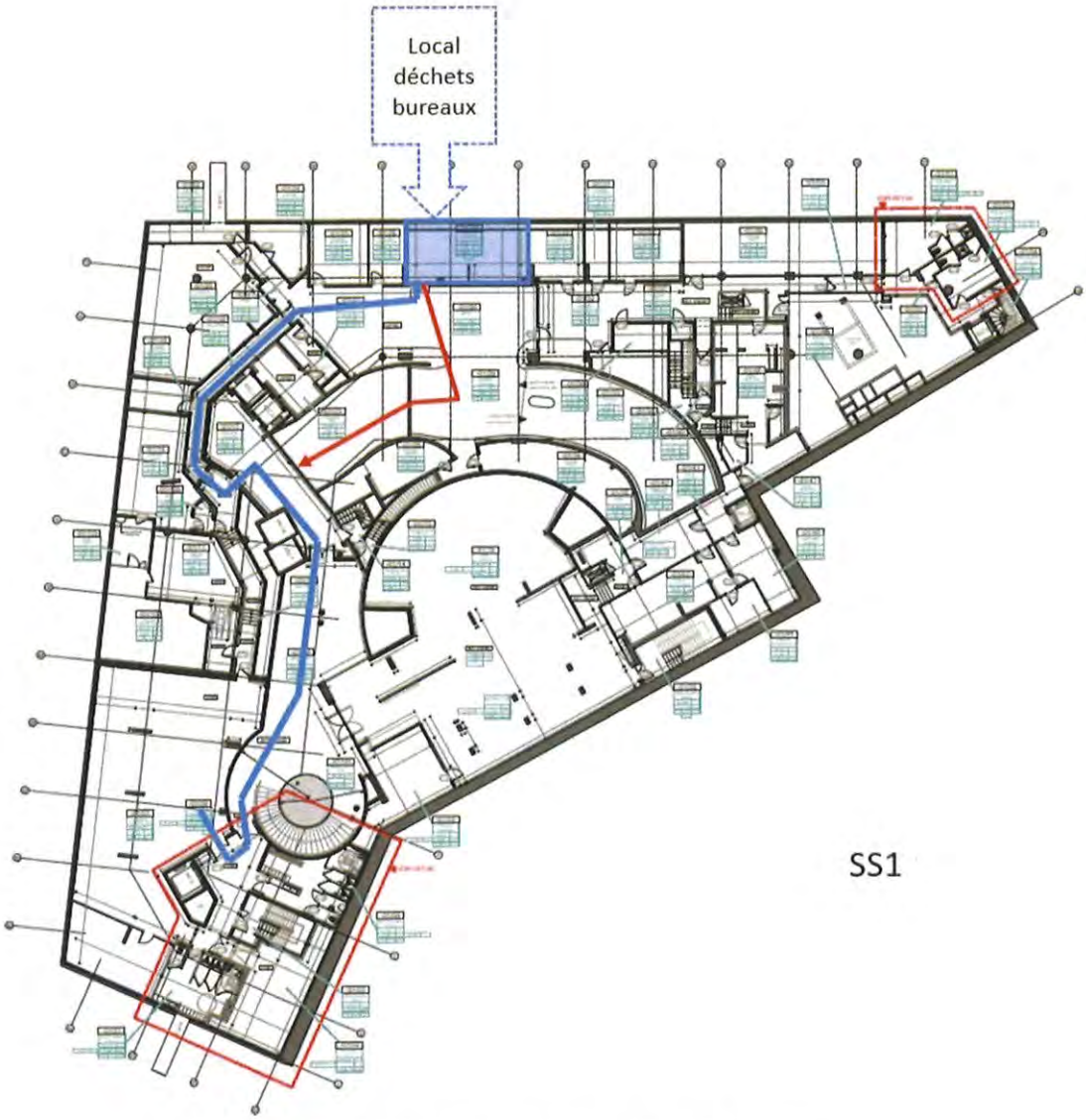



Figure 3. Stratégie d'évacuation des déchets Fitness

#### 4.1.1.3 Local déchets restaurant

Les locaux déchets du restaurant se trouve au niveau du premier sous-sol. Le local biodéchets a une surface de 17m² et le local sec de 7,5 m². L'évacuation des déchets se fera via l'aire de livraison située à proximité. Il est possible de mettre à disposition des diables électrique tractant les poubelles pour faciliter leur déplacement. Le respect de la marche en avant des denrées est à vérifier : un croisement entre circuits propres (livraison et réception des denrées) et circuits sales (évacuation des déchets) est possible selon le plan ci-dessous :

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



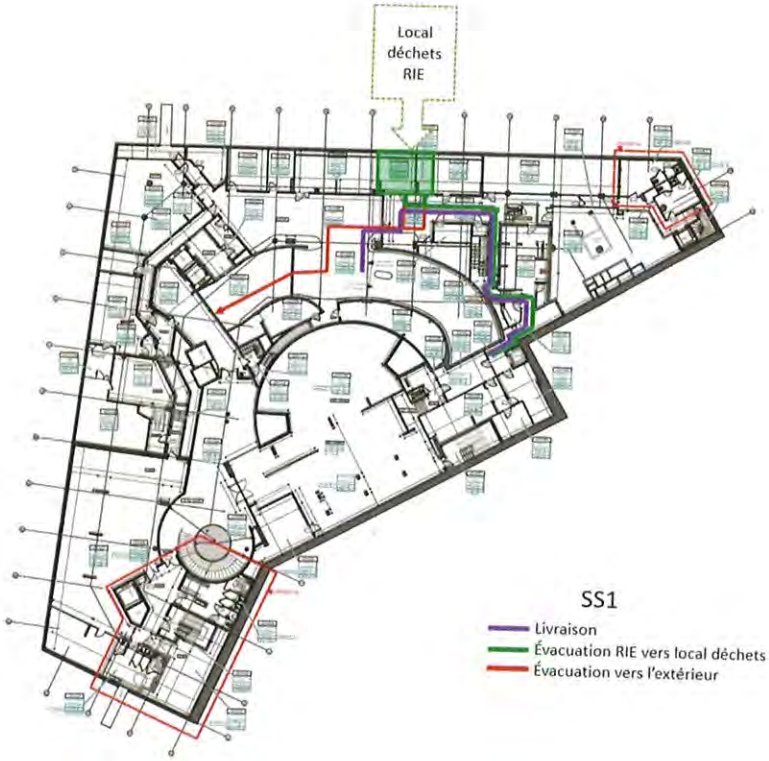



Figure 4. Circulation de la livraison restaurant et évacuation des déchets restaurants

- Il est recommandé au preneur de respecter le circuit d'évacuation des déchets défini.
- Il est recommandé d'instaurer des horaires permettant au circuit propre et circuit sale de ne plus se croiser car il n'est pas possible de le faire avec le cheminement.

Les locaux déchets ont été dimensionnés afin d'assurer le tri sélectif des déchets (papier/carton, DIB, métal, plastique, verre, DEEE, matières organiques, …) générés au sein du bâtiment.

Une prise triphasée pour installer un compacteur sera disponible dans le local déchets.

### 4.1.2 Collecte sélective des déchets

- Il est recommandé au preneur de faire appel à un prestataire de collecte privé.
- Il est recommandé au preneur de mettre en œuvre un contrat de prestation déchets permettant la collecte sélective des déchets suivants : papier/carton, déchets ménagers (DIB), emballages (métal, plastique…), verre, déchets fermentescibles… et la valorisation systématique :

Plusieurs prestataires proposent des offres adaptées à la collecte sélective. Le prestataire pourra être évalué selon plusieurs critères dont :

- Les typologies de déchets recyclées : papier, emballages, verre, DIB…
- Les taux de valorisation pratiqués : favoriser les prestataires proposant des taux de valorisation élevés
- Eloignement des centres de retraitement : la production de CO2 liée aux transports impacte l'efficacité de la filière.

Les horaires d'évacuation des déchets pourront être choisis afin de minimiser les interactions avec les

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



utilisateurs. On privilégiera par exemple les périodes creuses afin de ne pas entraver le trafic local.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



# 5 COMMUNICATION ET POLITIQUE RH

## 5.1 Communication interne

La mise en place généralisée de bonnes pratiques d'utilisation du bâtiment par les occupants nécessite une bonne communication.

Il est recommandé au preneur d'utiliser des supports de communication afin de motiver le management environnemental de l'exploitation. Ils auront pour vocation de participer à la sensibilisation des occupants en informant ceux-ci des pratiques et des gestes à adopter vis-à-vis des dispositions techniques et managériales mises en œuvre dans le bâtiment.

Ces supports peuvent être de formes et de types variés tels que :

- Conférences,
- Séminaires, actions de formation,
- Réunions d'informations,
- Lettres-circulaires,
- Affiches,
- Articles dans le journal d'entreprise,
- Permanence au bureau du responsable environnement Utilisateur (responsable à désigner lors de l'emménagement),
- Questionnaire / Enquête,
- Séance "portes ouvertes"...

Planifier plusieurs actions dans le temps assure une meilleure persistance des nouveaux comportements. Ces supports de communication pourront permettre :

- Une sensibilisation « générale » informant tous les occupants des dispositions architecturales et techniques mises en place dans le bâtiment. Avec une information portant sur :
  - les démarches BREEAM, HQE, WELL, WIREDSCORE et CIRCOLAB
  - le profil environnemental du bâtiment,
  - la charte environnementale (si elle existe),
  - les dispositions constructives et techniques mises en place sur l'opération,...
- Une sensibilisation « particulière » à l'attention de l'occupant afin de le responsabiliser sur les gestes à effectuer et les pratiques à adopter tels que :
  - Affichettes sur chaque poste de travail relative aux gestes quotidiens à effectuer pour limiter les consommations d'énergie,
  - Affichettes dans chaque bureau expliquant les gestes élémentaires de tri (y compris récupération de piles par exemple),
  - Affichettes d'information dans les sanitaires sur les chasses d'eau double débit,
  - Affichettes à l'accueil ou destinées aux services achats sur la politique d'achat dites « respectueuse de l'environnement ».

Une communication papier ou numérique de la part de l'exploitant avertira, chaque trimestre, les usagers du bâtiment de l'importance de la qualité de l'air intérieur pour la santé humaine, et comprend des conseils pratiques sur la façon d'améliorer la qualité de l'air intérieur.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



Il conviendra à chaque locataire de s'en tenir informer.

Un système d'étiquetage (p. ex. couleurs ou symboles) sera clairement affiché à côté de chaque écran de surveillance de la qualité de l'air ou sur le site Web pertinent. L'information sur les effets sur la santé sera présentée en fonction d'une gamme de concentrations de polluants atmosphériques surveillés. Une explication du système d'étiquetage sera fournie.

Une communication papier ou numérique de la part de l'exploitant informera, chaque trimestre, les usagers du bâtiment des notions de rythme circadien, d'hygiène du sommeil, d'augmentation liée à l'âge des besoins en lumière et/ou de l'importance de l'exposition à la lumière du jour sur la santé circadienne et mentale.

Des dispositifs de communications sont appliqués pour permettre aux occupants de se familiariser avec les caractéristiques du projet et d'en tirer profit, notamment :

- Un guide (affiché bien en évidence et/ou mis à la disposition de tous les occupants) décrivant les caractéristiques du BIEN-ÊTRE poursuivies par le projet.
- Information qui explique l'impact de l'environnement bâti et d'autres facteurs environnementaux sur la santé, le bien-être et le confort des occupants.
- Communications annuelles (p. ex. courriels, modules, formations) aux occupants au sujet de l'éducation en matière de santé, des ressources et des politiques qui leur sont offertes par l'entremise des caractéristiques du projet WELL.

Tous les occupants se voient offrir une bibliothèque numérique et/ou physique de matériel éducatif sur la santé et le bien-être qui répond aux exigences suivantes :

- Couvre dix sujets uniques fondés sur des données probantes en matière de santé avec notamment au moins deux articles/livres détaillant l'impact de la qualité de l'air sur la santé, deux articles/livres traitant du rythme circadien, de l'hygiène du sommeil, de l'augmentation des besoins en lumières en fonction de l'âge et l'importance de l'exposition à la lumière du jour pour la santé mentale.
- Couvre dix sujets uniques fondés sur des données probantes en matière de santé. Les sujets peuvent inclure n'importe quel aspect de la santé et du bien-être couvert par le WELL en plus de tout autre sujet de santé pertinent pour les occupants.
    - A minima deux articles/livres traitant des sujets liés au rythme circadien, l'hygiène du sommeil, l'augmentation des besoins en lumière liée à l'âge et/ou l'importance de l'exposition à la lumière du jour sur la santé circadienne et mentale doivent être présents
    - Un article sur le risque du tabagisme.
    - Des articles sur la santé mentale portant à minima sur : les causes, les signes et les symptômes du stress, de la dépression, de l'anxiété, de l'abus de substances et de la toxicomanie.
    - Les informations portant sur la sécurité sociale, la mutuelle et aux organisations locales de santé mentale, les groupes d'entraide et les lignes d'aide et de crise.
    - Des articles/livres/sensibilisation couvrant comme sujet :
        - Reconnaître les facteurs de risque de troubles musculo-squelettiques (TMS) et les questions d'ergonomie dans l'environnement de travail pertinent au projet
        - Reconnaitre les signes et symptômes de TMS pertinents au type de travail effectué dans l'espace du projet
        - Processus de déclaration des facteurs de risque et des TMS
        - Renseignements sur la façon d'ajuster l'ameublement ergonomique (p. ex., les sièges) et les postes de travail (p. ex., les supports de réglage en hauteur).

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



- Démarche permettant aux employés de demander du mobilier ergonomique (s'il y a lieu).
- Bonne posture et/ou la bonne forme (par exemple, la bonne posture en position assise, debout, levant, se penchant).

- S'il s'agit d'une bibliothèque physique, celle-ci est ouverte pendant les heures normales d'ouverture

En cas d'utilisation exceptionnel de pesticides pour une urgence les occupants devront être avertis sur le protocole (avis papier ou numérique), 24h avant l'application des pesticides (panneau détaillant le nom du pesticide, numéro d'enregistrement ect) et pendant au moins 24 h fournir des informations sur la raison de l'utilisation des pesticides et sur le protocole d'urgence.

## 5.2 Politique des ressources humaines

Il est recommandé que les employés aient une période quotidienne de repas ou de dîner d'au moins 30 minutes et la possibilité de manger à l'extérieur de leur poste de travail.

Au moins trois programmes ou initiatives actuels ou futurs de promotion de la santé mentale (p. ex., efforts d'éducation ou de sensibilisation, dépistage de la santé mentale, programmes de gestion du stress, formation offerte par un professionnel qualifié à l'interne ou à contrat) seront réalisés. La promotion de ces efforts sera diffusée auprès des occupants (p. ex. rappels par courriel à l'échelle de l'organisation, affiches).

Comment ces efforts sont adaptés à la culture et aux besoins de la population cible (p. ex. pourquoi mettre l'accent sur la gestion du stress, le sommeil ou l'intégration de la nature), tel qu'établi par au moins l'une des sources suivantes :

- Données, recherches ou tendances locales ou nationales sur la santé mentale.
- Réponses au sondage auprès des occupants.
- Entrevues avec les occupants ou groupes de discussion.

Une formation est offerte à tous les employés et des ressources qui traitent de la connaissance en santé mentale sont accessibles, et comprennent les éléments suivants :

- Renseignements sur la santé mentale et les problèmes de santé mentale courants, y compris, au minimum : causes, signes, etc. et des symptômes de stress, de dépression, d'anxiété et de toxicomanie
- Stratégies de soutien de la santé mentale et du bien-être personnel, couvrant au minimum : les pratiques régulières d'autosoins, les habiletés d'adaptation positives et les comportements qui influencent la santé mentale et le bien-être (p. ex. le sommeil, la nutrition, l'activité physique)
- Organismes locaux de santé mentale, groupes d'entraide et lignes d'aide et de crise (appel, texto et clavardage)

Une enquête de satisfaction sera réalisée tous les ans par un organisme de sondage approuvé par l'IWBI et affiché sur le site Web de l'IWBI. Les conditions suivantes seront remplies :

- Tous les employés éligibles sont invités à participer au sondage.
- Des rappels réguliers sont envoyés aux employés éligibles pour qu'ils répondent au sondage.
- L'enquête protège toutes les données d'identification des participants grâce à des mesures de protection appropriées, telles que le signalement anonyme. Toute communication des résultats doit être globale afin qu'aucun participant ne puisse être identifié.
- L'analyse des réponses est effectuée par du personnel qualifié ou un tiers qualifié.

Des communications trimestrielles seront envoyées aux occupants réguliers, ainsi qu'une communication d'accueil à tout nouvel arrivant, concernant les ressources, programmes, équipements

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



et politiques en matière de santé dont ils disposent et qui sont pris en compte par les critères WELL réalisées sur le projet.

Des visites du bâtiment seront proposées à tout nouvel employé lors de son arrivée, explicitant la manière dont les opérations, l'entretien, les programmes et les politiques planifiés ou existants du bâtiment soutiendront l'adhésion au WELL.

## 5.3 Interdiction de fumer

Il est interdit de fumer, cigarette électronique compris :

- Dans une zone de 7,5m autour des entrées et des ouvrants
- Dans tous les bureaux, balcons, terrasses et galeries extérieures

Une signalétique « non-fumeur » sont disposés aux entrées du bâtiment, et le règlement intérieur indique cette disposition.

Si des aires réservées aux fumeurs existent dans les espaces extérieurs, des panneaux présentant le danger du tabagisme seront placés à une distance maximale de 30 mètres les uns des autres, le long des allées.

La vente de produits du tabac sur la propriété du projet est interdite (par exemple par l'entremise de vendeurs sur place) et des missions d'information sur les conséquences du tabac sur la santé doivent être fournie à tous les employés.

# 6 QUALITE DE L'OFFRE NUTRITIONNELLE

Si des aliments sont vendus ou fournis quotidiennement par (ou sous contrat avec) le propriétaire du projet, chaque comptoir alimentaire répond à l'une des exigences suivantes :

- Fruits et légumes :
  - Si des aliments sont vendus emballées, au moins deux variétés de fruits et deux variétés de légumes sont proposées. Si des aliments sont préparés sur place, au moins quatre variétés de fruits et au moins quatre variétés de légumes sont proposées.

    OU

    Au moins 50% des options proposées (boissons comprises) sont des fruits ou des légumes.
  - Les fruits et légumes doivent être positionnés à hauteur des yeux OU à proximité des caisses OU à la fin des allées OU au début des allées OU de manière à être visibles depuis l'entrée OU rangés sur une surface visible.
- Transparence nutritionnelle :
  - Nourriture et boissons emballées : Les informations suivantes sont affichées aux endroits de prise de décision sur les emballages/menus/panneaux pour la nourriture et les boissons proposées quotidiennement :
    - Quantité de calories totales
    - Quantité de protéines, de matières grasses, de glucides en masse et en pourcentage d'apport nutritionnel quotidien
    - Quantité de sucre totale
  - Nourriture et boissons non emballées : La liste des premiers ingrédients et les allergènes communs présents sont clairement indiqués aux endroits de prise de décision sur les emballages/menus/panneaux.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



- Qualité des ingrédients
  - Tous les aliments et boissons vendus ou fournis quotidiennement à l'intérieur des limites du projet satisfont aux exigences suivantes :
    - Les boissons ne contiennent pas plus de 25 g de sucre par contenant. Les contenants en vrac de 1 L ou plus gros ne contiennent pas plus de 25 g de sucre par portion.
    - Au moins 25 % des boissons ne contiennent pas de sucre par contenant ou par portion, ou l'eau potable est disponible gratuitement.
    - Aucun aliment autre qu'une boisson (à l'exception des fruits entiers) ne contient plus de 25 g de sucre par portion
    - Tous les aliments et boissons vendus ou fournis quotidiennement à l'intérieur des limites du projet ne contiennent pas d'huiles partiellement hydrogénées.
  - Promotion des farines complètes :
    - Dans au moins 50 % des offres alimentaires où la farine est l'ingrédient principal en poids, une farine complète est l'ingrédient principal
    - Si des options de grains complets et de grains raffinés sont disponibles, les options de grains entiers ne coûtent pas plus cher que leurs homologues de grains raffinés (c.-à-d. que le riz brun ne coûte pas plus cher que le riz blanc).
  - Les huiles de friture utilisées sur place sont rejetées avant que le niveau de matières polaires totales (MPT) devienne supérieur à 24 % pendant le fonctionnement.
- Publicité sur les aliments :
  - Les annonces d'aliments et de boissons à l'intérieur des limites du projet répondent aux exigences suivantes :
    - Les boissons avec sucre ajouté ne sont pas commercialisées ou promues
    - Les aliments frits ne sont pas commercialisés ou promus
  - Les aires de restauration ou les aires communes désignées contiennent au moins trois messages différents par projet qui communiquent au moins l'un des éléments suivants :
    - Encouragement à la consommation d'aliments entiers et naturels.
    - Encouragement à la consommation d'eau potable
- Conception d'un menu sain :
  - Une description des critères nutritionnels utilisés pour identifier les aliments sains au menu est transmise via le WELL Online. Les critères nutritionnels devraient être fondés sur des preuves ou des lignes directrices diététiques, scientifiques ou médicales.
  - Sur les menus et les tableaux de menu, les éléments de menu sain sont présentés selon au moins trois des stratégies de promotion suivantes :
    - Inclus comme options par défaut dans tout le menu (par exemple, une salade est l'accompagnement par défaut au lieu de frites ou de croustilles)
    - Énuméré à l'aide de descriptions attirantes
    - Mise en évidence visuelle au moyen d'icônes, de couleurs différentes ou de caractères gras
    - Proposé en premier dans chaque section de menu
    - Affiché dans les zones proéminentes du menu (p. ex. le haut, le bas, les coins)

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



- Taille des portions :
  - Lorsque de la nourriture est vendue ou fournie aux employés ou aux visiteurs, au moins un des aliments suivants est disponible pour au moins la moitié de toutes les offres :
    - Les articles individuels sont proposés en portions de taille réduite ou de demi-taille (p. ex., demi-sandwich) et à un coût inférieur à celui de la version plus grande
    - Une version du plat principal est proposé en portion réduite ou demi-taille et à un coût inférieur à celui de la version plus grande
  - Lorsque les aliments vendus ou fournis aux employés ou aux visiteurs sont en libre-service et nécessitent l'utilisation d'une assiette de service, d'un bol ou d'une tasse, chacun des éléments suivants est respecté (s'il y a lieu) :
    - Assiettes circulaires : le diamètre d'une assiette ne dépasse pas 25 cm.
    - Assiettes non circulaires : la surface totale d'une assiette ne dépasse pas 507 cm².
    - Les bols (sauf dans les salades) ne dépassent pas 473 ml
    - Les verres (à l'exception de l'eau) ne dépassent pas 473 mL
- Les allergies alimentaires :
  - Les repas, y compris les repas servis par un traiteur, comprennent au moins une option de plat principal pour chacun des critères suivants sur demande :
    - Sans arachide.
    - Sans gluten.
    - Sans lactose.
    - Sans œuf.
    - Ne contenant pas d'animaux, de fruits de mer ou de produits laitiers.
    - Ne contenant pas d'animaux ou de produits de la mer, à l'exception des œufs et des produits laitiers.
  - Tous les aliments et boissons fournis par la restauration à l'intérieur des limites du projet répondent aux exigences suivantes :
    - Une liste des ingrédients est clairement affichée (par repas ou article) au point de décision sur l'emballage, les menus ou la signalisation.
    - Les allergènes alimentaires courants, comme l'exige la réglementation fédérale, sont clairement étiquetés au point de décision sur l'emballage, les menus ou la signalisation.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



# 7 ACHAT

Il est recommandé au preneur d'intégrer à sa politique d'achats la prise en compte des critères environnementaux liés :

- Aux économies d'énergie
- Aux caractéristiques environnementales et sanitaires des produits
- A la création de conditions de confort
- A la limitation de la production de déchets

De manière générale, il est recommandé au preneur de **centraliser les commandes de fournitures et produits** en interne ou envisager un regroupement avec des entreprises locales pour diminuer l'impact lié au transport.

## 7.1 Bureautique

### 7.1.1 Consommations d'énergie

Le service informatique du preneur pourra être acteur sur le plan des consommations d'énergie en intégrant le critère de consommations énergétiques dans le choix du matériel de bureautique (ordinateurs, imprimantes…). Lors de l'achat de nouveaux appareils de bureautique, les critères suivants pourront être considérés :

- le prix d'achat,
- le prix des fournitures annexes telles que l'encre, le papier…
- le prix de l'entretien de l'appareil,
- sa durée de vie escomptée,
- son encombrement,
- ses performances (vitesse de travail, capacité, mémoire…),
- son bruit,
- …

Par ailleurs, les bonnes pratiques suivantes peuvent être adoptées :

- **Privilégier des ordinateurs portables sur base** plutôt que des unités centrales fixes car beaucoup moins consommateurs en énergie et permet l'utilisation d'une batterie.
- **Supprimer les onduleurs consommateurs d'énergie**. Le travail avec des ordinateurs portables permet de s'affranchir de leur utilisation grâce aux batteries.
- Privilégier des **équipements avec option de mise en veille** programmable et à faible consommation énergétique.

  Des logiciels gratuits ou payants existent, pour piloter des mises en veille automatiques de façon optimale
- Dans les zones de repos et cafétéria, en notamment les équipements électriques consommateurs type bouilloires, machines à café, frigo, lave-vaisselle, **tenir compte de l'étiquette énergétique et privilégier des appareils électriques de catégories A+ à A+++**, plus économes en électricité.

La base de données Energy Star comprend plusieurs références de produits reconnus pour leurs performances environnementales

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



### 7.1.2 Caractéristiques environnementales et sanitaires

Les équipements électriques et électroniques (EEE) comportent pour la majorité d'entre eux des substances chimiques dangereuses tels que :

- PVC
- Retardateurs de flamme bromés
- Phtalates
- Composés d'antimoine
- Béryllium
- ...

Il est préférable de choisir ses produits de bureautique ne contenant pas ces produits ni aucune des substances proscrites par la directive RoHS (« Restriction on Hazardous Substances » qui interdit l'utilisation de six familles de substances chimiques : plomb, mercure, cadmium, chrome hexavalent, PBB et PDBE).

Ces données peuvent être demandées au fabricant.

### 7.1.3 Fin de vie

Une des préoccupations lors du choix d'appareils électriques et électroniques concerne la fin de vie de ces équipements.

La directive concernant les DEEE énonce que ce sont les producteurs (ou les tiers agissant pour leur compte) qui sont responsables de leur élimination.

Au moment de l'achat des équipements informatiques, il est recommandé de se renseigner sur la filière mise en place par le producteur pour récupérer les DEEE. La filière de valorisation proposée par le producteur peut faire partie du choix d'un équipement plutôt qu'un autre.

### 7.1.4 Synthèse

La prise en compte de tous les critères évoqués ci-dessus est primordiale dans le choix des équipements. Ils doivent être considérés au même titre que les critères économiques et de performance.

Certains labels écologiques, comme l'éco label européen, apportent toutes ces garanties :

- Le produit consomme moins d'énergie pendant l'utilisation et en mode veille
- Il contient moins de substances dangereuses pour la santé et l'environnement, des métaux par exemple
- Il peut être repris gratuitement par le fabricant après utilisation
- Il peut être facilement démonté et recyclé
- La durabilité de produit est prolongée par des mises à niveau

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



## 7.2 Consommables

La mise en place d'une politique d'achat réfléchie vis-à-vis des consommables de bureau est une source d'amélioration facile vis-à-vis des impacts du bâtiment sur l'environnement.

La plupart des revendeurs de fournitures de bureau possèdent maintenant une gamme de produits éco-conçus. Il s'agit pour la plupart des produits fabriqués avec du papier recyclé mais aussi de produits pensés pour être réutilisés, tels que des cartouches d'encre rechargeables, etc.

Repenser la gestion des consommables de bureau en fonction de leurs impacts sur la santé et de leur respect de l'environnement est donc facile à mettre en place et permet non seulement d'agir directement vis-à-vis de l'environnement mais aussi de sensibiliser les occupants à la démarche.

Il est recommandé de choisir les consommables selon des critères environnementaux. Le service achat pourra adapter ses choix de fournisseurs en fonction des gammes de produits proposés et justifiera de la prise en compte des critères environnementaux.

### 7.2.1 Produits d'entretien

Des locaux d'entretien sont disponibles au sein du bâtiment et sont réservés au service de nettoyage mandaté par le preneur (stockage des produits d'entretien et des chariots d'entretien...).

Plusieurs éco labels existent pour les produits d'entretien : deux labels officiels, l'Ecolabel européen et la marque NF Environnement, et des labels privés ou collectifs, comme Nature & Progrès ou Ecocert, existent en France pour les produits d'entretien écologiques. Ces derniers prévoient des ingrédients d'origine végétale bio.

Il est recommandé au preneur d'avoir recours à des produits d'entretien éco-labellisés, sans odeurs (sensibilisation des prestataires pour l'entretien).

Le prestataire employé pour l'entretien des espaces verts utilisera autant que possible des produits respectueux de l'environnement, et uniquement lorsque cela s'avère indispensable.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



# 8 ONDES ELECTROMAGNETIQUES

## 8.1 Législation

L'exposition des travailleurs aux ondes électromagnétiques est définie par les textes suivants

- Décret 2002-775 du 3 mai 2002 : Fixe les limites réglementaires d'exposition au public
- Décret 2016-1074 du 3 aout 2016 concernant les prescriptions minimales de sécurité et de santé relatives à l'exposition des travailleurs aux risques dus aux agents physiques (champs électromagnétiques)

Ce dernier décret est obligatoire à partir du 1er Janvier 2017.

A cette date du 1er Janvier 2017, les entreprises auront obligation de réaliser ou de faire réaliser les analyses d'« environnement électromagnétique » dont les résultats seront consignés dans le Document Unique d'Entreprise.

## 8.2 Dispositions preneurs

Une étude électromagnétique peut permettre de déterminer les zones sensibles aux champs électromagnétique dans le bâtiment.

Si l'exploitant met en place des bornes Wifi dans les parties communes, il signalera la présence de champs électromagnétiques au niveau des accès au local TGBT par les signalétiques suivantes :





L'exploitant respectera les règles de gestion des rayonnements liées à l'usage de la technologie Wifi :

- Placement des bornes : Wifi le plus haut possible, de préférence en plafond, et à la verticale des zones de circulation.
- Quantité : Une borne pour 400m² de surface.
- Le réglage des bornes est paramétrable, il est souhaitable de commencer l'implémentation du réseau interne avec 75% de puissance.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



# 9 ANNEXE 1/2: CHARTE CHANTIER A FAIBLES NUISANCES PRENEUR

## 9.1 Méthodologie pour la mise en œuvre d'un chantier à faibles nuisances

La réalisation d'un chantier à faibles nuisances passe par :

- L'étude, par les entreprises, de toutes les nuisances que l'exécution des prestations sera susceptible de provoquer.
  Pour mémoire, les principales nuisances récurrentes et répertoriées sur la majorité des chantiers sont :
  - Le bruit
  - La poussière
  - La pollution des sols
  - La gêne visuelle et du cadre de vie.
  - La perturbation du trafic routier et piéton
  - La production de déchets
  - La dégradation des infrastructures environnantes
- Des propositions de mesures de réduction ou d'élimination des nuisances potentielles.
- La mise en œuvre et le respect effectif des mesures d'atténuation définies par les entreprises missionnées par le preneur.

## 9.2 Mesures de réduction des nuisances à mettre en œuvre lors de la réalisation des travaux preneurs

### 9.2.1 La réduction du bruit et des vibrations

Située au croisement entre le Boulevard Daumesnil et l'Allée Vivaldi, l'opération 185 Daumesnil se trouve en zone sensible vis-à-vis des nuisances.

Le chantier sera organisé de manière à respecter les dispositions de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 dite « Loi Bruit », avec ses décrets et arrêtés d'application.

Les entreprises respecteront l'ensemble des préconisations citées ci-après.

### 9.2.2 Qualité des matériels utilisés

Les matériels utilisés devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Ces textes prévoient l'homologation des appareils utilisés avec un certificat acoustique et une attestation de conformité aux normes du bruit.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



### 9.2.3 Respect des plages horaires pour les travaux

Les entreprises devront se conformer aux normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux du 30 mai 1996 et du 9 janvier 1995 lorsque les façades sont exposées au bruit des infrastructures de transport terrestres classées par l'arrêté préfectoral du 29 juin 2000.

Les travaux bruyants sur le chantier ne pourront excéder les horaires suivants :

- de 7h à 20h tous les jours sauf les dimanches et jours fériés

### 9.2.4 Limitation des niveaux sonores

L'immeuble étant situé dans un environnement très sensible aux nuisances acoustiques, les entreprises veilleront à respecter les exigences suivantes :

- Dans la mesure du possible, tous les travaux seront réalisés fenêtres fermées,
- Les engins électriques seront préférés, à efficacité équivalente, aux engins pneumatiques,
- Les équipements devront faire l'objet d'adaptations acoustiques (par exemple, munir les buses des systèmes de nettoyage à eau à haute pression de manchons avec système d'appui élastique),
- Les matériels devront être arrêtés dès lors qu'ils ne sont pas utilisés,
- Les éventuels camions/camionnettes en stationnement sur la voirie, à l'extérieur du bâtiment, devront obligatoirement avoir leur moteur coupé,
- Les engins, matériels et outils devront être adaptés aux travaux à réaliser (type et puissance) et utilisées avec toutes les options d'insonorisation,
- Les goulottes extérieures sont prohibées,
- Les éventuelles bennes accueillant des gravats ou des éléments métalliques devront être dotées, en leur fond, de matériaux absorbants et amortissant afin de limiter le bruit et les vibrations lors de la chute des déchets dans les bennes,
- L'utilisation d'avertisseurs sonores sera limitée aux cas où les contraintes de sécurité ne pourront être traitées d'une autre manière (gyrophare…)

### 9.2.5 Prévention pour la protection des compagnons

Le port de protections individuelles pour les compagnons travaillant en poste fixe près des sources de bruit est obligatoire.

### 9.2.6 La gestion des déchets

La réglementation relative à la gestion des déchets de chantier implique un tri selon les types d'exutoires (classe 1, classe 2, classe 3) afin de minimiser le coût de leur élimination.

### 9.2.7 Respect de la réglementation

Les entreprises se conformeront à la réglementation en vigueur et notamment :

- Codes de l'Environnement, de l'Urbanisme et du Travail
- Loi n° 75-633 du 15 juillet 1975, relative à l'élimination des déchets et récupération des matériaux
- Loi n° 76-633 du 19 juillet 1976, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



- Loi n° 92-646 du 13 juillet 1992, relative à l'élimination des déchets et installations classées pour la protection de l'environnement
- Décret du 13 juillet 1994 relatif à l'élimination des déchets d'emballages industriels et commerciaux
- Loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement
- Circulaire du Ministère de l'Environnement du 15 février 2000 relative à la planification de la gestion des déchets de chantier du bâtiment et des travaux publics.
- Décret du 18 avril 2002 relatif à la classification des déchets
- Décret du 30 mai 2005 relatif au contrôle des circuits de traitement des déchets dangereux. (Le BSDD remplace le BSDI depuis le 1er décembre 2005)

### 9.2.8 Gestion des déchets

Les entreprises devront appliquer les dispositions suivantes :

- Le tri des déchets sera obligatoirement effectué soit sur le chantier soit dans un centre de tri,
- Les éventuelles bennes de tri mises en œuvre sur le chantier devront être identifiées par le biais de pictogrammes ou de logotypes de cette forme :



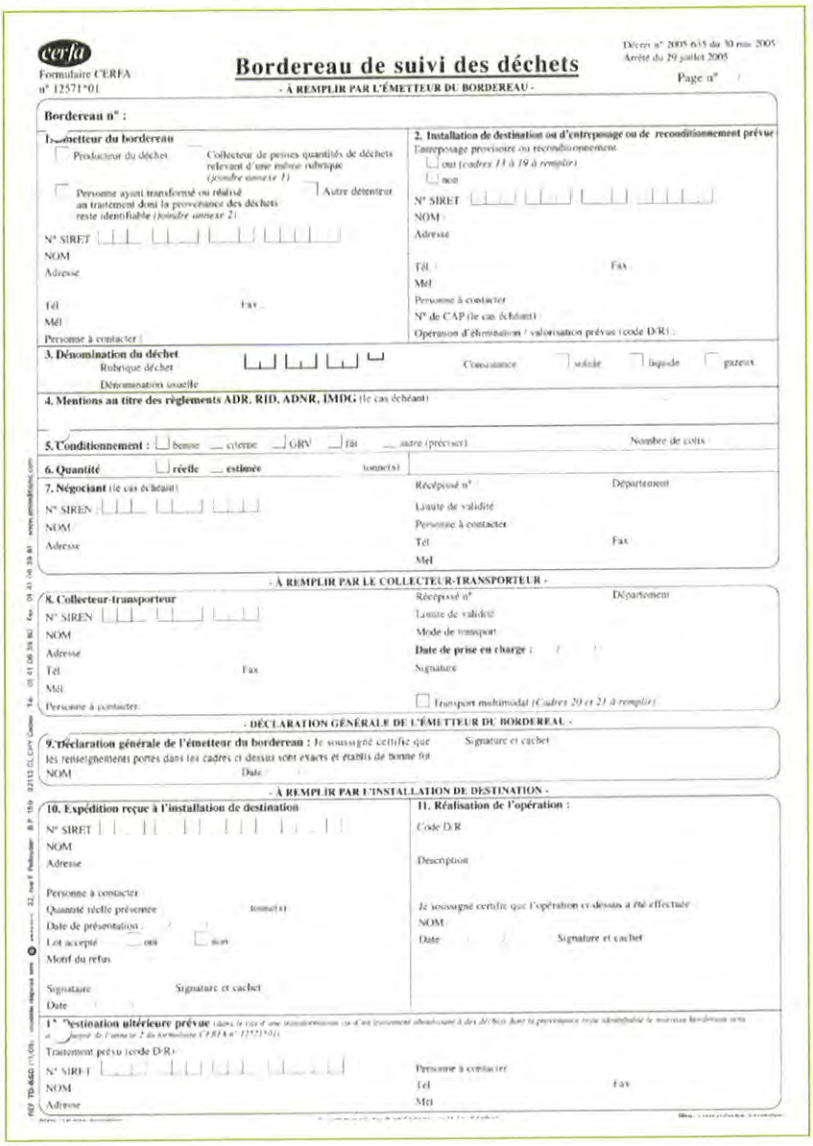

- Les aires de stockage des bennes seront aménagées sur une chape ou tout autre procédé assurant une étanchéité vis à vis du sol naturel et des réseaux EP, avec rigoles en pourtour et rejet dans un bac de décantation, de manière à prévenir la pollution des sols.
- Des solutions de valorisation des déchets, en fonction de leur typologie, seront étudiées et privilégiées (analyse des filières de valorisation des déchets à proximité du site...). Dans la mesure du possible, les déchets seront valorisés via une valorisation matière (recyclage, réutilisation...). Cette disposition est valable pour l'ensemble des déchets : déchets inertes, DIB, DD, emballage, métaux, ferraille, verre, bois.
- Les déchets seront réduits à la source :
  - Une démarche systématique de pré-calepinage sera mise en place par les entreprises,
  - Les entreprises sensibiliseront leurs compagnons à la réutilisation des chutes (cloisons, moquette...) et à la manipulation des produits et des matériaux de sorte à éviter au maximum la casse.
  - Les déchets d'emballage à l'achat seront limités via l'achat de produits en vrac, le développement d'emballages-navettes, l'utilisation d'emballages consignés, l'utilisation de la possibilité qu'offrent les fabricants de reprendre certains déchets pour les réintroduire dans les cycles de production.
- Les entreprises qui génèrent des Déchets Dangereux traiteront la reprise de leurs déchets par leurs fournisseurs. 100% de ces déchets devront être gérés par un collecteur spécialisé et agréé.
- La traçabilité des déchets sortant du chantier sera assurée par la récupération de Bordereaux de Suivi des Déchets délivrés par les centres de tri,

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



- Pour les déchets dangereux, des Bordereaux de Suivi des Déchets Dangereux seront obligatoirement récupérés par les entreprises.

**EXEMPLE DE BORDEREAU DE SUIVI DES DECHETS :**



Formulaire CERFA n° 12571*01

**Bordereau de suivi des déchets**

- À REMPLIR PAR L'ÉMETTEUR DU BORDEREAU -

Décret n° 2005-635 du 30 mai 2005
Arrêté du 29 juillet 2005

Page n° /

Bordereau n° :

1. Détenteur du bordereau
Producteur du déchet — Collecteur de petites quantités de déchets relevant d'une même rubrique (joindre annexe 1)
Personne ayant transformé ou réalisé un traitement dont la provenance des déchets reste identifiable (joindre annexe 2) — Autre détenteur
N° SIRET
NOM
Adresse
Tél : Fax :
Mél :
Personne à contacter :

2. Installation de destination ou d'entreposage ou de reconditionnement prévue
Entreposage provisoire ou reconditionnement
ou (cadres 11 à 19 à remplir)
non
N° SIRET
NOM :
Adresse
Tél. : Fax :
Mél :
Personne à contacter :
N° de CAP (le cas échéant) :
Opération d'élimination / valorisation prévue (code D/R) :

3. Dénomination du déchet
Rubrique déchet
Dénomination usuelle
Consistance : solide liquide gazeux

4. Mentions au titre des règlements ADR, RID, ADNR, IMDG (le cas échéant)

5. Conditionnement : benne citerne GRV fût autre (préciser) — Nombre de colis :

6. Quantité réelle estimée tonne(s)

7. Négociant (le cas échéant)
N° SIREN :
NOM :
Adresse
Récépissé n° : Département :
Limite de validité :
Personne à contacter :
Tél : Fax :
Mél :

- À REMPLIR PAR LE COLLECTEUR-TRANSPORTEUR -

8. Collecteur-transporteur
N° SIREN
NOM
Adresse
Tél : Fax :
Mél :
Personne à contacter :
Récépissé n° : Département :
Limite de validité :
Mode de transport :
Date de prise en charge : / /
Signature :
Transport multimodal (Cadres 20 et 21 à remplir)

- DÉCLARATION GÉNÉRALE DE L'ÉMETTEUR DU BORDEREAU -

9. Déclaration générale de l'émetteur du bordereau : Je soussigné certifie que les renseignements portés dans les cadres ci-dessus sont exacts et établis de bonne foi
NOM : Date : / /
Signature et cachet :

- À REMPLIR PAR L'INSTALLATION DE DESTINATION -

10. Expédition reçue à l'installation de destination
N° SIRET
NOM
Adresse
Personne à contacter :
Quantité réelle présentée : tonne(s)
Date de présentation : / /
Lot accepté : oui non
Motif du refus :
Signature : Signature et cachet :
Date : / /

11. Réalisation de l'opération :
Code D/R :
Description :
Je soussigné certifie que l'opération ci-dessus a été effectuée
NOM :
Date : / / Signature et cachet :

12. Destination ultérieure prévue (dans le cas d'une transformation ou d'un traitement aboutissant à des déchets dont la provenance reste identifiable le nouveau bordereau sera à joindre à l'annexe 2 du formulaire CERFA n° 12571*01)
Traitement prévu (code D/R) :
N° SIRET
NOM
Adresse
Personne à contacter :
Tél : Fax :
Mél :

## 9.2.9 La maîtrise de la production de poussières et de salissures

La poussière, les déchets volatiles et les matériaux pulvérulents sont des risques pour la santé des compagnons, des riverains ainsi que des sources d'accidents pour les piétons et les véhicules circulant sur la voie publique.

Les rejets dans l'air seront limités au plus strict minimum et maîtrisés quant à la teneur en matières en suspension ou en mauvaises odeurs.

Les préconisations suivantes devront être respectées :

- Les espaces végétalisés du projet seront protégés par des bâches dans le cas où des travaux générant beaucoup de poussière sont réalisés,

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



- Les éventuels produits pulvérulents (sac de plâtre, ciment) seront stockés à l'abri du vent,
- Dans le cas de la mise en place de bennes de stockage des déchets sur le chantier, ces dernières seront couvertes pour éviter la dispersion des poussières et l'envol des matériaux légers,
- Afin d'éviter l'envol de poussières ou de matériaux volatiles, toutes les bennes de tri devront obligatoirement être bâchées avant leur évacuation par camion,
- Le matériel de ponçage sera muni d'un aspirateur,
- Les brûlages sont naturellement proscrits,
- Les zones intérieures du chantier devront être régulièrement balayées, après avoir été humidifiées.
- Les espaces de stockage des matériaux absorbants et les matériaux absorbants mis en place seront protégés de l'humidité.
- Les gaines seront capuchonnées.
- Les zones de travail seront isolées avec des bâches étanches.

### 9.2.10 La protection de l'eau et du sol contre les risques de pollution

Les entreprises sont tenues de respecter les textes règlementaires suivants :

- Loi 92-3 du 3 janvier 1992 dite loi sur l'eau, article 10,
- Code de la santé publique article L35-8,
- Arrêté du 22 décembre 1994, article 23 de fixant les prescriptions techniques applicables aux ouvrages de collecte et de traitement des eaux usées).
- Décret 77-254 du 8 mars 1997, décret 79-981 du 21 novembre 1979 sur la collecte et le traitement des huiles usagées
- Directive 73/404/CEE du 22 novembre 1973, sur le rejet des huiles, lubrifiant et détergent.

- En cas d'utilisation de produits polluants (hydrocarbure pour les engins etc.), le stockage de ces produits sera réalisé sur des bacs de rétention et /ou de décantation.
- Le stockage des produits potentiellement polluants devra être identifié (leur volume devra également être évalué),
- Pour tout produit faisant l'objet d'une fiche de données sécurité, les prescriptions indiquées sur la fiche devront être respectées,
- Aucun déchet ne sera enfoui sur place,
- Des protections adaptées pour les zones de stockage des produits polluants devront être mises en place,
- Aucun rejet polluant ne devra être réalisé dans les réseaux d'assainissement ou dans les espaces végétalisés.

### 9.2.11 La limitation des consommations de ressources

En cas de mise en œuvre d'installation provisoire de chantier, tous les moyens seront mis en œuvre par les entreprises pour limiter les consommations en eau et en énergie sur le chantier :

- Mise en place d'équipements hydro-économes dans les cantonnements (chasse d'eau double commande, presto...)

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



- Mise en place de systèmes permettant la réduction des consommations (ferme-porte et éclairage sur détection de présence dans les cantonnements, extinction automatique de l'éclairage du chantier avec possible relance…)
- Sensibilisation des compagnons et intervenants sur le chantier sur les objectifs de limitation des consommations.

### 9.2.12 La limitation de perturbation du trafic

En tissu urbain, la gestion des flux de chantier reste une des principales gênes aux riverains. Ces flux sont de plusieurs ordres et doivent être anticipés et gérés en continu.

Dans le cas où les travaux preneurs nécessitent la mise en place d'une installation de chantier sur la voirie publique, l'entreprise en charge de l'installation prendra toutes les mesures nécessaires, tant auprès des autorités locales, des concessionnaires que des usagers pour réduire les perturbations des trafics routiers et piétons (aménagement de passages piétons provisoires…).

L'emprise de l'installation de chantier devra être protégée par une clôture de chantier. Celle-ci devra être conforme à la charte graphique imposée par la Puteaux concernant les clôtures de chantier. Cette clôture devra être maintenue propre.

Les cadences de livraison et d'évacuation planifiées devront être compatibles avec la capacité d'absorption du trafic local. Un planning de rotation journalier sera établi et validé avant tout début de travaux.

### 9.2.13 La réduction de la pollution visuelle

Dans le cas de stockage de matériel à l'extérieur du bâtiment, les zones de stockage devront être propres et nettoyées de tout emballage. Le stockage des matériaux se fera de façon structurée afin de ne pas donner l'impression d'une « décharge ». Les équipements seront stockés correctement, empilés et protégés/couverts, si nécessaire.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



# 10 ANNEXE 2/2 – MODELE DE DEMANDE D'AUTORISATION – PASSAGE FIBRE OPTIQUE

## 10.1 Tirage de Fibre

A l'attention du Propriétaire Bailleur

**La société [société],** dont le siège social est situé au [adresse].

**REPRESENTANT LOCAL POUR AUTORISATION TRAVAUX**

| | |
|---|---|
| Société | |
| Nom et prénom du responsable | |
| Nom et prénom de l'intervenant | |
| Téléphone | |
| Mail | |

**ÉMETTEUR DE LA DEMANDE D'AUTORISATION - LE PRENEUR A BAIL**

…… dont le siège est sis ……à …….. sous le numéro……

Ayant reçu pouvoir pour signer la présente demande d'autorisation à M…… agissant en sa qualité de ……

OU

Ayant donné pouvoir *pour signer et représenter ……pour établir la demande d'autorisation à Monsieur…… Société ……En qualité de……

*…….. restera responsable vis-à-vis du bailleur de toutes réalisations effectuées dans l'enceinte du bâtiment tant en partie privative qu'en partie commune.

Immeuble [nom de l'immeuble]

Lots : [étage / n° Local]

Surface du bail [ … m²]

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



## IDENTIFICATION DES INTERVENANTS

**Responsable des travaux chez le locataire**

| | |
|---|---|
| Société | |
| Nom et prénom du responsable | |
| Nom et prénom de l'intervenant | |
| Téléphone | |
| Mail | |

**Entreprise réalisant les Travaux**

| | |
|---|---|
| Société | |
| Nom et prénom du responsable | |
| Nom et prénom de l'intervenant | |
| Téléphone | |
| Mail | |

**Contact identifié pour le suivi sur site – Facilities Manager / Mainteneur multi techniques :**

| | |
|---|---|
| Société | |
| Nom et prénom du responsable | |
| Téléphone | |
| Mail | |

Date des travaux prévue ou souhaitée : ../../….

Durée des travaux en jours : ……Jours

De …..h….. à …..h…… le matin

De …..h….. à …..h…… l'après midi

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D



**NATURE DES PRESTATIONS :**

Description générale (exemple : raccordement de l'immeuble au réseau fibre optique de xxx à la demande du locataire yyyy)

**EQUIPEMENT A INSTALLER :**

Préciser la nature, l'encombrement et la quantité des équipements à installer

**CHEMINEMENT(S) UTILISE(S) :**

Préciser la localisation des installations réalisées

**DEMANDES DE PERCEMENTS**

Préciser la localisation et la dimension des éventuelles demandes de percements.

Préciser si les percements sont réalisés dans le cadre de la prestation ou sont à réaliser en amont par le propriétaire

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

# Annexe 1-A

## Descriptif technique des Locaux à construire

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

# Descriptif Technique

## Programme

- Le projet de restructuration concerne l'ensemble immobilier situé entre l'avenue Daumesnil, la rue de Reuilly et la rue Brahms dans le 12ème arrondissement de Paris constitué de 9 étages sur RdC et 6 niveaux en infrastructure, autour d'un jardin et agrémenté de terrasses. Surface locative d'environ 17 611 m².
- Parc de stationnement en infrastructure : 199 places véhicule dont 8 places PMR et 16 places équipées de bornes de recharge lentes pour véhicules électriques (7 KW) et 4 places pouvant être équipées
- 16 emplacements affectés au stationnement des véhicules 2 roues motorisés.
- 2 espaces de stationnements vélos, en conformité avec le PLU et les objectifs environnementaux, de 155m² (environ 75 places) au deuxième sous-sol, équipé de vestiaires et douches, et de 90 m² au rez-de-chaussée (environ 50 places). 24 places sont dédiées au rechargement des vélos électriques.
- Accès :
  - ✓ Piétons depuis rue Brahms via le hall d'accueil principal double hauteur et depuis rue Reuilly via le hall secondaire
  - ✓ Véhicules par la rampe depuis la rue Brahms
  - ✓ Aire de livraison par la rampe au premier sous-sol depuis la rue Brahms
- De nombreux espaces à usages partagés tels que des salles de réunion, salle de conférence, un coffee shop, une zone meeting hub, des espaces de restauration, une salle de fitness, un espace lounge en R+9
- Un local accueillant un PC sécurité
- Un local à usage de commerce d'environ 112 m² de surface utile, ERP 5è catégorie, indépendant de l'immeuble de bureaux

## Réglementation et Performances environnementales

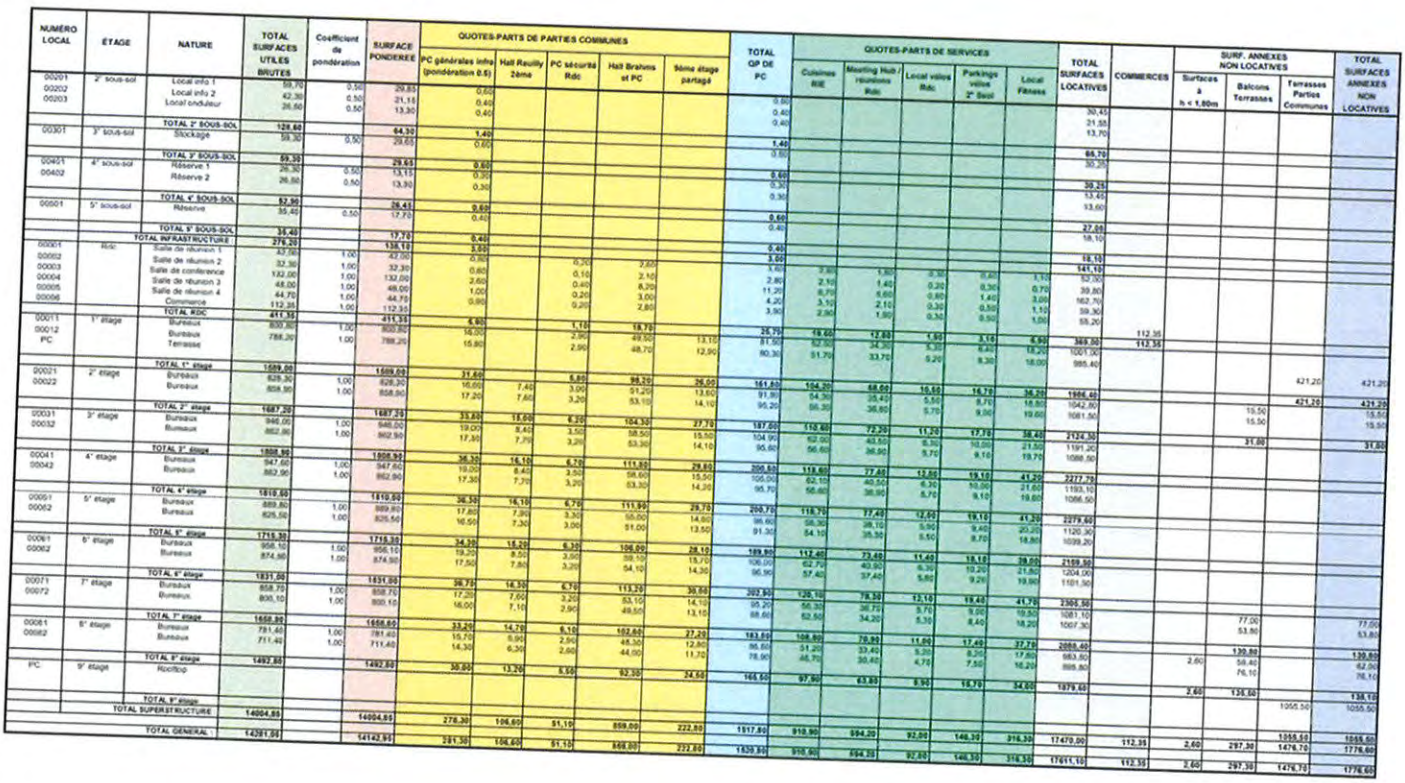
- L'immeuble est assujetti au Code du travail et soumis à la réglementation thermique RT2012 pour la partie neuve uniquement, le reste étant soumis à la RT Rénovation.
- L'immeuble est accessible aux Personnes à Mobilité Réduite
- Les certifications et labels visés sont :
  - ✓ Certification BREEAM Refurbishment and Fit-Out 2015, niveau Excellent
  - ✓ Certification WELL Core V2, niveau Gold
  - ✓ Certification HQE 2015 Rénovation, niveau Excellent
  - ✓ Label Wiredscore, niveau Gold

## Capacitaire :

- Un capacitaire total projet en superstructure de 1 573 personnes (effectif sécuritaire et CVC, hors effectif sanitaires) dont un rez-de-chaussée organisé en zone de partage, avec faculté de privatiser des zones pouvant accueillir jusqu'à 100 postes
- Un capacitaire (effectif sécuritaire et CVC, hors effectif sanitaires) pour les lots :
  - Lot 11 = 87 personnes
  - Lot 12 = 86 personnes

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

- Lot 21 = 95 personnes
- Lot 22 = 98 personnes
- Lot 31 = 101 personnes
- Lot 32 = 93 personnes
- Lot 41 = 101 personnes
- Lot 42 = 93 personnes
- Lot 51 = 95 personnes
- Lot 52 = 89 personnes
- Lot 61 = 103 personnes
- Lot 62 = 94 personnes
- Lot 71 = 93 personnes
- Lot 72 = 86 personnes
- Lot 81 = 83 personnes
- Lot 82 = 76 personnes



| NUMÉRO LOCAL | ETAGE | NATURE | TOTAL SURFACES UTILES BRUTES | Coefficient de pondération | SURFACE PONDEREE | QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES | | | | | TOTAL QP DE PC | QUOTES-PARTS DE SERVICES | | | | | TOTAL SURFACES LOCATIVES | COMMERCES | SURF. ANNEXES NON LOCATIVES | | | TOTAL SURFACES ANNEXES NON LOCATIVES |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | PC générales infra (pondération 0.5) | Hall Reuilly 2ème | PC sécurité Rdc | Hall Brahms et PC | 9ème étage partagé | | Cuisines RIE | Meeting Hub / réunions Rdc | Local vélos Rdc | Parkings vélos 2e Sous | Local Fitness | | | Surfaces à h < 1,80m | Balcons Terrasses | Terrasses Parties Communes | |
| 00201 00202 00203 | 2e sous-sol | Local info 1 Local info 2 Local ondulateur | 59,70 42,30 26,50 | 0,50 0,50 0,50 | 29,85 21,15 13,30 | 0,60 0,40 0,40 | | | | | 0,60 0,40 0,40 | | | | | | 30,45 21,55 13,70 | | | | | |
| 00301 | 3e sous-sol | TOTAL 2e SOUS-SOL Stockage | 128,60 59,30 | 0,50 | 64,30 29,65 | 1,40 0,60 | | | | | 1,40 0,60 | | | | | | 66,70 30,25 | | | | | |
| 00401 00402 | 4e sous-sol | TOTAL 3e SOUS-SOL Réserve 1 Réserve 2 | 89,30 26,30 26,50 | 0,50 0,50 | 29,65 13,15 13,30 | 0,60 0,30 0,30 | | | | | 0,60 0,30 0,30 | | | | | | 30,25 13,45 13,60 | | | | | |
| 00501 | 5e sous-sol | TOTAL 4e SOUS-SOL Réserve | 52,90 35,40 | 0,50 | 26,45 17,70 | 0,60 0,40 | | | | | 0,60 0,40 | | | | | | 27,05 18,10 | | | | | |
| | | TOTAL 5e SOUS-SOL | 35,40 | | 17,70 | 0,40 | | | | | 0,40 | | | | | | 18,10 | | | | | |
| | | TOTAL INFRASTRUCTURE | 276,20 | | 138,10 | 3,50 | | | | | 3,50 | | | | | | 141,10 | | | | | |
| 00001 00002 00003 00004 00005 00006 | RDC | Salle de réunion 1 Salle de réunion 2 Salle de conférence Salle de réunion 3 Salle de réunion 4 Commerce | 42,00 32,30 132,00 48,00 44,70 112,35 | 1,00 1,00 1,00 1,00 1,00 1,00 | 42,00 32,30 132,00 48,00 44,70 112,35 | 0,80 2,60 1,00 0,80 | | 0,20 0,40 0,20 0,20 | 2,60 2,10 8,20 3,00 2,80 | | 3,60 2,80 11,20 4,20 3,90 | 2,80 2,10 8,70 3,10 2,90 | 1,80 1,40 6,60 2,10 1,80 | 0,30 0,20 0,80 0,30 0,30 | 0,20 0,20 1,40 0,50 0,50 | 1,10 0,70 3,00 1,10 1,00 | 52,00 39,80 162,70 59,30 55,20 | 112,35 | | | | |
| | | TOTAL RDC | 411,35 | | 411,35 | 5,80 | | 1,10 | 18,70 | | 25,70 | 19,60 | 12,80 | 1,50 | 3,10 | 6,80 | 369,50 | 112,35 | | | | |
| 00011 00012 PC | 1er étage | Bureaux Bureaux Terrasse | 800,80 788,20 | 1,00 1,00 | 800,80 788,20 | 16,00 15,80 | | 2,90 2,90 | 49,50 48,70 | 13,10 12,90 | 81,50 80,30 | 57,50 51,70 | 34,30 33,70 | 5,30 5,20 | 8,30 8,30 | 18,20 18,00 | 1001,30 985,40 | | | | 421,20 | 421,20 |
| | | TOTAL 1er étage | 1589,00 | | 1589,00 | 31,60 | | 5,80 | 98,20 | 26,00 | 161,60 | 104,20 | 68,60 | 10,60 | 16,70 | 36,20 | 1986,40 | | | | 421,20 | 421,20 |
| 00021 00022 | 2e étage | Bureaux Bureaux | 828,30 858,90 | 1,00 1,00 | 828,30 858,90 | 16,60 17,20 | 7,40 7,60 | 3,00 3,20 | 51,20 53,10 | 13,60 14,10 | 91,80 95,20 | 54,30 56,30 | 35,40 36,80 | 5,50 5,70 | 8,70 9,00 | 18,80 19,60 | 1042,80 1081,50 | | 15,50 15,50 | | | 15,50 15,50 |
| | | TOTAL 2e étage | 1687,20 | | 1687,20 | 33,80 | 15,00 | 6,20 | 104,30 | 27,70 | 187,00 | 112,60 | 72,20 | 11,20 | 17,70 | 38,40 | 2124,30 | | 31,00 | | | 31,00 |
| 00031 00032 | 3e étage | Bureaux Bureaux | 946,00 862,90 | 1,00 1,00 | 946,00 862,90 | 19,00 17,30 | 8,40 7,70 | 3,50 3,20 | 58,50 53,30 | 15,50 14,10 | 104,90 95,60 | 62,50 56,60 | 40,50 36,90 | 6,70 5,70 | 10,00 9,10 | 21,50 19,70 | 1191,20 1086,50 | | | | | |
| | | TOTAL 3e étage | 1808,90 | | 1808,90 | 36,30 | 16,10 | 6,70 | 111,80 | 29,80 | 200,50 | 119,60 | 77,40 | 12,50 | 19,10 | 41,20 | 2277,70 | | | | | |
| 00041 00042 | 4e étage | Bureaux Bureaux | 947,60 862,90 | 1,00 1,00 | 947,60 862,90 | 19,00 17,30 | 8,40 7,70 | 3,50 3,20 | 58,60 53,30 | 15,50 14,20 | 106,00 95,70 | 62,10 56,60 | 40,50 36,90 | 6,70 5,70 | 10,00 9,10 | 21,60 19,60 | 1193,10 1086,50 | | | | | |
| | | TOTAL 4e étage | 1810,50 | | 1810,50 | 36,30 | 16,10 | 6,70 | 111,90 | 29,70 | 200,70 | 118,70 | 77,40 | 12,60 | 19,10 | 41,20 | 2279,60 | | | | | |
| 00051 00052 | 5e étage | Bureaux Bureaux | 889,80 825,50 | 1,00 1,00 | 889,80 825,50 | 17,80 16,50 | 7,90 7,30 | 3,30 3,00 | 55,00 51,00 | 14,60 13,50 | 98,60 91,30 | 58,30 54,10 | 38,10 35,30 | 5,90 5,50 | 9,40 8,70 | 20,20 18,80 | 1120,30 1039,20 | | | | | |
| | | TOTAL 5e étage | 1715,30 | | 1715,30 | 34,30 | 15,20 | 6,30 | 106,00 | 28,10 | 189,90 | 112,40 | 73,40 | 11,40 | 18,10 | 39,00 | 2159,50 | | | | | |
| 00061 00062 | 6e étage | Bureaux Bureaux | 956,10 874,90 | 1,00 1,00 | 956,10 874,90 | 19,20 17,50 | 8,50 7,90 | 3,60 3,20 | 59,10 54,10 | 15,70 14,30 | 106,00 96,90 | 62,70 57,40 | 40,80 37,40 | 6,30 5,80 | 10,20 9,20 | 21,80 19,90 | 1204,00 1101,50 | | | | | |
| | | TOTAL 6e étage | 1831,00 | | 1831,00 | 36,70 | 16,30 | 6,70 | 113,20 | 30,00 | 202,90 | 120,10 | 78,30 | 12,10 | 19,40 | 41,70 | 2305,50 | | | | | |
| 00071 00072 | 7e étage | Bureaux Bureaux | 858,70 800,10 | 1,00 1,00 | 858,70 800,10 | 17,20 16,00 | 7,60 7,10 | 3,20 2,90 | 53,10 49,50 | 14,10 13,10 | 95,20 88,60 | 56,30 52,50 | 36,70 34,20 | 5,70 5,30 | 9,90 8,40 | 19,50 18,20 | 1081,10 1007,30 | | | | | |
| | | TOTAL 7e étage | 1658,80 | | 1658,60 | 33,20 | 14,70 | 6,10 | 102,60 | 27,20 | 183,50 | 108,80 | 70,90 | 11,60 | 17,40 | 37,70 | 2088,40 | | | | | |
| 00081 00082 | 8e étage | Bureaux Bureaux | 781,40 711,40 | 1,00 1,00 | 781,40 711,40 | 15,70 14,30 | 6,90 6,30 | 2,90 2,60 | 48,30 44,00 | 12,80 11,70 | 86,60 78,90 | 51,20 46,70 | 33,40 30,40 | 5,20 4,70 | 8,20 7,50 | 17,80 16,20 | 983,80 889,80 | 2,60 | 77,00 53,80 | | | 77,60 53,80 |
| | | TOTAL 8e étage | 1492,80 | | 1492,80 | 30,00 | 13,20 | 5,50 | 92,30 | 24,50 | 165,50 | 97,90 | 63,80 | 9,90 | 15,70 | 34,00 | 1873,60 | 2,60 | 130,80 | | | 130,80 |
| PC | 9e étage | Rooftop | | | | | | | | | | | | | | | | | 58,40 76,10 | | | 62,50 76,10 |
| | | TOTAL 9e étage | | | | | | | | | | | | | | | | 2,60 | 135,50 | | | 138,10 |
| | | TOTAL SUPERSTRUCTURE | 14004,85 | | 14004,85 | 278,30 | 106,60 | 51,10 | 859,00 | 222,80 | 1517,80 | 910,90 | 594,20 | 92,00 | 146,30 | 316,30 | 17470,00 | 112,35 | | 1055,50 | 1055,50 | 1055,50 |
| | | TOTAL GENERAL | 14281,85 | | 14142,95 | 281,30 | 106,60 | 51,10 | 848,00 | 222,80 | 1539,90 | 910,90 | 594,20 | 92,00 | 146,30 | 316,30 | 17611,10 | 112,35 | 2,60 | 297,30 | 1476,70 | 1776,60 |

## Plateaux de bureaux :

- La hauteur sous faux-plafonds entre 2,50 m et 2.70m dans les plateaux de bureaux et les parties centrales, et d'environ 2.50m dans les circulations.
- Surcharge admissible de 250 kg/m² en superstructure
- Les espaces de bureaux disposent d'un faux-plancher technique d'une hauteur libre moyenne de 5 cm environ.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

- Il est possible d'implanter des salles de réunions par zone prédéfinie sur les plateaux de bureaux à hauteur de 20% de la surface utile par niveau sans impact sur la hauteur libre et moyennant des travaux preneurs (grilles de reprise et pièges à son au droit des cloisons). Au-delà de 20% de la surface utile, il est possible d'implanter des salles de réunion complémentaires sans impact sur la hauteur libre dans les angles Daumesnil/Brahms et Brahms/Vivaldi moyennant, en plus des travaux preneurs ci-dessus, l'ajout de ventilo-convecteurs en plafond des distributions (des attentes EG sont prévues à cet effet). Sur le reste du plateau, l'implantation de salles de réunion supplémentaires moyennant travaux preneurs (dito ci-dessus) est envisageable et aura un impact sur la hauteur libre.
- L'éclairage des bureaux est assuré par des luminaires encastrés à panel LED fonctionnant sur détecteurs de présence, graduables et pilotés par la GTB avec la possibilité de forçage. Le premier jour des plateaux sera asservi à la luminosité extérieure via des capteurs de luminosité positionnés pour permettre un cloisonnement flexible (sans rajouts de capteurs) selon la trame de bureau.
- Il est prévu environ 150 boitiers d'ambiance tactiles (ratio de 40/m², soit 4 postes de travail) pour le pilotage individuel de la température et de l'éclairage. La GTB permettra également l'application des dernières technologies disponibles au jour de la livraison (gestion possible par smartphone, réservation de salles, conciergerie, déclarations d'incident, etc.).
- Finitions plateaux de bureaux :
  - Moquette répondant aux spécifications techniques de réduction du bruit d'impact et d'absorption acoustique (non posée)
  - Peinture murale
  - Les faux-plafonds zones bureaux sont de type actifs/non actifs (chaud/froid), métalliques perforés.
  - Faux plafond métallique perforée pour les circulations
- Finitions blocs sanitaires des plateaux de bureaux :
  - Carreaux au sol et plan vasque en Terrazzo
  - Faïence murale et miroir
  - Façades de sanitaires stratifiées
  - Peinture murs et plafonds
- Finitions palier ascenseur quadruplex :
  - Carreaux en Terrazzo sols et murs
  - Faux-plafond résille métallique
  - Revêtement sol ascenseur dito paliers
- Finition escaliers :
  - Peinture sols, murs et plafonds

## Chauffage - Ventilation – Climatisation

- Climatisation de l'ensemble des locaux de bureaux prévue pour assurer une température de 26°C pour une température extérieure de 32°C en été et une température de 19°C pour une température extérieure de -5°C en hiver.
- La production frigorifique sera assurée par des groupes froids (existants).
- La production calorifique sera assurée par une sous-station CPCU.
- Le traitement climatique des bureaux se fera à partir de plafonds actifs réversibles chaud / froid avec une vanne 6 voies toutes les 2 trames, à l'exception du niveau 9 qui sera traité par

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

un ensemble de ventilo-convecteurs plafonniers 4 tubes (2 tubes eau glacée / 2 tubes eau chaude) à raison d'un terminal toutes les 2 trames permettant de traiter 3 trames.

- Les halls seront équipés de ventilo-convecteurs.
- Le renouvellement d'air hygiénique sera de 25 m3/h par occupant pour les bureaux et de 30m3/h par occupant pour les salles de réunion et sera assuré par des centrales de traitement d'air de type double flux avec récupération d'énergie, moteur à vitesses variables.
- Les zones spécifiques à l'immeuble telles que salles de conférences, les espaces de restaurant, les cuisines, l'espace fitness, le hall, etc... seront traitées par des CTA spécifiques.
- Désenfumage naturel des plateaux de bureaux devant respecter le balayage de façade à façade.
- Le désenfumage des parkings, des espaces au R-1 et RDC sera mécanique.

## GTB :

- L'immeuble est équipé d'une Gestion Technique du Bâtiment conforme à la norme NF EN 15-232 avec un système évolutif et ouvert. Le système permettra entre autres :
  - ✓ La gestion globale des installations de ventilation et chauffage.
  - ✓ La gestion des installations CFO et CFa.
  - ✓ La relève des consommations réelles en eau, électricité, chauffage, rafraîchissement, par zone preneur et commun, etc.
  - ✓ La maîtrise des coûts d'exploitation en assurant un suivi et une analyse des consommations énergétiques.
  - ✓ Le suivi en temps réel du fonctionnement des installations et veiller au confort des occupants.
  - ✓ Le traitement des alarmes.
  - ✓ La supervision des dérogations utilisateurs.
  - ✓ Le paramétrage des zonings maître-esclave.
  - ✓ Le pilotage du fonctionnement des équipements en fonction de besoins et des facteurs variables externes

## Ascenseurs

Le dimensionnement réalisé à partir des hypothèses suivantes :

- 1 573 personnes réparties dans les étages de superstructure
- Un absentéisme estimé à 15% des effectifs
- Une répartition de l'arrivée de la population avec 2 entrées : 75% côté Hall Brahms et 25% côté hall Reuilly.

Les ascenseurs et monte-charges prévus sont :

- Un quadruplex d'ascenseurs à prédestination d'appels sur contrôle d'accès assuré par les portiques non gardiennés prévus en base de 1 275 Kg de charge utile chacun (17 personnes) avec une vitesse nominale de 2 m/s :
  - ASC 1 desservant les niveaux R-1 à R+8
  - ASC 2 desservant les niveaux R-1 à R+9
  - ASC 3 desservant les niveaux RDC à R+8
  - ASC 4 desservant les niveaux RDC à R+9

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

- Un duplex d'ascenseur / monte-charge à prédestination d'appels sur contrôle d'accès avec une vitesse nominale de 2 m/s :
  - ASC 5 (1 000 Kg - 13 personnes) desservant les niveaux R+1 à R+8
  - MC 1 (1 275 Kg - 17 personnes) desservant les niveaux RDC à R+9 et dimensionné pour l'acheminement des cloisons et mobiliers bureaux.

- Un duplex d'ascenseurs à manœuvre traditionnelle de 800 Kg de charge utile chacun (10 personnes) avec une vitesse nominale de 1 m/s :
  - ASC 6 desservant les niveaux R-5 à RDC (R-1 non desservi)
  - ASC 7 desservant les niveaux R-5 à RDC (R-1 non desservi)

- Un ascenseur simplex à manœuvre traditionnelle de 630 Kg de charge utile (8 personnes) avec une vitesse nominale de 1 m/s :
  - ASC 8 desservant les niveaux R-1 à R+1 (accès au R-1 contrôlé par clef)

- Un monte-charges simplex à manœuvre traditionnelle de 1 600 Kg de charge utile avec une vitesse nominale de 1 m/s à usage de l'espace d stationnement vélos au R-2 :
  - MC 2 desservant les niveaux R-2 et RDC (R-1 non desservi)

- Un monte-charges simplex à manœuvre traditionnelle de 630 Kg (8 personnes) avec une vitesse nominale de 1 m/s :
  - ASC 9 desservant les niveaux R-1 et RDC (contrôle d'accès sur clef)

## Espace restauration et cafétéria

- L'espace de restauration principal est situé en sous-sol-1 accessible par ascenseurs ou par l'escalier monumental. Il offre une capacité de 238 places assises avec un taux de rotation de 2,26 soit environ 538 couverts/jour.
- En rez-de-chaussée, le bâtiment dispose également d'un coffee shop dans la zone meeting Hub. Espace informel de travail pouvant offrir des boissons chaudes, viennoiseries (etc.) avec une capacité de 36 places assises.

## Façades

- Les façades sont entièrement neuves et équipées ponctuellement d'ouvrants de confort.
- Elles disposent de mur-rideau VEP/VEC dont les parties vitrées sont traitées en double vitrage ; des parties pleines sont isolées par l'extérieur.
- Les façades vitrées seront équipées de stores intérieurs en toile screen à enroulement manuel.
- Une trame de 1.35m s'ajustant parfaitement à un cloisonnement intérieur de plateaux de bureaux
- Des nacelles de nettoyage à bras, circulant sur des chemins de nacelles, sont positionnées en toiture afin de permettre le nettoyage et les interventions de maintenance

## Electricité courant fort

- Le bâtiment est alimenté en énergie électrique par le réseau public haute tension et possède son propre poste de livraison abonné (comptage tarif vert).

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

- Pour la distribution principale, les armoires électriques seront dimensionnées avec 30% de réserve. Pour la distribution secondaire, Il sera prévu une réserve à chaque boîtier dérivateur pour une flexibilité future de l'implantation des postes de travail.
- Les tableaux sont dimensionnés afin d'avoir une réserve de puissance de 30%. Il est prévu un tableau divisionnaire par lot.
- L'éclairage des zones de circulation sera piloté par des détecteurs de présence. La commande de l'éclairage des bureaux est faite par boitier d'ambiance et détecteurs présence/luminosité et par le biais de la GTB.
- Fourniture de 1 500 nourrices avec 2 prises de courant normales et 2 prises de courant ondulables (mesures conservatoires pour des onduleurs) avec cordon de branchement, laissées à disposition dans les cartons.
- Il est prévu en mesure conservatoire une prise extérieure sortant en façade et permettant le raccordement d'un groupe de secours.

**Electricité courant faible**

- Le bâtiment sera équipé d'un système de sécurité incendie de catégorie B avec un équipement d'alarme de type 2a pour l'ensemble du site.
- Contrôle d'accès :
  - Il est prévu les mesures conservatoires pour la mise sous contrôle d'accès par le Preneur des portes palières et de compartimentage des plateaux de bureaux. Les portes de compartimentages sont prévues en base avec ventouses DAS de maintien en position ouverte
  - Il est prévu en base un contrôle d'accès sur les ascenseurs 5, 6 et 7 et monte-charge 1 et monte-charge 2.
  - Il est prévu l'installation du contrôle d'accès avec portiques non gardiennés au droit des ascenseurs principaux (quadruplex) ainsi que pour séparer le hall du reste des espaces du RDC.
  - Pour l'entrée du parking, il sera mis en place un contrôle d'accès par badges.
  - Le contrôle d'accès par badges des portes extérieures au RdC est prévu.
- Vidéosurveillance : des caméras IP sont réparties à l'extérieur du bâtiment, dans le patio et le hall. Un PC de surveillance associé à un enregistreur d'une capacité de 30 jours sont disposés dans le PCS.
- Il est prévu un système d'anti-intrusion pour les parties communes au RdC ainsi que sur les accès extérieurs aux R+1 et R+2 permettant de contrôler les issues et les passages obligés dans le bâtiment. Le système est extensible à tous les niveaux du bâtiment, y compris les divers locaux locatifs.
- Vidéophonie : il est prévu un système de visiophonie à la banque d'accueil pour les accès principaux du bâtiment (notamment hall principal, hall Reuilly du R+2 et entrée véhicules du parking ainsi que dans la circulation d'accès au local vélo Daumesnil). Des mesures conservatoires sont également prévues afin d'assurer une commande de l'entrée du parking depuis les étages.
- Les espaces d'attentes sécurisés seront équipés d'interphones de sécurité reliés au poste central de sécurité.
- Il n'est pas prévu d'installation GSM INDOOR.
- Les parties communes de l'immeuble sous-sol 1, RDC et Lougne R+9 seront équipées de wifi.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

## Plomberie :

- Des alimentations et évacuations sont prévues à chaque étage dans chaque lot de bureaux à proximité des sanitaires pour de futures tisaneries et distributeurs de boissons.
- Pour atteindre le capacitaire maximum de 1 573 personnes en superstructure conformément au Code du Travail, il est prévu des mesures conservatoires pour rajouter 20 sanitaires sur l'ensemble de la superstructure.
- Tous les appareils sanitaires sont de couleur blanche (émail de classe 3). Les WC seront suspendus à double commande chasse d'eau 3/6 litres.
- L'ensemble des zones de parking seront protégées par un système d'extinction automatique en eau (sprinklage).

## Terrasses accessibles

Le projet offre 5 terrasses et balcons accessibles paysagés valorisant la façade du bâtiment et favorisant le développement de la biodiversité :

- Le jardin en rez-de-chaussée est composé de 3 grands massifs plantés d'arbustes et de plantes herbacées. L'effectif réglementaire est de 199 personnes.
- La terrasse du R+1 aménagée de grandes surfaces plantées. L'effectif réglementaire est de 100 personnes
- La toiture terrasse du R+9 (rooftop) qui se compose de 2 espaces ouverts dédiés à des activités d'événementiel et reliés entre eux par des passages végétalisés. Les pare-vues des locaux techniques seront colonisés par des plantes grimpantes permettant une meilleure intégration visuelle. L'effectif réglementaire est de 199 personnes.
- Des coursives accessibles depuis les niveaux 7 et 8 (effectif réglementaire de 100 personnes maximum par coursive soumis à la déclaration du chef d'établissement). La coursive du niveau 5 n'est pas accessible (nettoyage par nacelle). Toutes les coursives sont composées de jardinières plantées avec des arbustes et/ou des graminées et/ou vivaces.

## Commerce indépendant

Un commerce indépendant classé en ERP de 5ème catégorie est localisé au RdC de l'immeuble et accessible depuis l'avenue Daumesnil. Ce local d'une surface utile de 112 m² sera livré « coque brut » avec des mesures conservatoires :

- CVC : la gaine d'extraction et la gaine d'amenée d'air sont prévues en base.
- Plomberie : une attente eau froide et une attente eau usée/eau de vanne sont prévues.
- Electricité courant fort : il est prévue l'alimentation du comptage tarif bleu depuis la limite de propriété, le coffre de raccordement EDF en limite de propriété (CCPI) et le tableau de comptage avec son disjoncteur de branchement.
- Electricité courant faible : il est prévu un fourreau partant du local commerce jusqu'au local opérateur de l'immeuble.

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

# Annexe 1-B

## Plans des Locaux Loués et parkings à construire

VILLE DE PARIS (12ème)
183/185, avenue Daumesnil
1 à 9, allée Vivaldi
2 à 10, rue Brahms
104bis, rue de Reuilly

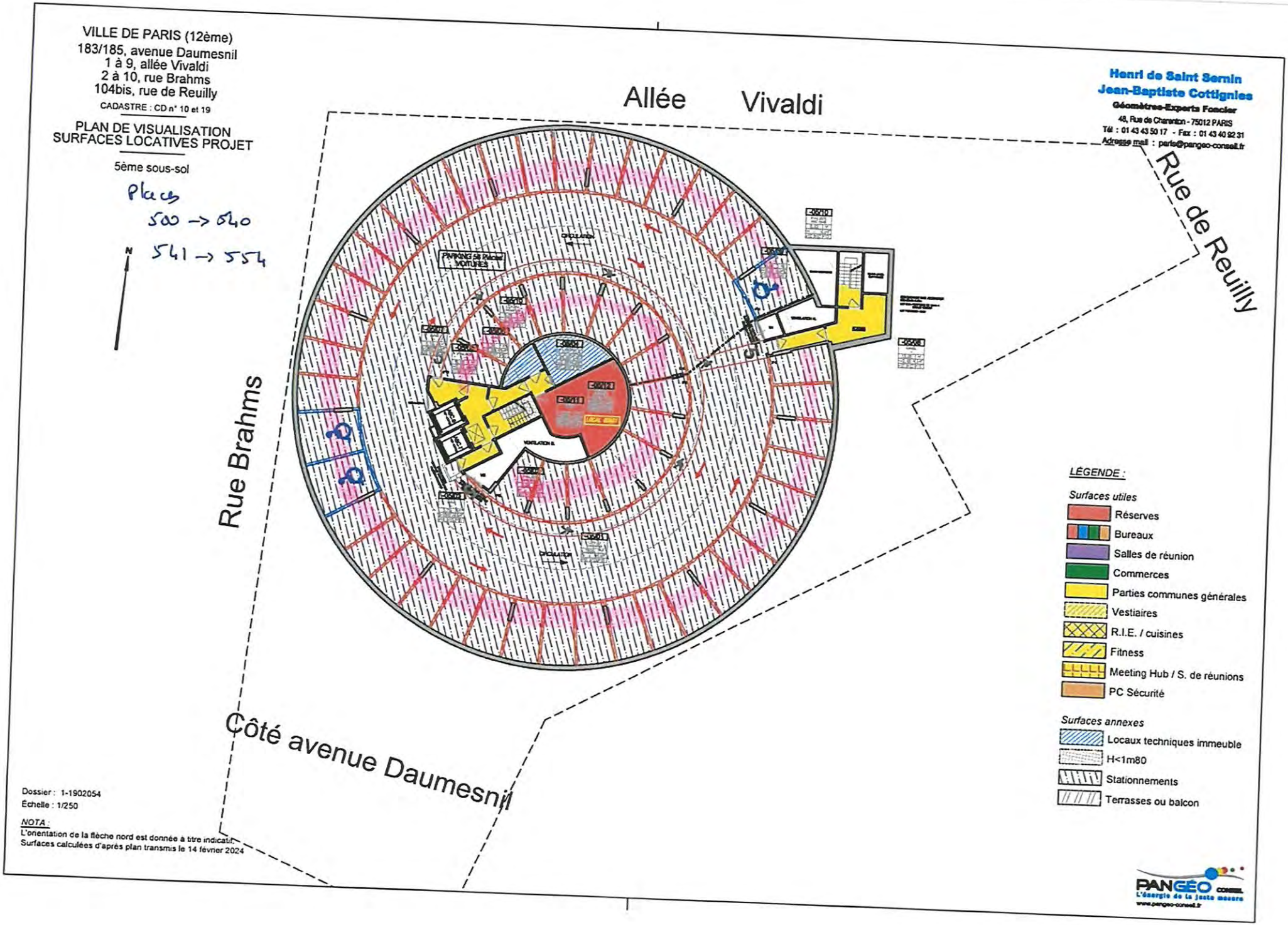
CADASTRE : CD n° 10 et 19

PLAN DE VISUALISATION
SURFACES LOCATIVES PROJET

5ème sous-sol

Places
500 → 540
541 → 554


Henri de Saint Sernin
Jean-Baptiste Cottignies
Géomètres-Experts Fonciers
48, Rue de Charenton - 75012 PARIS
Tél : 01 43 43 50 17 - Fax : 01 43 40 92 31
Adresse mail : paris@pangeo-conseil.fr


LÉGENDE :

*Surfaces utiles*
- Réserves
- Bureaux
- Salles de réunion
- Commerces
- Parties communes générales
- Vestiaires
- R.I.E. / cuisines
- Fitness
- Meeting Hub / S. de réunions
- PC Sécurité

*Surfaces annexes*
- Locaux techniques immeuble
- H<1m80
- Stationnements
- Terrasses ou balcon

Dossier : 1-1902054
Échelle : 1/250

NOTA :
L'orientation de la flèche nord est donnée à titre indicatif.
Surfaces calculées d'après plan transmis le 14 février 2024

PANGEO CONSEIL
L'énergie de la juste mesure
www.pangeo-conseil.fr

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

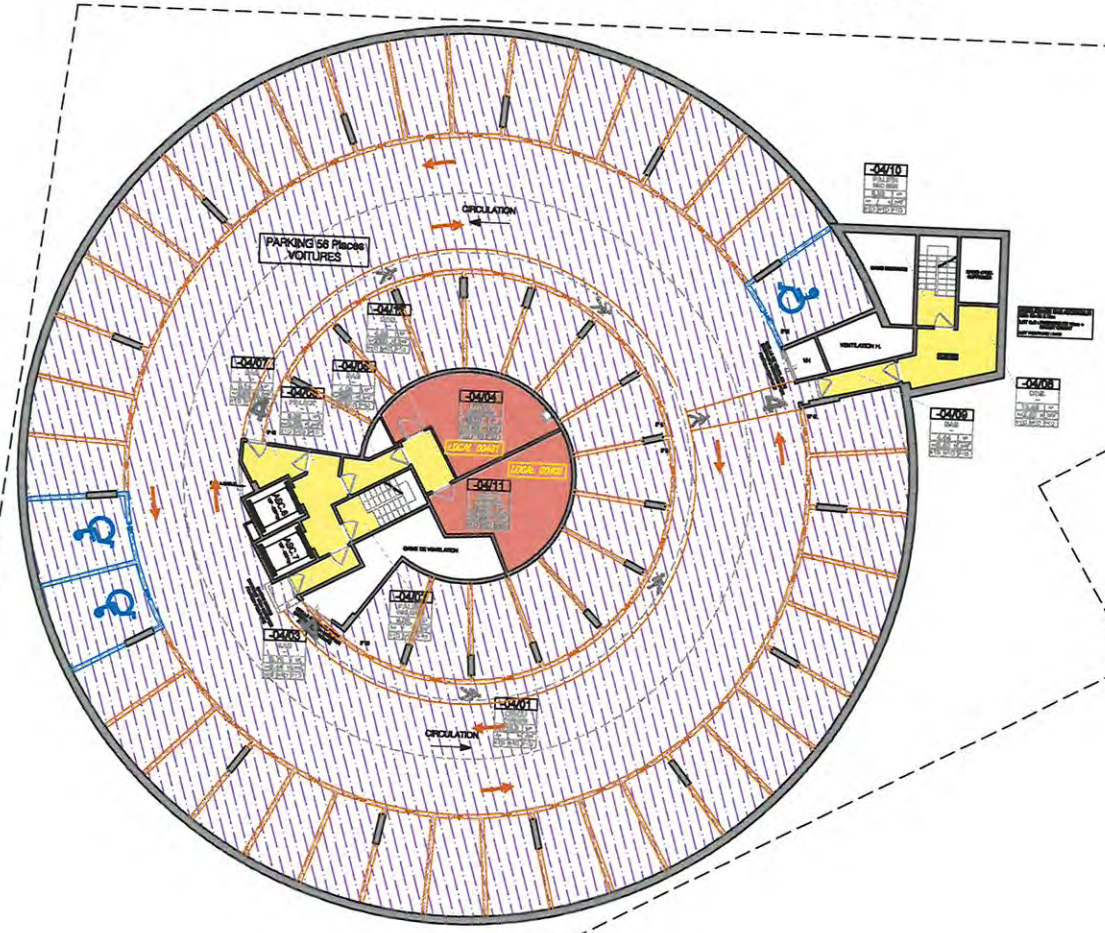
VILLE DE PARIS (12ème)
183/185, avenue Daumesnil
1 à 9, allée Vivaldi
2 à 10, rue Brahms
104bis, rue de Reuilly

CADASTRE : CD n° 10 et 19

# PLAN DE VISUALISATION SURFACES LOCATIVES PROJET

4ème sous-sol


**Henri de Saint Sernin**
**Jean-Baptiste Cottignies**
Géomètres-Experts Foncier
48, Rue de Charenton - 75012 PARIS
Tél : 01 43 43 50 17 - Fax : 01 43 40 92 31
Adresse mail : paris@pangeo-conseil.fr


*LÉGENDE :*

*Surfaces utiles*
- Réserves
- Bureaux
- Salles de réunion
- Commerces
- Parties communes générales
- Vestiaires
- R.I.E. / cuisines
- Fitness
- Meeting Hub / S. de réunions
- PC Sécurité

*Surfaces annexes*
- Locaux techniques immeuble
- H<1m80
- Stationnements
- Terrasses ou balcon
- Stationnements vélos

Dossier : 1-1902054
Échelle : 1/250

*NOTA :*
L'orientation de la flèche nord est donnée à titre indicatif.
Surfaces calculées d'après plan transmis le 14 février 2024

PANGÉO CONSEIL
L'énergie de la juste mesure
www.pangeo-conseil.fr

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

VILLE DE PARIS (12ème)
183/185, avenue Daumesnil
1 à 9, allée Vivaldi
2 à 10, rue Brahms
104bis, rue de Reuilly

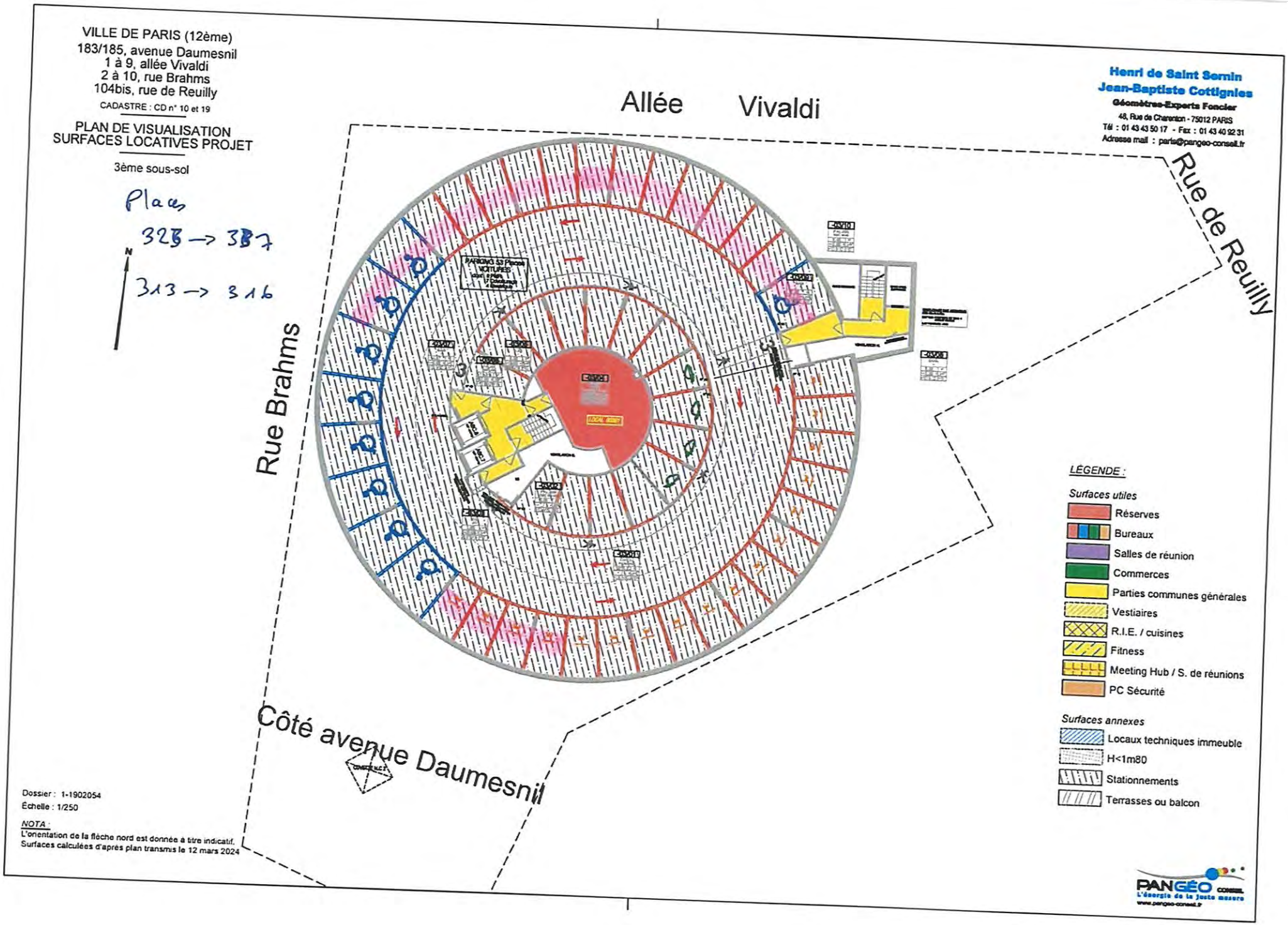
CADASTRE : CD n° 10 et 19

PLAN DE VISUALISATION
SURFACES LOCATIVES PROJET

3ème sous-sol

Places
328 -> 387
313 -> 316


Henri de Saint Sernin
Jean-Baptiste Cottignies
Géomètres-Experts Fonciers
48, Rue de Charenton - 75012 PARIS
Tél : 01 43 43 50 17 - Fax : 01 43 40 92 31
Adresse mail : paris@pangeo-conseil.fr


Dossier : 1-1902054
Échelle : 1/250

NOTA :
L'orientation de la flèche nord est donnée à titre indicatif.
Surfaces calculées d'après plan transmis le 12 mars 2024

PANGÉO CONSEIL
L'énergie de la juste mesure
www.pangeo-conseil.fr

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

VILLE DE PARIS (12ème)
183/185, avenue Daumesnil
1 à 9, allée Vivaldi
2 à 10, rue Brahms
104bis, rue de Reuilly

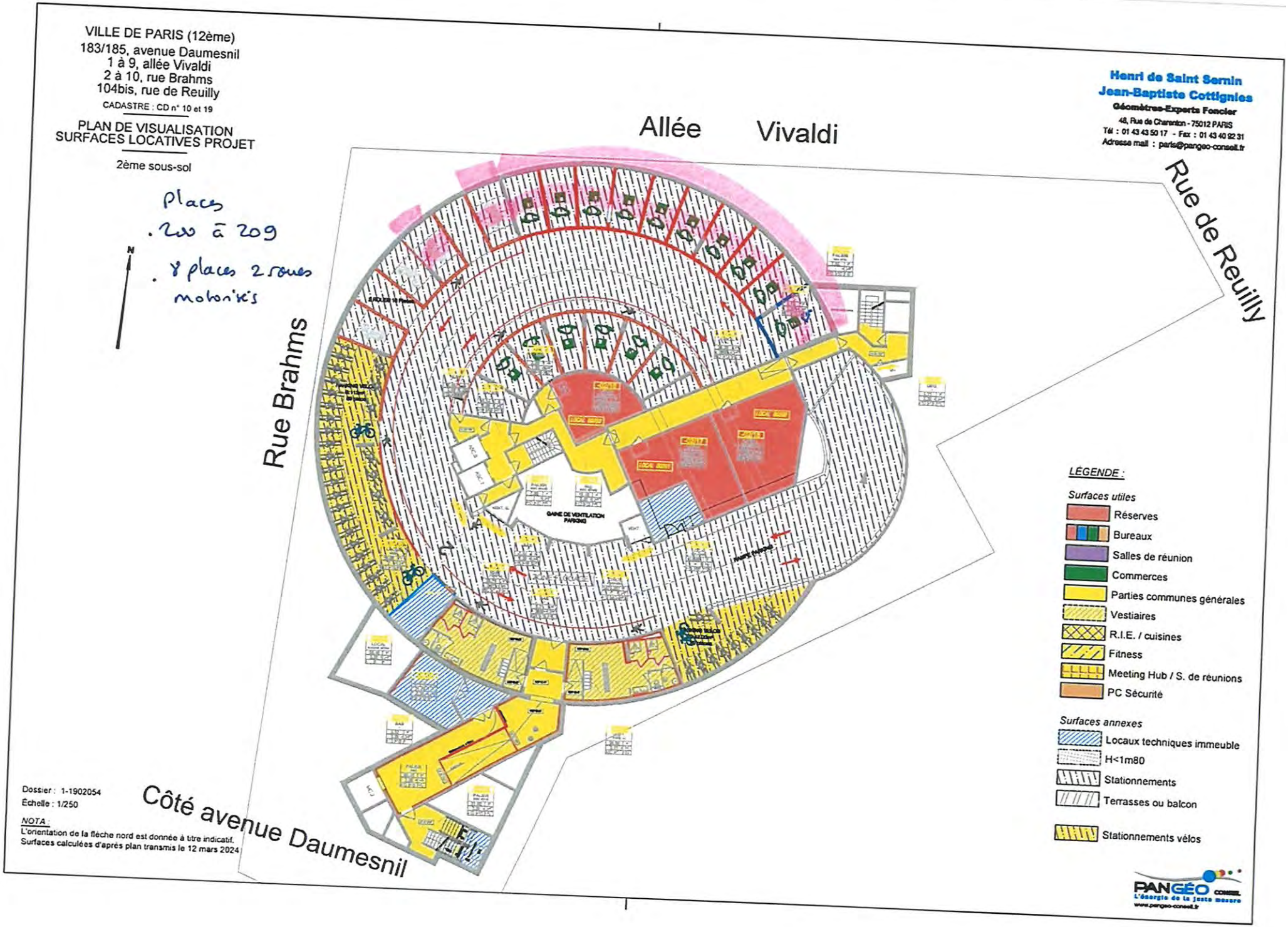
CADASTRE : CD n° 10 et 19

PLAN DE VISUALISATION
SURFACES LOCATIVES PROJET

2ème sous-sol

Places
. 200 à 209
. 8 places 2 roues motorisés


Henri de Saint Sernin
Jean-Baptiste Cottignies
Géomètres-Experts Foncier
48, Rue de Charenton - 75012 PARIS
Tél : 01 43 43 50 17 - Fax : 01 43 40 92 31
Adresse mail : paris@pangeo-conseil.fr


LÉGENDE :

*Surfaces utiles*
- Réserves
- Bureaux
- Salles de réunion
- Commerces
- Parties communes générales
- Vestiaires
- R.I.E. / cuisines
- Fitness
- Meeting Hub / S. de réunions
- PC Sécurité

*Surfaces annexes*
- Locaux techniques immeuble
- H<1m80
- Stationnements
- Terrasses ou balcon

Stationnements vélos

Dossier : 1-1902054
Échelle : 1/250

NOTA :
L'orientation de la flèche nord est donnée à titre indicatif.
Surfaces calculées d'après plan transmis le 12 mars 2024

PANGÉO CONSEIL
L'énergie de la juste mesure
www.pangeo-conseil.fr

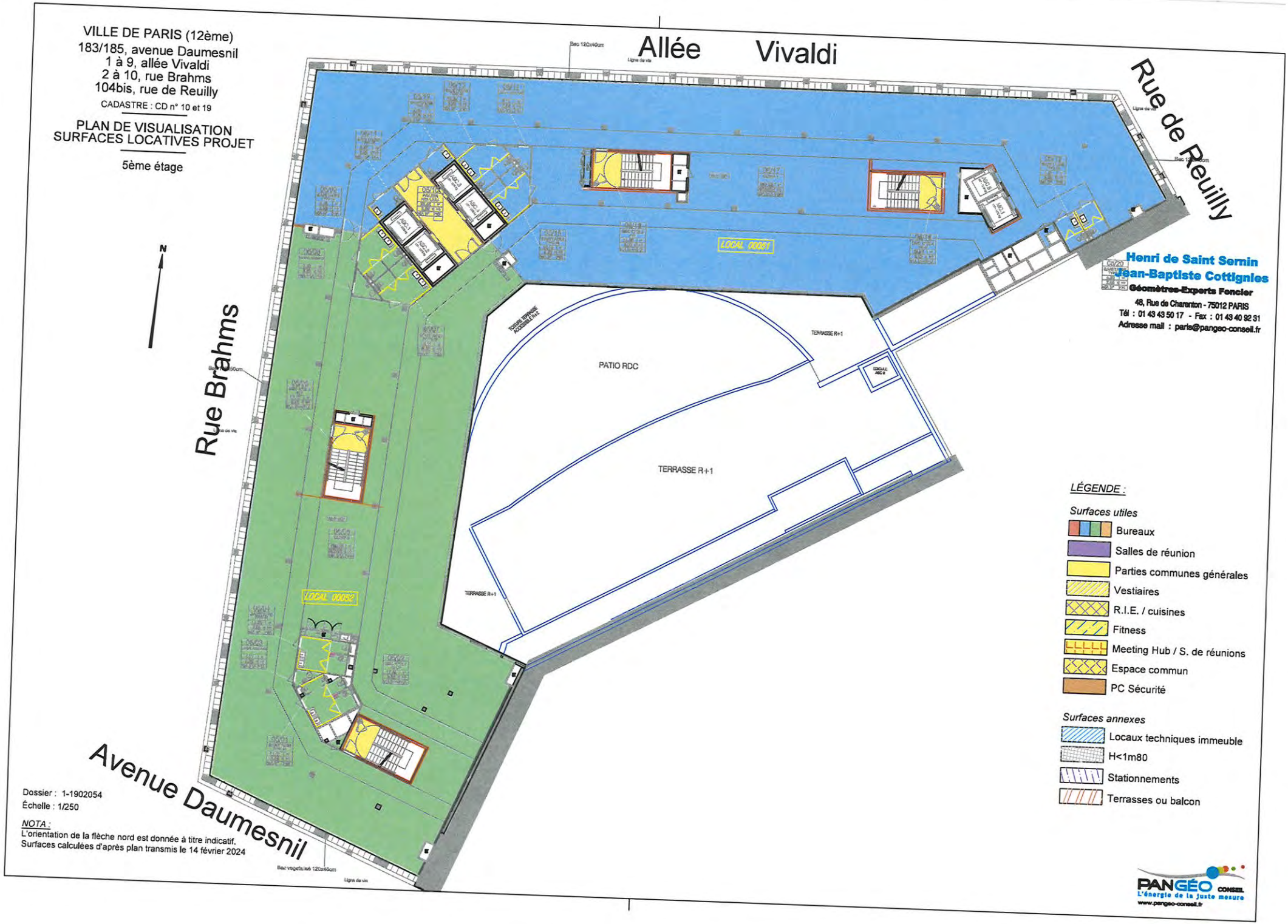
DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

VILLE DE PARIS (12ème)
183/185, avenue Daumesnil
1 à 9, allée Vivaldi
2 à 10, rue Brahms
104bis, rue de Reuilly

CADASTRE : CD n° 10 et 19

# PLAN DE VISUALISATION SURFACES LOCATIVES PROJET

5ème étage





**Henri de Saint Sernin**
**Jean-Baptiste Cottignies**
**Géomètres-Experts Foncier**
48, Rue de Charenton - 75012 PARIS
Tél : 01 43 43 50 17 - Fax : 01 43 40 92 31
Adresse mail : paris@pangeo-conseil.fr


*LÉGENDE :*

*Surfaces utiles*
- Bureaux
- Salles de réunion
- Parties communes générales
- Vestiaires
- R.I.E. / cuisines
- Fitness
- Meeting Hub / S. de réunions
- Espace commun
- PC Sécurité

*Surfaces annexes*
- Locaux techniques immeuble
- H<1m80
- Stationnements
- Terrasses ou balcon

Dossier : 1-1902054
Échelle : 1/250

*NOTA :*
L'orientation de la flèche nord est donnée à titre indicatif.
Surfaces calculées d'après plan transmis le 14 février 2024

PANGÉO CONSEIL
L'énergie de la juste mesure
www.pangeo-conseil.fr

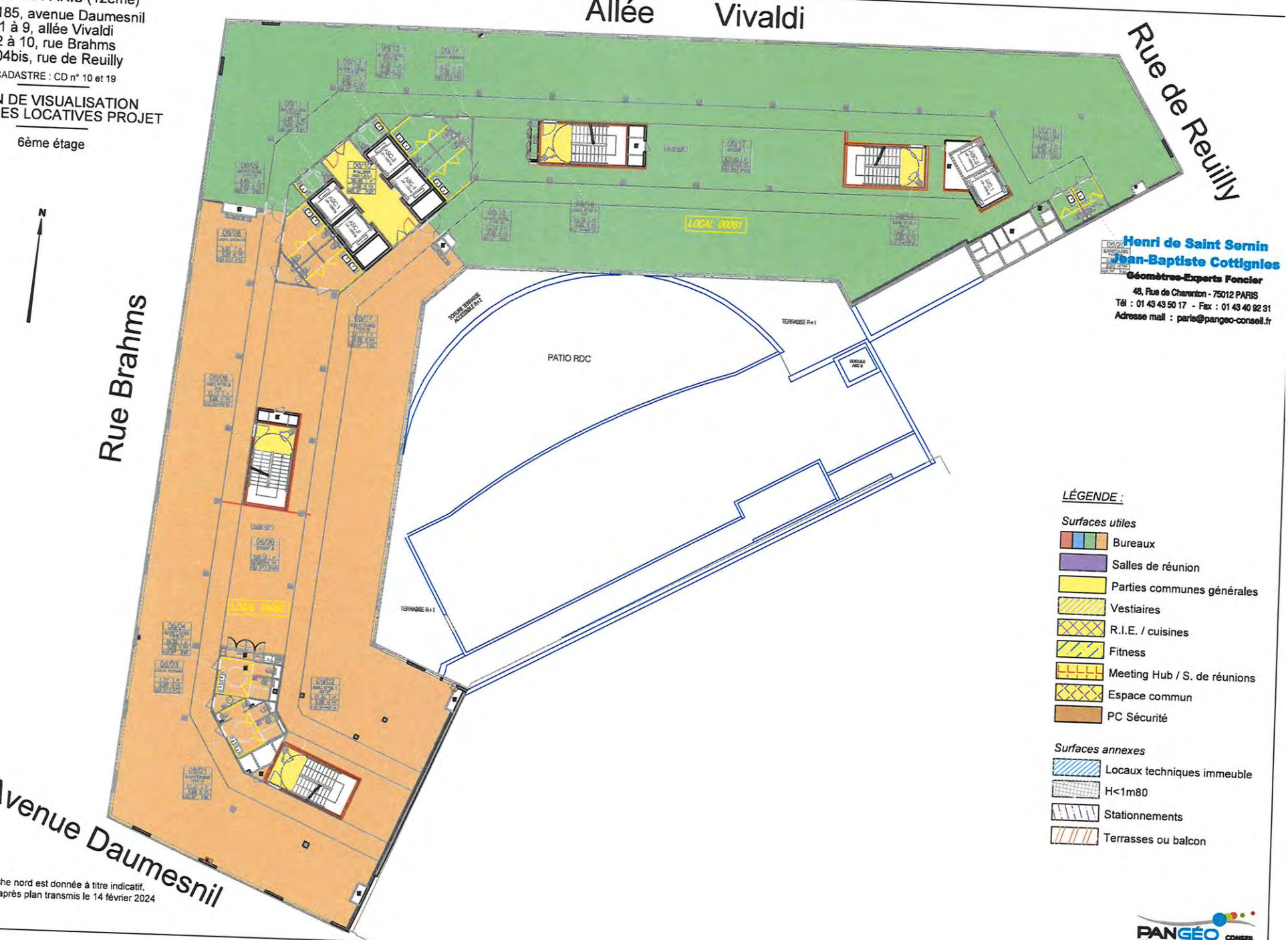
DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

VILLE DE PARIS (12ème)
183/185, avenue Daumesnil
1 à 9, allée Vivaldi
2 à 10, rue Brahms
104bis, rue de Reuilly

CADASTRE : CD n° 10 et 19

# PLAN DE VISUALISATION SURFACES LOCATIVES PROJET

6ème étage





**Henri de Saint Sernin**
**Jean-Baptiste Cottignies**
Géomètres-Experts Foncier
48, Rue de Charenton - 75012 PARIS
Tél : 01 43 43 50 17 - Fax : 01 43 40 92 31
Adresse mail : paris@pangeo-conseil.fr


LÉGENDE :

*Surfaces utiles*

- Bureaux
- Salles de réunion
- Parties communes générales
- Vestiaires
- R.I.E. / cuisines
- Fitness
- Meeting Hub / S. de réunions
- Espace commun
- PC Sécurité

*Surfaces annexes*

- Locaux techniques immeuble
- H<1m80
- Stationnements
- Terrasses ou balcon

Dossier : 1-1902054
Échelle : 1/250

NOTA :
L'orientation de la flèche nord est donnée à titre indicatif.
Surfaces calculées d'après plan transmis le 14 février 2024

PANGÉO CONSEIL
L'énergie de la juste mesure
www.pangeo-conseil.fr

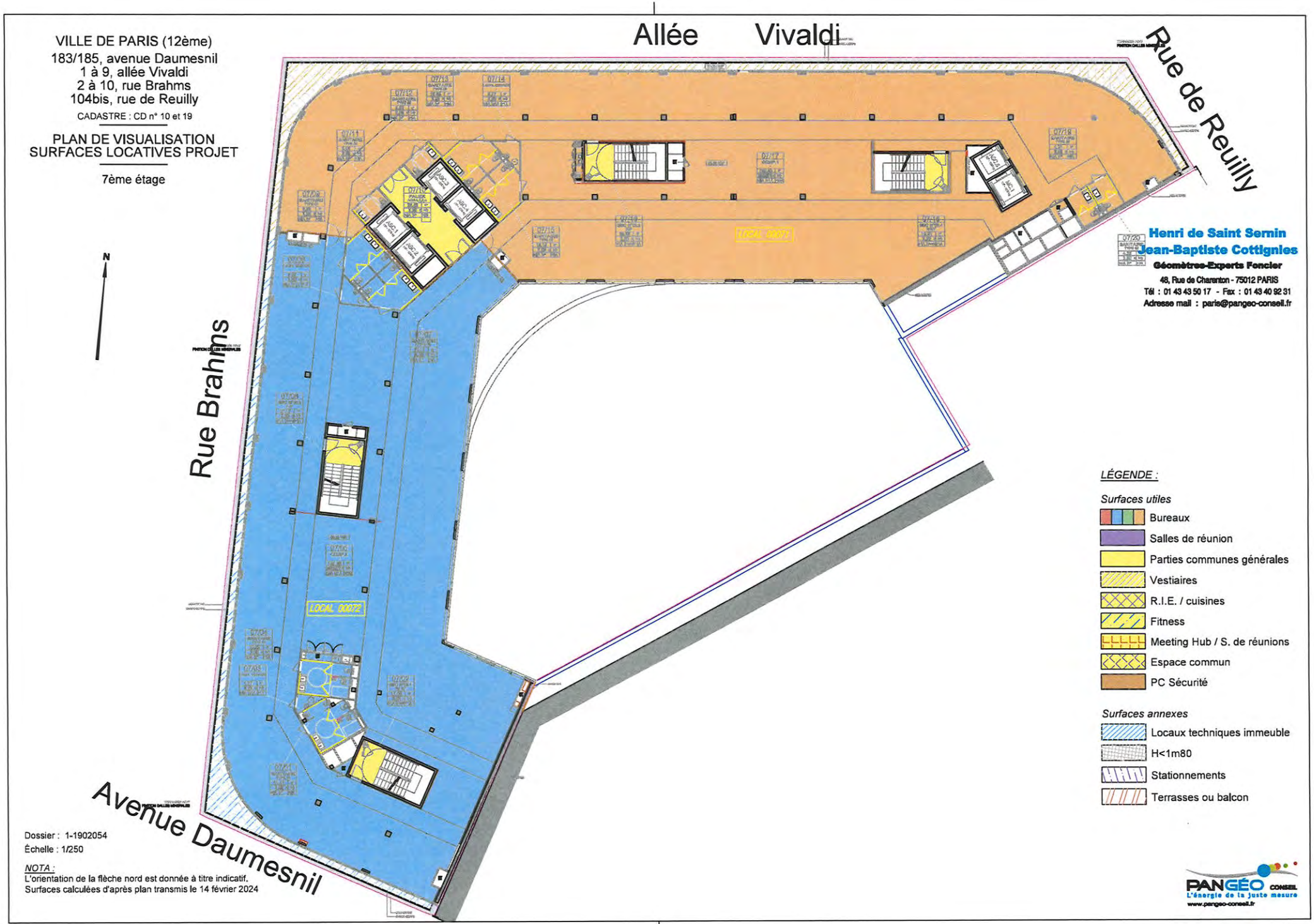
DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

VILLE DE PARIS (12ème)
183/185, avenue Daumesnil
1 à 9, allée Vivaldi
2 à 10, rue Brahms
104bis, rue de Reuilly

CADASTRE : CD n° 10 et 19

# PLAN DE VISUALISATION SURFACES LOCATIVES PROJET

7ème étage




**Henri de Saint Sernin**
**Jean-Baptiste Cottignies**
**Géomètres-Experts Foncier**
48, Rue de Charenton - 75012 PARIS
Tél : 01 43 43 50 17 - Fax : 01 43 40 92 31
Adresse mail : paris@pangeo-conseil.fr

*LÉGENDE :*

*Surfaces utiles*
- Bureaux
- Salles de réunion
- Parties communes générales
- Vestiaires
- R.I.E. / cuisines
- Fitness
- Meeting Hub / S. de réunions
- Espace commun
- PC Sécurité

*Surfaces annexes*
- Locaux techniques immeuble
- H<1m80
- Stationnements
- Terrasses ou balcon

Dossier : 1-1902054
Échelle : 1/250

*NOTA :*
L'orientation de la flèche nord est donnée à titre indicatif.
Surfaces calculées d'après plan transmis le 14 février 2024

PANGÉO CONSEIL
L'énergie de la juste mesure
www.pangeo-conseil.fr

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

VILLE DE PARIS (12ème)
183/185, avenue Daumesnil
1 à 9, allée Vivaldi
2 à 10, rue Brahms
104bis, rue de Reuilly

CADASTRE : CD n° 10 et 19

# PLAN DE VISUALISATION SURFACES LOCATIVES PROJET

8ème étage





Henri de Saint Sernin
Jean-Baptiste Cottignies
Géomètres-Experts Foncier
48, Rue de Charenton - 75012 PARIS
Tél : 01 43 43 50 17 - Fax : 01 43 40 92 31
Adresse mail : paris@pangeo-conseil.fr


LÉGENDE :

*Surfaces utiles*

- Bureaux
- Salles de réunion
- Parties communes générales
- Vestiaires
- R.I.E. / cuisines
- Fitness
- Meeting Hub / S. de réunions
- Espace commun
- PC Sécurité

*Surfaces annexes*

- Locaux techniques immeuble
- H<1m80
- Stationnements
- Terrasses ou balcon

Dossier : 1-1902054
Échelle : 1/250

NOTA :
L'orientation de la flèche nord est donnée à titre indicatif.
Surfaces calculées d'après plan transmis le 14 février 2024

PANGÉO CONSEIL
L'énergie de la juste mesure
www.pangeo-conseil.fr

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

# Annexe 1-C

## Tableau des Surfaces

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

# DÉCOMPTE DES SURFACES UTILES (immeuble de 9 étages - 9ème en PC)

Adresse de l'immeuble : 183/185 avenue Daumesnil - 1 à 9 allée Vivaldi - 104b rue de Reuilly
Référence cadastrale : Section CD n°10 et 19
Commune, code postal : PARIS (75012)
Numéro de dossier : 1-1902054

Date : 20/03/2024

| LOCAL | ETAGE | NATURE | SURFACES (EN M²) | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | SURFACES UTILES | | | | SURF. ANNEXES | | | | TOTAL GENERAL |
| | | | Locaux | Sanitaires | Total | Parties communes | Surfaces à h < 1,80m | L.T. immeuble | Parkings | Balcons et terrasses | |
| PC | 1° sous-sol | Cuisines / RIE | | | - | 855.40 | 8.80 | | 80.60 | | 944.80 |
| PC | | Fitness | | | - | 310.40 | | | | | 310.40 |
| PC | | PC générales | | | - | 157.10 | | 701.40 | 184.20 | | 1 042.70 |
| | | *Total du 1° sous-sol :* | - | - | - | *1 322.90* | *8.80* | *701.40* | *264.80* | - | *2 297.90* |
| 00201 | 2° sous-sol | Local tech. preneur | 47.70 | | 47.70 | | | | | | 47.70 |
| 00202 | | Local tech. preneur | 48.70 | | 48.70 | | | | | | 48.70 |
| 00203 | | Local tech. preneur | 27.20 | | 27.20 | | | | | | 27.20 |
| PC | | PC générales | | | - | 173.40 | 3.60 | 61.80 | 1 092.60 | | 1 331.40 |
| PC | | Vestiaires | | | - | 70.00 | | | | | 70.00 |
| | | *Total du 2° sous-sol :* | *123.60* | - | *123.60* | *243.40* | *3.60* | *61.80* | *1 092.60* | - | *1 525.00* |
| 00301 | 3° sous-sol | Réserve | 59.30 | | 59.30 | | | | | | 59.30 |
| PC | | PC générales | | | - | 43.50 | | | 1 316.50 | | 1 360.00 |
| | | *Total du 3° sous-sol :* | *59.30* | - | *59.30* | *43.50* | - | - | *1 316.50* | - | *1 419.30* |
| 00401 | 4° sous-sol | Réserve 1 | 26.30 | | 26.30 | | | | | | 26.30 |
| 00402 | | Réserve 2 | 26.60 | | 26.60 | | | | | | 26.60 |
| PC | | PC générales | | | - | 49.20 | | | 1 318.60 | | 1 367.80 |
| | | *Total du 4° sous-sol :* | *52.90* | - | *52.90* | *49.20* | - | - | *1 318.60* | - | *1 420.70* |
| 00501 | 5° sous-sol | Réserve | 35.40 | | 35.40 | | | | | | 35.40 |
| PC | | PC générales | | | - | 48.50 | 3.50 | 21.20 | 1 318.40 | | 1 391.60 |
| | | *Total du 5° sous-sol :* | *35.40* | - | *35.40* | *48.50* | *3.50* | *21.20* | *1 318.40* | - | *1 427.00* |
| PC | 6° sous-sol | PC générales | | | - | 22.90 | 22.00 | 29.10 | 394.60 | | 468.60 |
| | | *Total du 6° sous-sol :* | - | - | - | *22.90* | *22.00* | *29.10* | *394.60* | - | *468.60* |
| | | TOTAL INFRASTRUCTURE : | *271.20* | - | *271.20* | *1 730.40* | *37.90* | *813.50* | *5 705.50* | - | *8 558.50* |
| 00006 | Rez-de-chaussée | Commerce | 115.60 | | 115.60 | | | | | | 115.60 |
| PC | | Parties communes générales | | | - | 241.30 | 8.10 | | | | 249.40 |
| PC | | Palier esc. n°El.1 | | | - | 8.80 | | | | | 8.80 |
| PC | | Palier esc. n°El.2 | | | - | 33.60 | 4.90 | | | | 38.50 |
| PC | | Palier esc. n°El.3 | | | - | 19.20 | 4.90 | | | | 24.10 |
| PC | | PC sécurité | | | - | 52.40 | | | | | 52.40 |
| PC | | Cuisines / RIE | | | - | 32.80 | | | | | 32.80 |
| PC | | Meeting hub / salle de réunion | | | - | 1 416.10 | | | | | 1 416.10 |
| | | Local vélos | | | - | 89.90 | | | | | 89.90 |
| | | *Total du rez-de-chaussée :* | *115.60* | - | *115.60* | *1 894.10* | *17.90* | - | - | - | *2 027.60* |
| 00011 | 1° étage | Bureaux | 729.20 | 19.30 | 748.50 | | | | | | 748.50 |
| 00012 | | Bureaux | 726.50 | 40.10 | 766.60 | | | | | | 766.60 |
| PC | | Parties communes générales | | | - | 56.20 | | | | 408.90 | 465.10 |
| PC | | Palier esc. n°El.1 | | | - | 7.50 | | | | | 7.50 |
| PC | | Palier esc. n°El.2 | | | - | 7.50 | | | | | 7.50 |
| PC | | Palier esc. n°El.3 | | | - | 8.60 | | | | | 8.60 |
| | | *Total du 1° étage :* | *1 455.70* | *59.40* | *1 515.10* | *79.80* | - | - | - | *408.90* | *2 003.80* |
| 00021 | 2° étage | Bureaux | 756.70 | 35.20 | 791.90 | | | | | 14.10 | 806.00 |
| 00022 | | Bureaux | 786.30 | 40.10 | 826.40 | | | | | 14.10 | 840.50 |
| PC | | Parties communes générales | | | - | 132.70 | | | | | 132.70 |
| PC | | Palier esc. n°El.1 | | | - | 7.50 | | | | | 7.50 |
| PC | | Palier esc. n°El.2 | | | - | 7.50 | | | | | 7.50 |
| PC | | Palier esc. n°El.3 | | | - | 8.60 | | | | | 8.60 |
| | | *Total du 2° étage :* | *1 543.00* | *75.30* | *1 618.30* | *156.30* | - | - | - | *28.20* | *1 802.80* |
| 00031 | 3° étage | Bureaux | 877.00 | 34.70 | 911.70 | | | | | | 911.70 |
| 00032 | | Bureaux | 793.20 | 40.30 | 833.50 | | | | | | 833.50 |
| PC | | Parties communes générales | | | - | 32.50 | | | | | 32.50 |
| PC | | Palier esc. n°El.1 | | | - | 7.50 | | | | | 7.50 |
| PC | | Palier esc. n°El.2 | | | - | 7.50 | | | | | 7.50 |
| PC | | Palier esc. n°El.3 | | | - | 8.60 | | | | | 8.60 |
| | | *Total du 3° étage :* | *1 670.20* | *75.00* | *1 745.20* | *56.10* | - | - | - | - | *1 801.30* |
| 00041 | 4° étage | Bureaux | 883.80 | 34.70 | 918.50 | | | | | | 918.50 |
| 00042 | | Bureaux | 793.00 | 40.30 | 833.30 | | | | | | 833.30 |
| PC | | Parties communes générales | | | - | 28.90 | | | | | 28.90 |
| PC | | Palier esc. n°El.1 | | | - | 7.50 | | | | | 7.50 |
| PC | | Palier esc. n°El.2 | | | - | 7.50 | | | | | 7.50 |
| PC | | Palier esc. n°El.3 | | | - | 8.60 | | | | | 8.60 |
| | | *Total du 4° étage :* | *1 676.80* | *75.00* | *1 751.80* | *52.50* | - | - | - | - | *1 804.30* |



PANGÉO CONSEIL
L'énergie de la juste mesure

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D

# DÉCOMPTE DES SURFACES UTILES (immeuble de 9 étages - 9ème en PC)

Adresse de l'immeuble : 183/185 avenue Daumesnil - 1 à 9 allée Vivaldi - 104b rue de Reuilly
Référence cadastrale : Section CD n°10 et 19
Commune, code postal : PARIS (75012)
Numéro de dossier : 1-1902054

Date : 20/03/2024

| LOCAL | ETAGE | NATURE | SURFACES (EN M²) | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | SURFACES UTILES | | | | SURF. ANNEXES | | | | TOTAL GENERAL |
| | | | Locaux | Sanitaires | Total | Parties communes | Surfaces à h < 1,80m | L.T. immeuble | Parkings | Balcons et terrasses | |
| 00051 | 5° étage | Bureaux | 823.20 | 34.70 | 857.90 | | | | | | 857.90 |
| 00052 | | Bureaux | 755.00 | 40.30 | 795.30 | | | | | | 795.30 |
| PC | | Parties communes générales | | | - | 27.50 | | | | | 27.50 |
| PC | | Palier esc. n°El.1 | | | - | 5.90 | | | | | 5.90 |
| PC | | Palier esc. n°El.2 | | | - | 5.90 | | | | | 5.90 |
| PC | | Palier esc. n°El.3 | | | - | 6.70 | | | | | 6.70 |
| | | | | | - | | | | | | - |
| | | *Total du 5° étage :* | *1 578.20* | *75.00* | *1 653.20* | *46.00* | - | - | - | - | *1 699.20* |
| 00061 | 6° étage | Bureaux | 894.30 | 34.70 | 929.00 | | | | | | 929.00 |
| 00062 | | Bureaux | 807.10 | 40.30 | 847.40 | | | | | | 847.40 |
| PC | | Parties communes générales | | | - | 27.50 | | | | | 27.50 |
| PC | | Palier esc. n°El.1 | | | - | 5.90 | | | | | 5.90 |
| PC | | Palier esc. n°El.2 | | | - | 5.90 | | | | | 5.90 |
| PC | | Palier esc. n°El.3 | | | - | 6.70 | | | | | 6.70 |
| | | | | | - | | | | | | - |
| | | *Total du 6° étage :* | *1 701.40* | *75.00* | *1 776.40* | *46.00* | - | - | - | - | *1 822.40* |
| 00071 | 7° étage | Bureaux | 796.10 | 34.60 | 830.70 | | | | | 63.40 | 894.10 |
| 00072 | | Bureaux | 738.20 | 40.30 | 778.50 | | | | | 41.60 | 820.10 |
| PC | | Parties communes générales | | | - | 27.60 | | | | | 27.60 |
| PC | | Palier esc. n°El.1 | | | - | 5.90 | | | | | 5.90 |
| PC | | Palier esc. n°El.2 | | | - | 5.90 | | | | | 5.90 |
| PC | | Palier esc. n°El.3 | | | - | 6.70 | | | | | 6.70 |
| | | | | | - | | | | | | - |
| | | *Total du 7° étage :* | *1 534.30* | *74.90* | *1 609.20* | *46.10* | - | - | - | *105.00* | *1 760.30* |
| 00081 | 8° étage | Bureaux | 701.80 | 34.70 | 736.50 | | | | | 65.50 | 802.00 |
| 00082 | | Bureaux | 630.00 | 40.30 | 670.30 | | | | | 77.90 | 748.20 |
| PC | | Parties communes générales | | | - | 36.20 | 2.50 | | | | 38.70 |
| PC | | Palier esc. n°El.1 | | | - | 6.00 | | | | | 6.00 |
| PC | | Palier esc. n°El.2 | | | - | 5.80 | | | | | 5.80 |
| PC | | Palier esc. n°El.3 | | | - | 6.70 | | | | | 6.70 |
| | | | | | - | | | | | | - |
| | | *Total du 8° étage :* | *1 331.80* | *75.00* | *1 406.80* | *54.70* | *2.50* | - | - | *143.40* | *1 607.40* |
| PC | 9° étage | Espace commun | | | - | 214.80 | | | | | 214.80 |
| | | Parties communes générales | | | - | 11.60 | | | | 1 053.50 | 1 065.10 |
| | | Palier esc. n°El.3 | | | - | 5.80 | | | | | 5.80 |
| | | | | | - | | | | | | - |
| | | *Total du 9° étage :* | - | - | - | *232.20* | - | - | - | *1 053.50* | *1 285.70* |
| | | TOTAL SUPERSTRUCTURE : | 12 607.00 | 584.60 | 13 191.60 | 2 663.80 | 20.40 | - | - | 1 739.00 | 17 614.80 |
| | | TOTAL GENERAL : | 12 878.20 | 584.60 | 13 462.80 | 4 394.20 | 58.30 | 813.50 | 5 705.50 | 1 739.00 | 26 173.30 |

NOTA : Surfaces calculées d'après les plans d'architectes transmis le 14 février 2024 et le 12 mars 2024 pour les sous-sol 2 et 3.

La **superficie utile** est la surface de plancher mesurée à une hauteur de 1,10 mètre par rapport au plancher ou au faux plancher, après déduction des surfaces occupées par les murs y compris l'isolation, les cloisons fixes, les poteaux, les marches, les cages d'escaliers, les gaines, les conduits de fumée, les cages d'ascenseurs et monte-charges.
Il n'est pas tenu compte de la superficie des zones de stationnement et de circulation des véhicules, des terrasses, des loggias, des placards techniques et des locaux techniques exclusivement affectés au fonctionnement de l'immeuble, des embrasures de murs ainsi que des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre (surfaces annexes).
La superficie utile comprend également la superficie des allèges des fenêtres ainsi que des convecteurs et ventilo-convecteurs dès lors que la hauteur par rapport au plancher de ces allèges et de ces convecteurs est inférieure à 1,10 mètre.



PANGÉO CONSEIL
L'énergie de la juste mesure

Adresse de l'immeuble : 183/185 avenue Daumesnil - 1 à 9 allée Vivaldi - 104b rue de Reuilly

Référence cadastrale : Section CD n°19 et 19

Commune, code postal : PARIS (75012)

Numéro de dossier : 1-1902054

# DÉCOMPTE DES SURFACES LOCATIVES (immeuble de 9 étages - 9ème en PC)

Date : 20/03/2024

| NUMÉRO LOCAL | ÉTAGE | NATURE | TOTAL SURFACES UTILES BRUTES | Coefficient de pondération | SURFACE PONDEREE | QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES | | | | | | TOTAL QP DE PC | QUOTES-PARTS DE SERVICES | | | | | | TOTAL QP DE SERVICES | TOTAL SURFACES UTILES BRUTES LOCATIVES | COMMERCES | SURF. ANNEXES NON LOCATIVES | | | TOTAL SURFACES ANNEXES NON LOCATIVES |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Parties communes générales infrastructure (pondération 0,5) | PC sécurité Rdc | Parties communes générales superstructure | Palier esc. n°El.1 | Palier esc. n°El.2 | Palier esc. n°El.3 | | Cuisines RIE | Meeting Hub / réunions Rdc | Local vélos Rdc | Parkings vélos 2e Ssol | Local Fitness | Espace commun 9ème étage | | | | Surfaces à h < 1,80m | Balcons Terrasses | Terrasses Parties Communes | |
| 00201 | 2° sous-sol | Local tech. preneur | 47,70 | 1,00 | 47,70 | 1,00 | | | | | | 1,00 | | | | | | | | 48,70 | | | | | |
| 00202 | | Local tech. preneur | 48,70 | 1,00 | 48,70 | 1,00 | | | | | | 1,00 | | | | | | | | 49,70 | | | | | |
| 00203 | | Local tech. preneur | 27,20 | 1,00 | 27,20 | 0,70 | | | | | | 0,70 | | | | | | | | 27,90 | | | | | |
| | | TOTAL 2° SOUS-SOL | 123,60 | | 123,60 | | | | | | | | | | | | | | | 126,30 | | | | | |
| 00301 | 3° sous-sol | Réserve | 59,30 | 1,00 | 59,30 | 2,70 | | | | | | 2,70 | | | | | | | | 60,60 | | | | | |
| | | TOTAL 3° SOUS-SOL | 59,30 | | 59,30 | 1,30 | | | | | | 1,30 | | | | | | | | 60,60 | | | | | |
| 00401 | 4° sous-sol | Réserve 1 | 26,30 | 1,00 | 26,30 | 0,60 | | | | | | 0,60 | | | | | | | | 26,90 | | | | | |
| 00402 | | Réserve 2 | 26,60 | 1,00 | 26,60 | 0,60 | | | | | | 0,60 | | | | | | | | 27,20 | | | | | |
| | | TOTAL 4° SOUS-SOL | 52,90 | | 52,90 | 1,20 | | | | | | 1,20 | | | | | | | | 54,10 | | | | | |
| 00501 | 5° sous-sol | Réserve | 35,40 | 1,00 | 35,40 | 0,70 | | | | | | 0,70 | | | | | | | | 36,10 | | | | | |
| | | TOTAL 5° SOUS-SOL | 35,40 | | 35,40 | 0,70 | | | | | | 0,70 | | | | | | | | 36,10 | | | | | |
| | | TOTAL INFRASTRUCTURE : | 271,20 | | 271,20 | 5,90 | | | | | | 5,90 | | | | | | | | 277,10 | | | | | |
| 00001 | | Commerce | 115,60 | 1,00 | 115,60 | | | | | | | | | | | | | | | | 115,60 | | | | |
| | | TOTAL RDC | 115,60 | | 115,60 | | | | | | | | | | | | | | | | 115,60 | | | | |
| 00011 | 1° étage | Bureaux | 748,50 | 1,00 | 748,50 | 15,80 | 3,00 | 35,60 | 3,60 | 5,00 | 4,90 | 67,90 | 50,80 | 81,10 | 5,10 | 8,40 | 17,60 | 12,30 | 175,50 | 991,90 | | | | | |
| 00012 | | Bureaux | 766,60 | 1,00 | 766,60 | 16,20 | 3,10 | 36,50 | 3,70 | 5,10 | 5,10 | 69,70 | 52,10 | 83,00 | 5,30 | 8,60 | 18,20 | 12,60 | 179,80 | 1016,10 | | | | | |
| PC | | Terrasse | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | TOTAL 1° étage | 1515,10 | | 1515,10 | 32,00 | 6,10 | 72,10 | 7,30 | 10,10 | 10,00 | 137,60 | 102,90 | 164,10 | 10,40 | 17,00 | 36,00 | 24,90 | 355,30 | 2008,00 | | | | 408,90 | 408,90 |
| 00021 | 2° étage | Bureaux | 791,90 | 1,00 | 791,90 | 16,70 | 3,20 | 37,70 | 3,80 | 5,30 | 5,20 | 71,90 | 53,80 | 85,80 | 5,40 | 8,90 | 18,80 | 13,00 | 185,70 | 1049,50 | | | | | |
| 00022 | | Bureaux | 826,40 | 1,00 | 826,40 | 17,50 | 3,30 | 39,30 | 3,90 | 5,50 | 5,40 | 74,90 | 56,10 | 89,50 | 5,70 | 9,30 | 19,60 | 13,80 | 193,80 | 1095,10 | | | | | |
| | | TOTAL 2° étage | 1618,30 | | 1618,30 | 34,20 | 6,50 | 77,00 | 7,70 | 10,80 | 10,60 | 146,80 | 109,90 | 175,30 | 11,10 | 18,20 | 38,40 | 26,60 | 379,50 | 2144,60 | | | | 408,90 | 408,90 |
| 00031 | 3° étage | Bureaux | 911,70 | 1,00 | 911,70 | 19,30 | 3,70 | 43,40 | 4,40 | 6,10 | 6,00 | 82,90 | 61,90 | 98,70 | 6,30 | 10,20 | 21,60 | 15,00 | 213,70 | 1206,30 | | | 14,10 | | 14,10 |
| 00032 | | Bureaux | 833,50 | 1,00 | 833,50 | 17,60 | 3,30 | 39,60 | 4,00 | 5,60 | 5,50 | 75,60 | 56,60 | 90,30 | 5,70 | 9,30 | 19,80 | 13,70 | 195,40 | 1104,50 | | | 14,10 | | 14,10 |
| | | TOTAL 3° étage | 1745,20 | | 1745,20 | 36,90 | 7,00 | 83,00 | 8,40 | 11,70 | 11,50 | 158,50 | 118,50 | 189,00 | 12,00 | 19,50 | 41,40 | 28,70 | 409,10 | 2312,80 | | | 28,20 | | 28,20 |
| 00041 | 4° étage | Bureaux | 918,50 | 1,00 | 918,50 | 19,40 | 3,70 | 43,70 | 4,40 | 6,10 | 6,10 | 83,40 | 62,40 | 99,50 | 6,30 | 10,30 | 21,80 | 15,10 | 215,40 | 1217,30 | | | | | |
| 00042 | | Bureaux | 833,30 | 1,00 | 833,30 | 17,60 | 3,30 | 39,60 | 4,00 | 5,60 | 5,50 | 75,60 | 56,60 | 90,20 | 5,70 | 9,30 | 19,80 | 13,70 | 195,30 | 1104,20 | | | | | |
| | | TOTAL 4° étage | 1751,80 | | 1751,80 | 37,00 | 7,00 | 83,30 | 8,40 | 11,70 | 11,60 | 159,00 | 119,00 | 189,70 | 12,00 | 19,60 | 41,60 | 28,80 | 410,70 | 2321,50 | | | | | |
| 00051 | 5° étage | Bureaux | 857,90 | 1,00 | 857,90 | 18,10 | 3,40 | 40,80 | 4,10 | 5,70 | 5,70 | 77,80 | 58,30 | 92,90 | 5,80 | 9,60 | 20,40 | 14,10 | 201,20 | 1136,90 | | | | | |
| 00052 | | Bureaux | 795,30 | 1,00 | 795,30 | 16,80 | 3,20 | 37,80 | 3,80 | 5,30 | 5,20 | 72,10 | 54,00 | 86,10 | 5,50 | 8,90 | 18,90 | 13,10 | 186,50 | 1053,90 | | | | | |
| | | TOTAL 5° étage | 1653,20 | | 1653,20 | 34,90 | 6,60 | 78,60 | 7,90 | 11,00 | 10,90 | 149,90 | 112,30 | 179,00 | 11,40 | 18,50 | 39,30 | 27,20 | 387,70 | 2190,80 | | | | | |
| 00061 | 6° étage | Bureaux | 929,00 | 1,00 | 929,00 | 19,60 | 3,70 | 44,20 | 4,40 | 6,20 | 6,10 | 84,20 | 63,10 | 100,60 | 6,40 | 10,40 | 22,10 | 15,30 | 217,80 | 1231,10 | | | | | |
| 00062 | | Bureaux | 847,40 | 1,00 | 847,40 | 17,90 | 3,40 | 40,30 | 4,10 | 5,60 | 5,60 | 76,90 | 57,60 | 91,80 | 5,80 | 9,50 | 20,10 | 13,90 | 198,70 | 1123,00 | | | | | |
| | | TOTAL 6° étage | 1776,40 | | 1776,40 | 37,50 | 7,10 | 84,50 | 8,50 | 11,80 | 11,70 | 161,10 | 120,70 | 192,40 | 12,20 | 19,90 | 42,20 | 29,20 | 416,60 | 2354,10 | | | | | |
| 00071 | 7° étage | Bureaux | 830,70 | 1,00 | 830,70 | 17,60 | 3,30 | 39,50 | 4,00 | 5,50 | 5,50 | 75,40 | 56,40 | 90,00 | 5,70 | 9,30 | 18,70 | 13,50 | 194,70 | 1100,80 | | | | | |
| 00072 | | Bureaux | 778,50 | 1,00 | 778,50 | 16,50 | 3,10 | 37,00 | 3,70 | 5,20 | 5,10 | 70,60 | 52,90 | 84,30 | 5,40 | 8,70 | 18,50 | 12,80 | 182,60 | 1031,70 | | | 63,40 | | 63,40 |
| | | TOTAL 7° étage | 1609,20 | | 1609,20 | 34,10 | 6,40 | 76,50 | 7,70 | 10,70 | 10,60 | 146,00 | 109,30 | 174,30 | 11,10 | 18,00 | 38,20 | 26,40 | 377,30 | 2132,50 | | | 41,60 | | 41,60 |
| 00081 | 8° étage | Bureaux | 736,50 | 1,00 | 736,50 | 15,60 | 3,00 | 35,00 | 3,50 | 4,90 | 4,90 | 66,90 | 50,00 | 79,80 | 5,10 | 8,30 | 17,50 | 12,10 | 172,80 | 976,20 | | | 105,00 | | 105,00 |
| 00082 | | Bureaux | 670,30 | 1,00 | 670,30 | 14,20 | 2,70 | 31,80 | 3,10 | 4,40 | 4,40 | 60,60 | 45,50 | 72,60 | 4,60 | 7,50 | 15,80 | 10,90 | 156,90 | 887,80 | 2,50 | 65,50 | | | 68,00 |
| | | TOTAL 8° étage | 1406,80 | | 1406,80 | 29,80 | 5,70 | 66,80 | 6,60 | 9,30 | 9,30 | 127,50 | 95,50 | 152,40 | 9,70 | 15,80 | 33,30 | 23,00 | 329,70 | 1864,00 | 2,50 | 77,90 | 143,40 | | 77,90 |
| PC | 9° étage | Rooftop | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 1053,50 | 145,90 |
| | | TOTAL 9° étage | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 1053,50 |
| | | TOTAL SUPERSTRUCTURE : | 13191,60 | | 13191,60 | 276,40 | 52,40 | 621,80 | 62,50 | 87,10 | 86,20 | 1186,40 | 888,10 | 1416,20 | 89,90 | 146,50 | 310,40 | 214,80 | 3065,90 | 17328,30 | 115,60 | 2,50 | 276,60 | 1053,50 | 1053,50 |
| | | TOTAL GENERAL : | 13462,80 | | 13462,80 | 282,30 | 52,40 | 621,80 | 62,50 | 87,10 | 86,20 | 1192,30 | 888,10 | 1416,20 | 89,90 | 146,50 | 310,40 | 214,80 | 3065,90 | 17605,40 | 115,60 | 2,50 | 276,60 | 1462,40 | 1462,40 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 1741,50 |

NOTA Surfaces calculées d'après les plans d'architectes transmis le 14 février 2024 et le 12 mars 2024 pour les sous-sol 2 et 3.

La superficie utile brute est la surface de plancher mesurée à une hauteur de 1,10 mètre par rapport au plancher ou au faux plancher,après déduction des surfaces occupées par les murs y compris l'isolation, les cloisons fixes prévues aux plans, les poteaux, les marches, les cages d'escaliers, les gaines, les conduits de fumée, les cages d'ascenseurs et monte-charges.
Il n'est pas tenu compte de la superficie des zones de stationnement et de circulation des véhicules, des terrasses, loggias, placards techniques et locaux techniques exclusivement affectés au fonctionnement de l'immeuble en superstructure ainsi que des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.
La superficie utile brute comprend la superficie occupée par les cloisons mobiles, les installations propres au local (appareils sanitaires, lavabos, etc) ou par les éléments de décor ainsi que par les placards situés en saillie ou non des murs ou cloisons proprement dit. La surface utile brute comprend également en superstructure, la superficie de tous les dégagements quelles que soient les zones desservies, des sas de sécurité, ainsi que des embrasures de fenêtres.
La superficie utile brute comprend également la superficie des allèges des fenêtres ainsi que des convecteurs et ventilo-convecteurs dès lors que la hauteur par rapport au plancher de ces allèges et de ces convecteurs est inférieure à 1,10 mètre.



PANGÉO CONSEIL L'énergie de la juste mesure

DocuSign Envelope ID: 005E3D88-3B56-47DD-8D8A-750EBE26A30D