



DÉLIBÉRATION RELATIVE AU BAIL A CONSTRUCTION DU SITE PAULIN DE NOLE A GRADIGNAN ET PESSAC

Vu le code de l'éducation et notamment ses articles L 712-3;

Vu les statuts de l'Université de Bordeaux ;

Vu le Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière de l'Université et notamment son annexe 10 qui prévoit le développement d'un projet immobilier sur le site dit « Paulin de Nole » ;

Vu l'acte notarié en date du 5 novembre 2021 transférant la propriété du site Paulin de Nole de l'Etat à l'Université de Bordeaux :

Considérant que le Schéma pluriannuel de stratégie immobilière prévoit que le site dit « Paulin de Nole » située à l'angle de la rue de Naudet, de l'avenue Camille Jullian et de l'allée Paulin de Nole à Gradignan et à Pessac, est destiné à recevoir un programme immobilier comprenant principalement des logements étudiants,

Considérant qu'à l'issue de la consultation lancée le 2 avril 2021, 17 groupements ont fait acte de candidature en remettant un dossier le 7 mai 2021,

Considérant que les 4 groupements, sélectionnés par le comité stratégique immobilier du 14 juin 2021, ont remis un projet le 17 septembre 2021,

Considérant le projet porté par le groupement Océanis /Altaé, assorti d'une offre financière de 7 230 000 € hors taxe pour un bail à construction de 60 années à l'issue duquel l'université récupérera la pleine propriété du foncier et des immeubles construits.

Considérant que le projet porté par le groupement Océanis /Altaé, propose un programme d'environ 500 logements (dont 130 logements conventionnés) à destination des étudiants, des chercheurs, des jeunes actifs...),

Après en avoir délibéré, le conseil d'administration décide :

Article 1.

D'autoriser le Président à signer, avec le groupement Océanis / Altaé :

- une promesse de bail à construction d'un montant de 7 230 000 euros hors taxe, payé en totalité à la signature du bail à construction, pour la mise à disposition, pendant 60 ans, des parcelles section BD nos 33,34, 36, 37, 38 et 40 sur la commune de Gradignan et les parcelles section EZ nos 46 et 47 sur la commune de Pessac, dont les plans sont annexés à présente délibération ;
- le bail à construction sous réserve que ce dernier ne fasse pas apparaître de modification substantielle à la promesse initiale et tous autres documents afférents à ce projet immobilier y compris les avenants sans incidence financière ou de modification de durée.

Article 2.

La présente délibération sera transmise au recteur de région académique Nouvelle-Aquitaine. Elle sera publiée conformément aux dispositions relatives à la publication des actes à caractère réglementaire de l'Université de Bordeaux.

Annexes.

- Promesse de bail
- Plans cadastraux

Adoptée à la majorité des votes exprimés (34 votants)

Pour: 26 Contre: 3 Abstention: 5 Le Président du conseil d'administration

Dean LEWIS

Délibération n°2022-10 du conseil d'administration / séance du 10 février 2022

PROJET EN DATE DU 20 janvier 2022

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX

Le

A TALENCE (33400), rue Pierre Noailles, domaine du Haut Carré,

Maître Pierre Jean MEYSSAN, notaire soussigné, associé de la société « SELARL MEYSSAN & ASSOCIES », titulaire d'un office notarial" à BORDEAUX (Gironde), 44-50, Boulevard George V,

Avec la participation de Maître Romain CABANAC, notaire à Bordeaux, assistant le Preneur,

A RECU, à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte contenant PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE BAIL A CONSTRUCTION.

A LA REQUETE DE

1 / L'**UNIVERSITE DE BORDEAUX**, établissement public national à caractère scientifique culturel et professionnel, dont l'adresse est à BORDEAUX (33000), 35 place Pey Berlan, identifiée au SIREN sous le numéro 130018351.

Représentée aux présentes par :

Madame/Monsieur [], domicilié professionnellement à [] agissant au nom, pour le compte et en sa qualité de [] et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de [].

Ci-après dénommé « LE BAILLEUR - PROMETTANT ».

Annexe 1] : représentation du Bailleur

DE PREMIERE PART

2ent/ La société dénommée, ALTAE, société par actions simplifiée au capital de **300.000** €, dont le siège social se trouve à BRUGES Cedex (33525), CS 60222, Parc de Chavailles ,11 rue Pierre et Marie Curie immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de **BORDEAUX** sous le n° 445 152 416.

Représentée aux présentes par :

Monsieur Pierre COUMAT, Monsieur Pierre Coumat, domicilié professionnellement à Bruges, Parc de Chavailles, 11 rue Pierre et Marie Curie, agissant en sa qualité de Directeur Général de la société, fonction à laquelle il a été nommée aux termes d'une décision d'Assemblée Générale en date du 12 février 2007, renouvelée

suivant décision de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle du 24 juin 2021 de ladite société, et ayant en cette qualité tous pouvoirs à l'effet de présentes.

Et la société dénommée OCEANIS PROMOTION au capital de 34.000.000 €, dont le siège social se trouve à MONTPELLIER (34070), 125 rue Gilles Martinet, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le n° 420 524 902.

Représentée aux présentes par :

Madame Florelle VISENTIN, domiciliée professionnellement à MONTPELLIER (34070), 125 rue Gilles Martinet agissant en sa qualité de Présidente de la société, fonction à laquelle il a été nommée aux termes d'une décision de ladite société en date du 19 décembre 2018, et ayant en cette qualité tous pouvoirs à l'effet de présentes.

Ci-après ensemble dénommées « LE PRENEUR - BENEFICIAIRE ».

Annexe n°2 : représentation de la société Preneur

DE DEUXIEME PART

L'Université de Bordeaux et les sociétés ALTAE et OCEANIS PROMOTION étant désignés ensemble « les Parties »

DISPOSITIONS LIMINAIRES

1. <u>DEFINITIONS - INTERPRETATION</u>

1.1. <u>Définitions</u>

Dans le corps de l'Acte, les termes commençant par une majuscule ont la signification suivante, sauf si le contexte impose un sens différent, savoir :

Acte ou Présentes ou Promesse de BAC ou Promesse: désigne le présent acte authentique contenant une promesse de bail à construction (Promesse de BAC) sous conditions suspensives consentie par le Bailleur au profit du Preneur portant sur l'édification du Bâtiment, étant précisé qu'en cas de contradiction entre une stipulation du corps de la Promesse et une stipulation d'une Annexe, les stipulations du corps de la Promesse prévaudront.

Annexes: désigne une annexe ou les annexes de l'Acte, lesquelles font partie intégrante de l'Acte au même titre que les dispositions qui y figurent;

Article: désigne un article de l'Acte;

Bailleur ou Promettant : désigne l'Université de Bordeaux ;

Bâtiment: désigne l'ensemble immobilier devant être réalisé par le Preneur ;

Acte de Bail à Construction ou Bail à Construction ou BAC ou Bail : désigne la réalisation par acte authentique du bail à construction ayant pour effet de transférer au Preneur les droits réels sur le Terrain, pour lui permettre de réaliser son Projet;

Condition(s) Suspensive(s): désigne au singulier, l'une ou l'autre des conditions suspensives stipulées sous l'Article 4 des présentes sous lesquelles le Bail à Construction est consenti, et au pluriel, l'ensemble des conditions suspensives sous lesquelles ledit Bail à Construction a été consenti;

Constructions : désignent l'ensemble des constructions - projeté(e) par le Preneur dans le cadre de son Projet défini à l'Article « Exposé » ;

Date de Signature de la Promesse de BAC : désigne la date de ce jour, date à laquelle le présent Acte est signé entre le Bailleur et le Preneur ;

Date de Prise d'Effet du Bail à Construction: désigne la date à laquelle l'acte visé à l'Article 6 des présentes aura été régularisé entre le Bailleur et le Preneur, constatant le caractère définitif du BAC, par suite de la réalisation des Conditions Suspensives, ou la renonciation à leur bénéfice par la ou les parties qui en sont bénéficiaires ainsi que le complet paiement de la Redevance;

Frais: désigne la taxe de publicité foncière, la contribution de sécurité immobilière, les émoluments de notaire et plus généralement tous les frais et taxes entraînés par la signature de l'Acte, ainsi que de l'acte constatant la réalisation des Conditions Suspensives ou la caducité, résiliation, résolution ou annulation du présent Acte, à la charge du Preneur;

Jour ou **Jour Calendaire** : désigne tous les jours de la semaine en ce compris les samedis, dimanches et jours fériés en France ;

Jour Ouvré: désigne tout jour à l'exception des samedis, dimanches et jours fériés en France; étant précisé que (i) si l'une quelconque des obligations des Parties doit être exécutée un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, elle devra alors être exécutée le Jour Ouvré suivant, et (ii) si l'un quelconque des avis devant être donné aux termes de l'Acte doit être un jour qui n'est pas un Jour Ouvré, cet avis devra alors être donné au plus tard le Jour Ouvré suivant.

Parties : désigne ensemble le Preneur et le Bailleur ;

Permis de Construire : désigne le permis de construire selon les caractéristiques décrites dans l'article 5-1 « Conditions Suspensives » infra devant être obtenu par le Preneur pour l'édification du Bâtiment sur le Terrain ;

Preneur ou Bénéficiaire : désigne les sociétés ALTAE et OCEANIS PROMOTION dont la comparution figure en tête des présentes, ainsi que tout cessionnaire successif en suite d'une cession totale ou partielle du Bail à Construction ;

Prise d'Effet du Bail à Construction: désigne la signature de l'acte visé à l'Article 6 des présentes entre le Bailleur et le Preneur, constatant le caractère définitif du BAC, par suite de la réalisation des Conditions Suspensives, ou la renonciation à leur bénéfice par la ou les parties qui en sont bénéficiaires ainsi que le complet paiement de la Redevance.

Redevance : désigne la redevance du BAC due par le Preneur au Bailleur, fixée à l'Article 10 des présentes ;

Terrain ou **Terrain d'Assiette** : désigne le terrain dont la désignation exacte figure à l'Article 3.1 des présentes. Sur ce terrain doit être réalisé le Bâtiment.

* * *

Il est précisé que cette liste de définitions n'est pas limitative. D'autres termes pourront être précisément définis dans le corps du présent Acte ; Ils auront la même force contractuelle.

1.2. Interprétation

Il est en outre précisé que :

L'emploi des expressions "notamment", "y compris", "en particulier" ou de toute expression similaire ne saurait être interprétée que comme ayant pour objet d'introduire un exemple illustrant le concept considéré et non comme attribuant un caractère exhaustif à l'énumération qui le suit.

De plus, dans la Présente Promesse de BAC, sauf précision contraire expresse :

les titres attribués aux Ar	rticles n'ont pour	objet que d'e	en faciliter la	i lecture e	ŧ
ne sauraient en limiter la teneur	ou l'étendue,				

toute référence faite à un Article ou paragraphe ou à une Annexe, se comprend comme référence faite à un Article ou paragraphe de l'Acte ou à une Annexe de l'Acte, sauf précision contraire expresse

Il est convenu entre les Parties que les stipulations de la Promesse font expressément novation à tout accord ou convention quelconque ayant le même objet, qui pourrait notamment résulter d'échanges de courriers antérieurs à la signature de la Promesse ;

Il est précisé que s'il existe des contradictions entre les stipulations de la Promesse et de l'Acte de Bail à Construction, les stipulations de l'Acte de Bail à Construction prévaudront.

Les engagements souscrits et les déclarations faites à l'Acte seront toujours indiqués comme émanant directement des Parties, ou intervenant, à l'Acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

2. <u>DECLARATIONS DE CAPACITE DES PARTIES</u>

2.1. Déclarations du Bailleur

Le Bailleur déclare :

- Disposer de la capacité et des pouvoirs nécessaires pour conclure le présent Acte, et consentir les droits qui y sont prévus,
- Qu'il a préalablement à la conclusion des présentes et sous réserve de la Condition Suspensive visée à l'Article 5.2 obtenu tous avis, autorisations et agréments à cet effet et que,
- À compter de sa signature, l'Acte entrera de plein droit en vigueur et lui sera opposable sans nécessiter un quelconque nouvel avis, autorisation, agrément ou validation de quelque type que ce soit.

2.2. Déclarations du PRENEUR

Le Preneur déclare et garantit les informations suivantes, sans lesquelles le Bailleur n'aurait pas contracté :

- Être une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont le siège social est à l'adresse indiquée en tête des Présentes,
- ne pas avoir fait et ne pas faire l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles L 611-1 et suivants du Code de commerce portant sur la prévention des difficultés des entreprises, L 620-1 et suivants du Code de commerce portant sur la sauvegarde, L 631-1 et suivants du Code de commerce portant sur le redressement et L 640-1 et suivants du Code de commerce portant sur la liquidation judiciaire, et aucune procédure visant à la nomination d'un mandataire ad hoc, d'un conciliateur, d'un administrateur judiciaire ou d'un liquidateur en application des dispositions visées ci-dessus n'est susceptible d'être introduite;
- N'avoir fait l'objet d'aucune demande en nullité ou en dissolution,
- Avoir la capacité légale et avoir obtenu tous les consentements et autorisations de ses organes sociaux et, le cas échéant, des autorités administratives compétentes, et tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin de l'autoriser à conclure et exécuter ses obligations nées de l'Acte. La signature et l'exécution de l'Acte ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, ni aux statuts, ni à aucune loi, réglementation, ou décision administrative, judiciaire ou arbitrale qui lui est opposable et dont le non-respect pourrait avoir une incidence négative ou faire obstacle à la bonne exécution des engagements nés des Présentes.
- Ses mandataires sociaux ne sont frappés d'aucune interdiction de gérer.

EXPOSE

Préalablement à la Promesse de BAC objet des Présentes, les Parties exposent ce qui suit :

1/ Le Bailleur est propriétaire d'un tènement foncier situé à GRADIGNAN (Gironde) et par extension à PESSAC (Gironde), Allée Paulin de Nole, d'une contenance de 1 Ha 25 a 30 Ca, cadastré ainsi qu'il est précisé ci-dessous.

2/ Au mois de Juin 2021, le Bailleur a lancé un appel à projet référencé sous le numéro 2021-038, visant à sélectionner un groupement candidat en vue de la réalisation d'une opération destinée à des usages mixtes, développant du logement étudiant (privé et conventionné) et une programmation complémentaire permettant de répondre à un hébergement de courte durée.

Par courrier en date du 28 octobre 2021, le Preneur a répondu à cette consultation.

Par courrier en date du 16 novembre 2021, le Bailleur a informé le Preneur de sa qualité de lauréat pour cette opération.

3 / L'ambition du projet est de s'insérer dans la création d'un campus qui doit offrir un cadre urbain et des services garants du bien-être et de l'épanouissement de ses utilisateurs.

Cet écosystème doit prévoir une offre de services et d'hébergement ancrée et en interaction avec le territoire de proximité de Bordeaux Métropole et de la Région Nouvelle Aquitaine.

L'écosystème répondra aux cinq axes du projet urbain porté par l'Université à savoir un campus pérenne, décarboné, ouvert et inclusif, innovant et entreprenant.

Le programme général porté par le Preneur prévoit la réalisation du programme de construction tel qu'il résulte de l'offre finale du 28 octobre 2021 et en particulier le tableau de surface figurant dans le carnet graphique de l'offre finale.

Le Preneur se propose d'édifier sur la parcelle ci-après désignée, des Bâtiments à usage de Logements et d'Espaces communs d'une SDP rappelée dans la lettre d'offre finale..

L'emplacement et les plans du Bâtiment à édifier, tels qu'ils ont été présentés lors de la consultation, sus-visée, résultent des documents suivants :

- Plan masse
- [plan de RDC
- [plan étage type
- [plan sous sol
- [plans typologies
- [plan façade],
- Coupe significative
- Perspective 1 à 4
- Plan parking R1 réversibilité
- Tableau de surfaces

Annexe 3: Plans

4 / Caractéristiques techniques de la construction projetée :

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés ainsi que le mode d'utilisation quand il y a lieu, seront précisés dans une notice descriptive devant servir de base aux marchés qui seront conclus par le Preneur avec ses entrepreneurs et fournisseurs pour l'ensemble des travaux de construction de l'immeuble.

Une note explicative A4, présentée lors du dossier de consultation, est demeurée ciannexée.

Annexe 4: Note explicative

Il est ici précisé que les plans ainsi que la notice descriptive sont à ce jour, dans un état donné. Cet état évoluera en fonction tant de la constitution du dossier de permis de construire que de la rédaction de la notice adaptée au permis.

Les versions définitives seront annexées à l'acte authentique réitérant la présente promesse.

CECI EXPOSE, il est passé à la Promesse de Bail à Construction objet des Présentes.

PROMESSE DE BAIL A CONSTRUCTION

Les Parties sont convenues de conclure le présent Acte sous conditions suspensives consenti par le Bailleur au profit du Preneur portant sur le Terrain dont la désignation suit.

Le Bailleur et le Preneur conviennent de lier leurs relations dans le cadre juridique d'une promesse de bail à construction sous conditions suspensives.

En conséquence, et sous réserve de la réalisation des Conditions Suspensives, le Bailleur s'engage irrévocablement à consentir au Preneur un bail à construction dans les termes des articles L 251-1 et R 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et aux conditions particulières convenues aux présentes. Le Preneur ici présent, accepte le Terrain, dont la désignation est ci-après rapportée sous l'Article 3.1.

Le Bail à Construction a pour objet de permettre au Preneur d'assumer sur le Terrain la conception et la construction du Bâtiment et l'exploitation, l'entretien et la maintenance du Bâtiment.

3. ELEMENTS RELATIFS AU TERRAIN

3.1 <u>Désignation du Terrain</u>

A GRADIGNAN (33170), rue Naudet et à PESSAC (33600), Allée Paulin de Nole, des parcelles de terrain d'une contenance totale de 12 530 mètres carrés cadastrées, savoir :

A Gradignan:

Section	N°	Lieudit	Surface
BD	33	BOIS LABURTHE	00 ha 00 a 13 ca
BD	34	BOIS LABURTHE	00 ha 03 a 08 ca
BD	36	BOIS LABURTHE	00 ha 08 a 52 ca
BD	37	BOIS LABURTHE	01 ha 05 a 01 ca
BD	38	BOIS LABURTHE	00 ha 01 a 06 ca
BD	40	BOIS LABURTHE	00 ha 00 a 04 ca

A Pessac:

Section	N°	Lieudit	Surface
EZ	46	AV CAMILLE JULLIAN	00 ha 04 a 39 ca
EZ	47	AV CAMILLE JULLIAN	00 ha 03 a 07 ca

Une copie du plan cadastral est demeurée ci-annexée.

3.2 Origine de propriété

Le Terrain ci-dessus désigné appartient au Bailleur pour l'avoir reçu de l'Etat aux termes d'un acte reçu par Maître Marion CAZORLA-BONNAMIE, Notaire à BORDEAUX, les 5 et 9 novembre 2021.

Une copie authentique de cet acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de BORDEAUX 1.

3.3 Statut domanial

Le Bailleur déclare que le Terrain objet des Présentes relève de son domaine public.

Il est ici indiqué que les parcelles objets de la présente promesse, propriété du Promettant, sont actuellement à usage de terrain ouvert au public et dépendent par suite de son Domaine public.

Par suite, aux termes de la délibération ci-dessus visée, préalablement à la décision de donner à bail à construction, il a été décidé la désaffectation et le déclassement par anticipation des parcelles objets des présentes, et indiqué que la désaffectation définitive et son déclassement devra intervenir au plus tard le jour de la signature du BAC

Pour autant il est expressément convenu entre les Parties que le Bailleur s'oblige à désaffecter et déclasser le Bien objet des présentes au plus tard le 1^{er} décembre 2022.

A ce titre le Bailleur s'oblige à poser des panneaux du type « propriété privée » sur le Bien, une fois la désaffectation faite et à faire constater ladite pose par huissier.

Etant ici précisé, que conformément aux dispositions de l'article L 3112-4 du CGPPP, si postérieurement à la signature des présentes un motif tiré de la continuité des services publics ou de la protection des libertés auxquels le domaine est affecté impose le maintien du Terrain dans le domaine public, la promesse sera caduque. Dans ce cas, le bénéficiaire de la promesse ne pourra prétendre qu'à une indemnisation des dépenses qu'il aura engagées.

Ainsi, en cas de de non désaffectation définitive du Terrain qui ne permettrait pas la signature du BAC, le Bailleur remboursera au Preneur les frais qu'il aura supportés et engagés sur présentation de justificatifs.

En cas de non signature du BAC du fait exclusif du Preneur, ce dernier ne percevra aucun remboursement ni indemnité.

3.4 Etat du terrain

En cas de réalisation de la présente promesse, Le Preneur prendra le Terrain dans l'état où il se trouvera lors de la signature du BAC, sans pouvoir exercer aucun recours contre le Bailleur pour quelque cause que ce soit, et notamment, pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices, mêmes cachés, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquée, quelque puisse être la différence en plus ou moins.

Le Preneur aura l'entière responsabilité, à ses frais exclusifs, de tous travaux de consolidation des sous-sols et fondations spéciales nécessaires et préalables à la réalisation de sa construction, ou de tout cuvelage nécessaire le cas échéant, et ce quel que ce soit le mode opératoire retenu, sans recours ni garantie contre le Bailleur à ce sujet.

Toutes études techniques complémentaires ou mesures d'archéologie seront à la charge exclusive du Preneur.

Tous frais de raccordement à tous réseaux publics des immeubles que le Preneur se propose de construire en vertu du présent, et généralement tous frais de VRD nécessaire à la réalisation de ces immeubles seront à la charge exclusive du Preneur.

En outre, le Bailleur déclare :

- Avoir établi le ++++++ un état des risques et pollutions sur chacune des communes concernées, demeuré ci-annexé,
- Déclare que le Terrain n'a pas subi de sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L.125-2 du code de l'environnement ou L 128-2 du code des assurances.
- Avoir réalisé une étude géotechnique G1 le 5 mars 2021, dont une copie est demeurée ci-annexée.
- Avoir réalisé un diagnostic environnemental le 2 mars 2021, dont une copie est demeurée ci-annexée.
- Avoir lancé un diagnostic faune/flore/zone humide, dont un rendu intermédiaire sera remis au Preneur dès qu'elle sera en possession du Bailleur, qui transmettra également le rapport définitif dès qu'il sera établi.

L'état des risques et pollutions ainsi que l'étude géotechnique ont été réalisés par le Bailleur et communiqués au Preneur durant la procédure de sélection, de sorte que ce dernier reconnaît avoir établi son offre sur cette base et renoncer à exercer tout recours à l'encontre du Bailleur à ce sujet.

Annexe n°6 : état des risques et pollutions, étude géotechnique, diagnostic environnemental

Le Bailleur déclare:

- Qu'il n'a pas exploité sur le terrain loué une installation soumise à autorisation ou enregistrement au sens de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (« ICPE »);
- que ses recherches ne lui ont pas permis de mettre en évidence que les lieux ont supporté des installations classées susceptibles d'avoir engendré une pollution sur le terrain,
- qu'il ne dispose pas d'autre information lui permettant de supposer que

- les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée autre que ce qui est indiqué ci-avant.
- Qu'il n'a pas connaissance de l'exploitation antérieure, sur le Terrain, d'une installation ayant pour objet des activités relevant de la législation sur les ICPE;
- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article L. 211-5 du Code de l'environnement.
- Qu'à sa connaissance, il n'a jamais été déposé, enfoui, ni utilisé sur le Terrain de déchets ou substances quelconques (tel que, par exemple, amiante), directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement;

Les consultations BASIAS, BASOL, inspection des Installations Classées et Géorisques sont demeurées ci-annexées.

Annexe n°7 : BASOL – BASIAS – Installations Classées – Géorisques

3.4.1 Servitudes

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever le Terrain et qui résulteraient du Plan Local d'Urbanisme s'appliquant à la commune de Gradignan et de Pessac.

Le Preneur fera son affaire personnelle et sans recours contre le Bailleur des servitudes de toute nature pouvant grever le Terrain sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

A cet égard, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes que celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme, et qu'il n'en a créé ni consenti aucune sur le Terrain sus désigné.

Le Preneur reconnaît avoir connaissance de l'existence de la voie romaine au droit du Terrain, laquelle est susceptible d'impliquer :

- Une prescription éventuelle de fouilles archéologiques préventives par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) ;
- La prise d'un arrêté de diagnostic préventif par la DRAC;
- La réalisation du diagnostic préventif;
- La conduite de fouilles si le diagnostic s'avérait positif.

Le Preneur prendra à sa charge financière et sous sa responsabilité exclusive l'ensemble des démarches y afférentes nécessaires.

Le Preneur peut consentir les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail.

3.4.2 Certificat d'urbanisme

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives du droit de propriété.

Le Preneur a notamment pris connaissance des certificats d'urbanisme délivrés :

- par la mairie de GRADIGNAN le 31 août 2021 portant le numéro CU 33192 21 Z 0390.
- par la mairie de PESSAC le 27 août 2021 portant le numéro CU 33318 21 Z0913

Annexe n°8: certificat d'urbanisme

3.4.3 Situation locative – Jouissance du bien

Le Bailleur déclare que le Terrain est libre de toute location, occupation, construction, encombrant ou déchet quelconque et qu'il n'a pas fait l'objet d'un sinistre, de mesure de séquestre, de confiscation ou d'une injonction de réaliser des travaux, à l'exception de la présence de candélabres électriques qui seront déposés par les soins du Bailleur préalablement à la signature de l'acte authentique réitérant les présentes. Le réseau électrique les alimentant sera désactivé pour cette même date.

Les parties procéderont à la constatation desdits travaux aux termes d'un procèsverbal contradictoire préalablement à la signature de l'Acte de BAC.

Le Bailleur déclare également que le Terrain est libre de tout bail d'affichage ou de toute convention relative à une antenne de quelque nature que ce soit.

3.5 <u>Situation hypothécaire</u>

Le Bailleur déclare que le Terrain est libre de toute inscription hypothécaire, privilège, mention de saisie, ainsi que le confirme un état hypothécaire trentenaire délivré les 21 et 22 juin 2021.

3.6. Libre disposition du Terrain

Le Bailleur déclare :

- qu'il n'existe à sa connaissance aucun obstacle, ni restriction d'ordre légal ou contractuel, à la libre disposition du Terrain, notamment par suite de confiscation totale ou partielle, d'existence de droit de préemption non purgé, de droit de préférence non purgé, de l'existence d'une publicité ou mise en concurrence non réalisée, de cause de rescision, annulation, révocation ou action revendicative, d'expropriation ou de réquisition ou de préavis de réquisition, ni de litige en cours pouvant porter atteinte au droit de disposer.
- qu'il n'a conféré à personne d'autre qu'au Preneur un droit quelconque résultant d'un avant-contrat, lettre d'engagement, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité temporaire, et qu'il n'existe d'une manière générale aucun empêchement à la signature de la Promesse et du Bail à Construction

Toutes les déclarations auxquelles il est fait référence aux présentes correspondent à la situation telle qu'elle est connue du Bailleur à la date de signature de la Promesse. A titre de condition essentielle et déterminante des présentes, ces déclarations devront être identiques lors de la signature du Bail à Construction.

4 <u>DELAI, REALISATION, CARENCE – EXECUTION FORCEE</u>

4.1 DELAI:

Sans préjudice des stipulations de l'Article 5.5, la Promesse est consentie pour un délai expirant le **31 mai 2023** à 17h.

Toutefois, si, à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du notaire chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le notaire recevra la dernière des pièces indispensables, sans que cette prorogation ne puisse excéder trente jours.

Le présent Acte constitue un accord définitif entre les parties sous réserve des conditions qui y sont stipulées.

4.2 REALISATION:

La réalisation de la Promesse aura lieu par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif du bail à construction, accompagnée du paiement de la Redevance et du versement des frais par virement dans le délai ci-dessus ;

L'acte authentique constatant la réalisation du bail à construction sera reçu par Maître Pierre Jean MEYSSAN, notaire à BORDEAUX (33000), 44-50 boulevard George V avec la participation de Maître Romain CABANAC, notaire à BORDEAUX

La présente Promesse constitue un accord définitif entre les parties sous réserve des conditions suspensives qui y sont stipulées.

Toutefois, les parties retardent la formation du contrat de bail à la signature de l'acte notarié accompagné du versement de la Redevance dans le délai visé cidessus.

4.3 CARENCE:

A défaut de signature de l'acte authentique de bail avant l'expiration du délai cidessus fixé selon les modalités ci-après convenues et l'ensemble des conditions suspensives réalisées, les Présentes seront caduques et les parties seront libérées de tout engagement, après mise en demeure d'un mois restée infructueuse faite par l'une ou l'autre des Parties de régulariser l'Acte de BAC, sauf à tenir compte de la responsabilité contractuelle pour celle par la faute de laquelle le contrat n'a pas pu être exécuté.

En cas de carence du Preneur pour la réalisation du bail, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du Bailleur de l'expiration de la promesse ci-dessus fixée.

4.4 CLAUSE D'EXECUTION FORCEE:

Il s'est formé entre les parties une convention de promesse synallagmatique dans les termes de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et

pendant toute la durée du contrat, celle-ci ne pourra être révoquée que par leur consentement mutuel et ce conformément au deuxième alinéa dudit article.

Il en résulte notamment que le Bailleur et le Preneur ont définitivement consenti au bail et qu'ils sont d'ores et déjà débiteurs savoir :

- Pour le Bailleur, de l'obligation de transférer les droits réels au profit du Preneur aux conditions des présentes ;
- Pour le Preneur, une fois toutes les conditions suspensives réalisées, de signer le Bail à Construction comme stipulé aux présentes

Le Bailleur s'interdit, par suite, pendant toute la durée de la présente Promesse de conférer aucun droit réel ni charge quelconque sur le BIEN à louer, de consentir aucun bail, location ou prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement, si ce n'est avec le consentement du Preneur.

Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle ni détérioration au BIEN.

4.5 CLAUSE PENALE:

Les parties rappellent que la présente Promesse de Bail est le résultat d'un processus de longue durée dans lequel le Bailleur est engagé depuis plusieurs mois.

Le Bailleur rappelle également qu'il a fait le choix d'un processus de sélection rigoureux pour parvenir à la désignation du Preneur.

Enfin les enjeux de la bonne fin de l'opération ont été rappelés au Preneur, de sorte qu'un refus de signature par le Preneur alors que toutes les conditions suspensives seraient réalisées seraient particulièrement dommageable pour le Bailleur qui serait alors contraint à reprendre l'intégralité du processus.

De son côté le Preneur s'est pleinement impliqué dans l'élaboration d'une proposition architecturale, opérationnelle et économique de qualité : un refus de signature par le Bailleur alors que toutes les conditions suspensives seraient réalisées seraient particulièrement dommageable économiquement pour le Preneur.

Aussi, si l'une des Parties refuse de signer le BAC devant réitérer les présentes alors que les conditions suspensives stipulées dans son intérêt sont réalisées, il devra verser à l'autre des Parties, à titre de clause pénale, une somme représentant VINGT CINQ POUR CENT (25%) du montant de la redevance stipulée aux présentes.

Le paiement de la Clause Pénale par le Preneur sera garanti par la remise au Bailleur, dans les soixante (60) jours de la signature des présentes, d'une caution bancaire délivrée par un établissement bancaire ayant son siège ou une succursale en France, d'un montant égal à 25 % du montant de la Redevance. Cette garantie devra demeurer valable, sous peine de caducité du BAC pour une durée expirant QUATRE-VINGT-DIX (90) Jours après la Date prévisionnelle de signature du BAC.

Est demeurée ci-annexée, le modèle de la caution qui devra être remise par le Preneur au Bailleur à la date de signature des présentes.

Annexe n°9 : Modèle de garantie

5 CONDITIONS SUSPENSIVES

Le présent Acte est conclu sous les Conditions Suspensives suivantes au bénéfice exclusif du Preneur qui seul pourra s'y prévaloir ou y renoncer :

5.1 <u>Condition suspensive relative à l'obtention du Permis de Construire express et à l'absence de recours exercés à son encontre</u>

Le présent Acte est conclu sous la condition suspensive relative à l'obtention du Permis de Construire pour l'édification du Bâtiment ci-dessus désigné sur le Terrain et à l'absence, ou à défaut à la purge, de tout recours gracieux et/ou contentieux, ainsi que de tout recours administratif et à l'absence de mesure de retrait dans les délais réglementaires à l'encontre dudit Permis de Construire.

Le Preneur s'engage à informer le Bailleur de l'existence de tout recours et retrait, et à lui en communiquer la teneur.

La défaillance de la présente Condition Suspensive résultera suffisamment de la justification par le Bailleur au Preneur de l'existence d'un quelconque recours ou retrait exercé à l'encontre du Permis de Construire, au moyen de la production d'une copie de la ou des notifications du recours et/ou du retrait qui lui auront été adressées.

La présente Promesse vaut autorisation immédiate pour le Preneur :

- de déposer à ses frais la demande de permis de construire conformément aux dispositions d'urbanisme applicables, les autorisations nécessaires à la mise en œuvre du permis de construire (Dossier loi sur l'eau, dossier de cas par cas, dossier d'autorisation environnementale le cas échéant...);
- de réaliser également à ses frais et sous sa responsabilité tous sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, précision ici apportée :
- qu'avant toute intervention sur site, le Preneur devra prévenir le représentant du Bailleur désigné dans le Bail à Construction a minima cinq (5) jours ouvrés avant l'intervention projetée,
- qu'en tout état de cause, le Preneur devra supprimer à ses frais toutes les traces d'études de sol effectuées ;

Dans la mesure d'un dépôt de la demande dans le délai sus-indiqué, il convient d'envisager les hypothèses suivantes, savoir :

Si le permis est accordé, le Preneur s'engage à faire procéder à son affichage sur le BIEN dans les huit jours de sa réception, et à justifier du tout auprès du Bailleur, étant précisé que seul l'affichage sur le terrain fait courir à l'égard des tiers le délai de recours contentieux et ce à compter du premier jour d'une période continue de deux mois de cet affichage. Le Preneur devra, en conséquence, faire constater à ses frais, par exploit d'huissier cet affichage à trois reprises : dans les cinq jours suivant la mise en place de l'affichage, un mois après la mise en place de l'affichage et dans les cinq jours suivant l'expiration du délai de recours des tiers.

a - Si ce permis fait l'objet d'un recours contentieux dans les deux mois de son affichage et/ou d'un retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance, les parties conviennent de laisser au Preneur un délai de six (6) mois à compter de la survenance d'un recours ou d'un retrait, pour essayer de lever les procédures ouvertes contre le permis délivré, délai à l'expiration duquel, les parties s'obligent à se rencontrer dans le mois de cette échéance afin d'évoquer ensemble des suites à donner à la présente opération.

A défaut d'accord entre ces dernières dans le mois de leur rencontre, les présentes seront considérées comme nulles et non avenues si le recours ou le retrait n'était pas levé, sauf si le Preneur décidait de renoncer au bénéfice de ladite

condition, en le notifiant au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, faisant alors son affaire personnelle desdits recours.

- b Si ce permis n'a pas fait l'objet ni d'un recours ni d'un retrait dans les délais sus-indiqués, la condition suspensive sera réputée comme étant réalisée au vu de la production des certificats justifiant des absences de recours et de retrait délivrés par les autorités compétentes.
- c Si le permis de construire est refusé, les parties s'obligent à se rencontrer dans le mois de la notification du refus de permis afin d'évoquer ensemble des suites à donner à la présente opération.

A défaut d'accord entre ces dernières dans le mois de leur rencontre, la présente condition suspensive est réputée non réalisée.

Si une démolition préalable est nécessaire à la réalisation de l'opération de construction, la demande du permis pourra porter à la fois sur la démolition et la construction. Le permis de construire autorisera dans ce cas la démolition.

Au cas où le permis de construire serait obtenu et que les présentes ne puissent se réaliser par le non-accomplissement de l'une des autres conditions suspensives, le Preneur devra faire effectuer le transfert dudit permis au profit du Bailleur, si ce dernier le demande, ce transfert donnant alors lieu au remboursement de tous les frais engagés par le Preneur à l'occasion de l'obtention de ce permis de construire et sur production des justificatifs. A défaut, le Preneur devra demander le retrait de l'autorisation d'urbanisme obtenue.

5.2 Condition suspensive relative à la décision de déclassement du Terrain

Le présent Acte est encore conclu sous la Condition Suspensive relative à la prise d'une décision de désaffectation et de déclassement du Terrain ainsi qu'à l'absence de recours exercé contre ladite décision de déclassement des emprises constitutives du Terrain et à l'absence de retrait de cette décision.

La réalisation de la présente Condition Suspensive résultera suffisamment de la production par le Bailleur d'un courrier confirmant l'absence de recours intenté contre ladite décision de déclassement dans le délai de deux (2) mois à compter de la publication de celle-ci et dans le délai de quatre (4) mois de la décision de déclassement pour son retrait.

5.3 <u>Condition suspensive relative à la présence de la voie romaine sur le Terrain.</u>

Le Présent Acte est conclu sous la Condition Suspensive de l'absence d'une demande spécifique de la DRAC relative à la présence de la voie romaine située sur la limite nord du Terrain, qui serait de nature à entraîner une dégradation substantielle économique du projet.

En cas d'une pareille demande, les parties s'obligent à se rencontrer dans le mois de la notification que la DRAC en fera afin d'évoquer ensemble des suites à donner à la présente opération.

A défaut d'accord entre ces dernières dans le mois de leur rencontre, la présente condition suspensive sera réputée non réalisée.

5.4 Notification de réalisation des Conditions Suspensives

Le Preneur s'engagent à notifier par lettre recommandée avec accusé de réception la réalisation des Conditions Suspensives dès qu'ils auront, chacun pour ce qui les concerne, connaissance de leur réalisation et ce au fur et à mesure de cette réalisation.

5.5 <u>Délai de réalisation des Conditions Suspensives</u>

Les Conditions Suspensives sont stipulées au bénéfice du Preneur qui pourra seul y renoncer.

Les Conditions Suspensives devront être réalisées avant le 30 avril 2023.

Les Parties conviennent que la réalisation des Conditions Suspensives n'aura aucun effet rétroactif.

Au plus tard trente (30) jours avant la date à laquelle les Conditions Suspensives devront être réalisées, les Parties se rapprocheront afin de constater celles des Conditions Suspensives dont la réalisation pourrait ne pas être constatée dans le délai précité.

Les Parties pourront constater, à tout moment, l'impossibilité d'obtenir la réalisation desdites Conditions Suspensives dans le délai précité. Les Parties conviennent de se rapprocher, dans un délai de trente jours, afin de convenir des suites à donner aux présentes. A défaut d'accord dans les délais, les Parties mettront un terme à l'Acte.

Dès lors que les Parties auront constaté la réalisation des Conditions Suspensives, les Parties se rapprocheront pour procéder à la signature de l'acte authentique constatant la réalisation du bail à construction conformément à l'article 4.2 ciavant. La date de signature de cet acte constituera la Date de Prise d'Effet du Bail à Construction.

6 **DUREE**

Le Bail à Construction est consenti et accepté pour une durée de SOIXANTE (60) ANS à compter de la signature de l'acte authentique devant réitérer les Présentes.

7 CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le Bail à Construction est consenti et accepté sous les conditions de droit en pareille matière et sous celles suivantes que les Parties s'obligent, chacune en ce qui la concerne, à exécuter.

7.1 Constructions

7.1.1 Engagement de construire

Le Preneur s'oblige à édifier ou faire édifier à ses frais, sur le Terrain objet des présentes, des constructions conformes aux plans et devis descriptifs qui seront

annexés à l'acte de Bail à Construction réitérant la présente promesse.

Il ne pourra apporter au projet de construction ainsi défini aucune modification d'exécution de nature à modifier l'aspect extérieur du bâtiment et/ou qui nécessiterait une demande d'autorisation d'urbanisme sans avoir obtenu à leur sujet l'accord écrit du Bailleur. Dans ce cas Le Preneur adressera la demande de modification au Bailleur par écrit et ce dernier disposera d'un premier délai d' un (1) mois à compter de la réception de la demande pour formaliser son accord de principe ou son refus. En cas d'accord de principe le Bailleur présentera au premier conseil d'administration qui suivra son accord de principe pour confirmer ce dernier, dans un délai minimum de deux mois suivant ledit accord de principe.

Tout changement de destination par rapport à la destination initiale du Bâtiment sera soumis à l'accord préalable exprès du Bailleur.

Dans ce cas Le Preneur adressera la demande de changement de destination au Bailleur par écrit. En cas d'accord de principe le Bailleur présentera au premier conseil d'administration qui suivra son accord de principe pour confirmer ce dernier, dans un délai minimum de deux mois suivant ledit accord de principe.

Le Bailleur communiquera au Preneur sans délai la décision du Conseil d'administration

En cas de changement de destination malgré un refus express du Bailleur, le Preneur devra acquitter les pénalités ci-dessous visées à l'article 12

D'ores et déjà, il est ici précisé qu'un éventuel changement de destination du Bâtiment vers un autre usage pourrait être validé par le Bailleur à la condition expresse que le Preneur lui verse un complément de redevance calculé comme suit :

Si l'évènement survient entre l'année n+10 et l'année n+ 20 de la Prise d'Effet du Bail à Construction, le montant de la redevance sera augmenté de 80 % de la redevance stipulée aux présentes

Si l'évènement survient entre l'année n+20 et l'année n+40 de la Prise d'Effet du Bail à Construction, le montant de la redevance sera augmenté de 60 % de la redevance stipulée aux présentes

Si l'évènement survient entre l'année n+40 et l'année n+60 de la Prise d'Effet du Bail à Construction, le montant de la redevance sera augmenté de 40 % de la redevance stipulée aux présentes

En tout état de cause, en cas de changement de destination du Bâtiment accepté par le Bailleur, le calcul du complément de redevance et le changement de descriptif seront concrétisés dans un avenant au BAC et une validation préalable du conseil d'administration du Bailleur.

Le Preneur s'oblige à poursuivre l'édification desdites constructions jusqu'à leur complet achèvement ainsi que des éléments d'infrastructures ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et, d'une manière générale, à l'utilisation de l'ensemble immobilier projeté.

Les constructions et équipements devront être édifiés conformément aux règles de l'art, aux prescriptions règlementaires applicables à la date de dépôt du permis de construire et aux obligations résultant du Permis de Construire et de ses modificatifs le cas échéant.

Le Preneur devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble

de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines, particulièrement en ce qui concerne les travaux de terrassement et les fondations. Dans cette perspective, le Preneur se conformera à la charte chantier annexée aux présentes.

7.1.2 Responsabilité du Preneur

Le Preneur sera responsable de tous les risques, litiges et indemnités de toute nature résultant de dommages causés aux biens et aux personnes, pouvant provenir de la construction du Bâtiment.

Le Preneur devra prendre toutes les dispositions nécessaires pour n'apporter aucun trouble anormal aux propriétés voisines.

Le Preneur garantit le Bailleur des conséquences de toute action de tiers au titre notamment des dommages, pertes ou blessures occasionnés par le Preneur découlant de la conception, de la réalisation et des actions relevant de la responsabilité du propriétaire du Bâtiment.

7.2 Exécution des travaux

7.2.1 <u>Démarrage des travaux de réalisation du Bâtiment</u>

Le Preneur s'engage à démarrer les travaux de réalisation du Bâtiment au plus tard dans un délai de trois (3) mois à compter de la Prise d'Effet du Bail à construction, à déposer une déclaration d'ouverture de chantier et à en informer concomitamment le Bailleur en lui communiquant une copie, ainsi que son récépissé de dépôt en mairie de Gradignan.

7.2.2 <u>Délai d'exécution des travaux de réalisation du Bâtiment</u>

Le Preneur s'engage à ce que le Bâtiment soit achevé dans les VINGT SEPT (27) MOIS suivant le dépôt de la Déclaration d'Ouverture de Chantier du Bâtiment, conformément au calendrier de réalisation annexé aux présentes, lequel comporte en outre des dates jalons que le Preneur s'engage également à respecter (date de dépôt du permis de construire, date d'obtention du permis de construire, date de démarrage des travaux, achèvement, date de livraison).

Le délai d'achèvement du Bâtiment pourra être prorogé dans les hypothèses listées ci-après ainsi qu'en cas de survenance d'un cas de force majeure.

Précision étant ici faite qu'en tout état de cause, le délai d'achèvement du Bâtiment sera prolongé d'une durée maximale de cinq (5) mois.

Seront considérés comme des causes légitimes de suspension du délai d'Achèvement uniquement, les seules causes suivantes (la(es) « Cause(s) Légitime(s) de Suspension de Délai ») et dans la mesure où ils auront un impact sur la poursuite de l'avancement du chantier, les seuls événements suivants et à condition qu'ils ne soient pas dus à une faute, une négligence du Vendeur sur le chantier ou des entreprises dont il a la responsabilité:

(i) les cas de force majeure du délai d'Achèvement et de Livraison s'entendent de tous les événements remplissant les conditions définies au nouvel article 1218 du Code civil.

- (ii) les Causes Légitimes de Suspension de Délai s'entendent de la survenance de l'un quelconque des événements ci-après sous réserve que la survenance de ce(s) évènement(s) impacte ou retarde la réalisation du chantier, savoir :
- les journées d'intempéries qui impacteraient la réalisation du chantier et seraient justifiées par un relevé de la station météorologique la plus proche du Terrain, remplissant les critères ci-après :

PLUIE	VENT	GEL	FORTES CHALEURS / CANICULE	NEIGE
Sont décomptées les précipitations ayant une durée d'au moins 1 heure et une hauteur de 1 mm pour chaque période de 8h à 13h et de 13h à 18h ou au moins 30 mn et une hauteur de 10 mm. Un plafond de 3 h est appliqué pour les hauteurs comprises entre 1 et 3 mm, sauf pour les travaux difficiles par temps humide tels que enduits extérieurs, joints, étanchéité (signalés TDH).	Vitesse maximale supérieure à 60 km/heure. Heure de la rafale maximale pour chaque tranche (8h à 13h / 13h à 18h) 3 heures décomptées par coup de vent chaque demijournée. Les coups de vent ayant une vitesse comprise entre 56 et 60 km/h sont notés à titre indicatif (Ob).	Il s'agit de la température de l'air sous abri. Sont décomptés en totalité les jours ou la température est égale ou inférieure à – 2° à l'ouverture du chantier. Sont décomptés pour 4h les jours où la température est inférieure à + 3°, mais supérieure à – 2°, pour répondre aux contraintes de certains types de travaux.	Déclenchement d'alerte canicule de niveau 3 et/ou 4 dans le département	(hauteur d'enneigement) supérieur à 2 cm

 La grève, qu'elle soit générale ou particulière au secteur socioprofessionnel du bâtiment, ou à ses fournisseurs ou aux professions dont l'activité dépend de celle-ci et notamment au secteur socioprofessionnel des transports, et affectant le chantier; Tout retard résultant d'événements tels que guerre civile ou étrangère, révolutions, hostilités, incendie, inondation, mouvements de rue, actes de terrorisme ou de sabotage, cataclysmes naturels, tremblement de terre,

cyclone, épidémies et pandémies (notamment SARS-CoV-2-COVID19);

- Les effets directs ou indirects d'explosion, explosion de gaz, explosion atomique naturelles ou artificielle, la découverte d'engins explosifs, obus ou munitions sur site,;
- Les retards résultant du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire, des ou de l'une des entreprises et sous-traitant de premier rang intervenant sur le chantier dans le cadre d'un marché de travaux ou d'un contrat, et ayant une incidence sur le déroulement d'exécution desdits travaux (si la faillite ou l'admission au régime du redressement et/ou liquidation judiciaire survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets)
- retards liés aux prescriptions imposées par les administrations compétentes liées
 à la présence avérée ou supposée de vestiges archéologiques et fouilles archéologiques;
- Les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériel et matériaux constatées ou à constater par les services de l'Etat ;
- Les injonctions administratives ou judicaire de suspendre, d'arrêter ou de limiter les travaux, à moins que ces suspensions, arrêts ou retard ne soient dus à la faute ou à la négligence du Preneur ;
- Les retards imputables aux accidents professionnels graves nécessitant l'arrêt du chantier et la mise en œuvre de procédure liée à cet arrêt de chantier;
- Les retards imputables aux compagnies concessionnaires des différents fluides (E.D.F. - G.D.F. - P.T.T. - Compagnie des Eaux, etc...) dans la mesure où le Vendeur a justifié de la réalisation des démarches nécessaires dans les délais requis et préalablement indiqués par le concessionnaire suivant interrogation qui lui aura été adressée par le Vendeur,
- Les retards imputables à la réalisation par les tiers des voies de desserte immédiate desservant le Bien ayant pour effet d'empêcher l'avancée normale du chantier :
- Des prescriptions imposées par une étude complémentaire au titre de la Loi sur l'eau ;

L'ensemble des différentes circonstances, visées au présent Article, aura pour effet de différer la date de Livraison d'un temps égal à celui de l'évènement considéré dans la limite des cinq (5) mois ci-dessus.

En cas de non-respect, le Preneur sera redevable d'une pénalité de 1000 euros par jour de retard.

Le montant total des pénalités dues au titre du présent Article ne pourra dépasser DEUX POUR CENT (2,00%) du montant total de la redevance.

7.2.3 Calendrier de réalisation des travaux

Les dates indiquées ci-dessous sont des dates "au plus tard".

Action	Date au plus tard
Démarrage des travaux du permis de construire (Déclaration réglementaire d'ouverture de chantier DROC)	Juillet 2023
Achèvement de la totalité des bâtiments (DAACT)	Septembre 2025
Attestation de conformité	Janvier 2026

7.2.4 Constatation de l'achèvement

7.2.4.1 Définition de l'Achèvement

Il est convenu que l'achèvement de l'immeuble s'entend:

- d'une part, tel qu'il est défini à l'alinéa ler de l'article R 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :
- "L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du code civil, reproduit à l'article L. 261-2 du présent code, et de l'article L. 261-11 du présent code lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat, à l'exception des travaux dont l'acquéreur se réserve l'exécution en application du Il de l'article L. 261-15. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation.

La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du code civil, reproduit à l'article L. 261-5 du présent code, et de l'article L. 242-1 du code des assurances."

- d'autre part, par la réalisation des travaux tels qu'ils sont décrits aux termes des notices techniques et plans de l'immeuble ci-annexés, ainsi que par l'installation des éléments d'équipement communs prévus, conformément aux énonciations de la notice descriptive propres à l'immeuble, qui présenteront de l'utilité pour ces locaux, le tout conformément aux règles de l'art.

L'obligation d'achever les constructions qui incombe au Preneur comporte pour ce dernier celle de déposer la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux prévue par le code de l'urbanisme.

Le Preneur s'engage à déposer la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux conformément aux dispositions de l'article R.462-1 du Code de l'urbanisme dont les termes sont ci-après littéralement rapportés :

"Article R.462-1: La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est signée par le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux.

Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ou déposée contre décharge à la mairie. Lorsque la commune est dotée des équipements répondant aux normes fixées par l'arrêté du ministre chargé de l'urbanisme prévu à l'article R. 423-49, la déclaration peut être adressée par courrier électronique dans les conditions définies par cet article."

La constatation de l'achèvement par le Bailleur et le Preneur ou à défaut d'accord par une tierce personne choisie d'un commun accord entre eux ou, en cas de difficultés sur ce choix, désignée par le Président du Tribunal Judiciaire de BORDEAUX sur la seule requête de la partie la plus diligente, n'emportera par ellemême ni reconnaissance de la conformité aux prévisions, ni renonciation au droit du Bailleur d'exiger cette conformité.

7.2.4.2 <u>Détermination de la conformité</u>

Le Preneur s'oblige à déposer en mairie la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux telle que prévue à l'article L 462-1 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Le Preneur devra produire au Bailleur une attestation de l'autorité compétente par laquelle celle-ci confirmera qu'elle n'a pas contesté la conformité de la construction.

Dans le cas où le Preneur serait dans l'incapacité de produire l'attestation susvisée du fait du refus de l'autorité compétente de la délivrer, après une relance restée infructueuse pendant plus de trente (30) jours calendaires, le Preneur devra certifier au Bailleur qu'il n'a pas reçu une mise en demeure et/ou qu'il a procédé aux travaux de mise en conformité requis par l'autorité, le cas échéant après demandé un permis de construire modificatif, après avoir obtenu l'accord du Bailleur préalablement à son dépôt.

Tous travaux de mise en conformité demandés par l'autorité compétente seront pris en charge par le Preneur qui s'oblige à les exécuter à ses frais.

En cas d'infraction, le Preneur serait tenu de rétablir à ses frais les locaux dans leur destination d'origine, à première demande du Bailleur ; à défaut de quoi il supportera toutes conséquences financières et fiscales susceptibles d'en découler.

Le Preneur, ayant seul la qualité de maître de l'ouvrage, restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception d'abord provisoire, puis définitive des constructions projetées.

En cas de non obtention de la conformité administrative du bâtiment réalisé, en vertu des dispositions de l'article L 460-2 du Code de l'Urbanisme, le Preneur supportera l'ensemble des conséquences matérielles et/ou financières qui pourraient résulter de cette situation.

Pour vérifier la conformité des constructions prévues au présent bail à construction avec les plans et devis qui déterminent les conditions techniques dans lesquelles l'immeuble doit être réalisé, le Bailleur disposera d'un délai de TROIS (3) mois à compter de la constatation de l'achèvement de l'immeuble dans les conditions cidessus exposées sans, toutefois, que ce délai puisse excéder SIX (6) mois à compter de la notification qui lui aurait été faite par le Preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de la non contestation de la conformité. Passé ce délai, le silence du Bailleur vaudra acceptation de la conformité de l'immeuble. Etant ici précisé qu'en tout état de cause, le Preneur s'oblige à remettre au Bailleur une attestation de conformité de la construction dans les termes du présent

paragraphe émanant de l'architecte ou du maître d'œuvre d'exécution.

7.3 Constitution et acquisition de droits réels sur les constructions à édifier

Conformément aux dispositions de l'article L 251-3 du Code de la construction et de l'habitation, le Preneur pourra grever son droit au Bail à Construction à intervenir et les constructions qu'il aura édifiées sur le Terrain d'hypothèques légales spéciales et d'hypothèques conventionnelles.

Le Preneur pourra consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au Bail à Construction; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec l'accord du Bailleur,

Le Bailleur donne également tous pouvoirs au Preneur à l'effet d'acquérir aux frais de ce dernier les servitudes, mitoyenneté, droits de passage nécessaires à la réalisation des constructions prévues au Bail à Construction à intervenir. Ces pouvoirs sont conférés au Preneur dans l'intérêt commun du Bailleur et du Preneur et en contrepartie des engagements contractés par le Preneur envers le Bailleur. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils expireront à la date de la non contestation de la conformité des constructions prévues au présent bail à Construction.

A l'expiration du Bail à Construction par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues et celles à la constitution desquelles le Bailleur aura consenti, ainsi que toutes les hypothèques légales spéciales et hypothèques conventionnelles conférées par le Preneur et ses ayants causes, s'éteindront de plein droit.

Toutefois, dans le cas où le Preneur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du Bail à Construction à intervenir, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du Bailleur, avant l'expiration d'un délai d'un mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter auront été dénoncés aux titulaires de ces droits réels.

Si, dans les DEUX (2) mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au Bailleur leur substitution pure et simple dans les obligations du Preneur, la résiliation pourra intervenir.

7.4 Entretien des constructions

7.4.1 Pérennité des constructions.

Pour mémoire et en tant que de besoin, il est rappelé que le bail à intervenir est un bail à construction, et que le Preneur étant propriétaire des constructions, il en portera la responsabilité de quelque nature qu'elle soit, jusqu'à la fin du bail.

Notamment, il est rappelé:

- que le Preneur a l'entière responsabilité de l'exploitation du bâtiment ;
- que tous les travaux qui seraient imposés par quelque autorité que ce soit, pour mise en conformité des locaux avec de nouvelles règles d'hygiène, de salubrité, de sécurité ou autres, seront à la charge du Preneur;

Le Preneur répondra de l'incendie des constructions édifiées quel qu'en soit la cause ; en cas de sinistre, le Preneur sera tenu de procéder à la reconstruction de l'immeuble ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites.

Si les Constructions périssent par cas fortuit ou force majeure ou s'il ne peut obtenir les autorisations administratives nécessaires à cette reconstruction ou remise en état et plus généralement pour le cas d'une impossibilité de reconstruire le ou les bâtiments sinistrés ou de remettre en état les parties détruites, le Preneur ne sera pas obligé de reconstruire ou remettre en état les Constructions ayant péri ou les parties détruites.

Il s'en suit trois hypothèses:

- Si le Preneur décide de reconstruire ou remettre en état les Constructions, alors le BAC se poursuit. L'indemnité versée par les assurances sera employée à la reconstruction des ouvrages, équipements et infrastructures objets du présent Bail, ou à leur remise en état, ou à la reconstruction des parties détruites.
- Si le Preneur décide de ne pas reconstruire ou de ne pas remettre en état les Constructions, alors le BAC sera résilié de plein droit pour perte de l'objet. Dans cette hypothèse, le Preneur devra reverser au Bailleur tout ou partie du montant des indemnités d'assurance qui lui aura été versé, selon les dépenses effectuées par le Preneur au titre du sinistre (mise en sécurité, gestion du sinistre etc.).
- Si le Preneur ne peut reconstruire ou remettre en état les Constructions ou parties détruites, il est convenu ce qui suit :
- 1) S'il s'agit d'un sinistre partiel n'empêchant pas l'utilisation et l'exploitation de l'immeuble, le présent bail se poursuivra jusqu'à sa date d'expiration conventionnelle. Le Bailleur recevra le montant de l'indemnité versée par la compagnie d'assurances qui correspond à la partie non reconstruite.
- le montant de la redevance versée par le preneur au bailleur sera restitué au prorata de la surface objet du sinistre à compter de la survenance dudit sinistre En tout état de cause, le montant de la redevance restituée par le Bailleur au Preneur ne pourra pas excéder le montant de l'indemnité d'assurance qui sera versée au Bailleur pour la partie non reconstruite.

A l'issue du bail à construction, l'accession du Bailleur sera limitée aux portions du Bâtiment non détruites par le sinistre.

2) Si les constructions viennent à être détruites ou endommagées, par suite d'un sinistre rendant impossible l'utilisation et/ou l'exploitation de l'immeuble conformément à la destination prévue ci-dessus, et que la reconstruction ou la remise en état des lieux est impossible par suite du refus des autorisations administratives, indépendantes de la volonté du preneur, la résiliation du bail sera acquise de plein droit entre les parties.

Dans ce cas, le Preneur devra reverser au Bailleur le montant des indemnités d'assurance qui lui seront versées, déduction faite de l'investissement non amorti par le Preneur.

Le Preneur devra, pendant tout le cours du Bail à Construction, conserver en bon état d'entretien, de réparation, de fonctionnement et de sécurité les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations et interventions de toute nature nécessaires à cet effet, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le Preneur devra notamment effectuer à ses frais et sous sa responsabilité tous travaux de ravalement prescrits par l'autorité publique aux époques et dans le temps imparti. En cas de retard dans l'exécution de ces travaux, il supportera toutes amendes et pénalités de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

Les parties conviennent que le Preneur devra réaliser les travaux d'entretien selon le programme établi sur le tableau demeuré ci-annexé.

Annexe n°10: Tableau des travaux d'entretien

Le Preneur s'engage à transmettre, tous les trois ans, au Bailleur un état financier et technique des travaux réalisés et prévus.

Le Bailleur aura droit de faire visiter la propriété et les constructions par son représentant tous les trois ans, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation et de ravalement, sous réserve d'un préavis de cinq (5) Jours Ouvrés adressé au Preneur

7.4.3 Préparation de la remise des constructions en fin de bail.

Le Preneur devra remettre au Bailleur le Bâtiment en état d'usage et en bon état d'entretien afin de permettre à ce dernier de poursuivre l'exploitation desdits ouvrages au terme du Bail à Construction.

Afin de permettre au Bailleur de s'assurer du bon respect de l'obligation d'entretien par le Preneur, et de pouvoir anticiper la remise du Bâtiment au Bailleur en fin de bail, conformément aux engagements contractuels du Preneur, les Parties conviennent de se rencontrer cinq (5) ans avant le terme dudit bail afin que le Bailleur procède à une visite générale approfondie du Bâtiment pour vérifier son bon état général et prévoir les réparations et interventions visées à l'article 606 du Code civil, éventuellement nécessaires au cours de la durée restant à courir du Bail à Construction. De façon à perturber le moins possible le fonctionnement du Bâtiment, les Parties conviennent de fixer ce rendez-vous de visite d'un commun accord. Si aucun accord n'est trouvé, le Bailleur notifiera au Preneur la date de sa visite avec un préavis de quinze jours.

A compter de cette date, le Bailleur procèdera à une visite annuelle jusqu'au terme du bail pour s'assurer de l'exécution par le Preneur de ses obligations. Les modalités de fixation de la date de cette visite annuelle seront les mêmes que celles prévues au paragraphe précédent.

A l'issue de ces rendez-vous de visite, les Parties devront se mettre d'accord sur les travaux à réaliser pour rendre au Bâtiment son bon état général. A défaut d'accord, les Parties conviennent de se référer à la décision d'un homme de l'art qui devra être choisi d'un commun accord, ou à défaut d'accord, par décision judiciaire.

Le Preneur fera alors son affaire, à ses frais et risques, des éventuelles réparations et interventions à réaliser, constatées d'un commun accord ou ordonnées par l'homme de l'art, afin que le Bâtiment soit, au terme du Bail à Construction, restitué au Bailleur en état d'usage et en bon état d'entretien tels que définis au premier alinéa.

Le Preneur supportera toutes les conséquences de l'inexécution de ses obligations au titre du Bail à Construction à l'égard du Bailleur. En cas de constat d'inexécution, réalisé d'un commun accord ou indiqué par l'homme de l'art, le Bailleur sera en droit de réclamer au Preneur une indemnité égale au montant des travaux non réalisés par le Preneur afin de remettre le Bâtiment en état d'usage et en bon état d'entretien.

7.4 Cession et apport en société

Le Preneur pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société à des tiers de son choix sous réserve qu'ils s'engagent à l'exécution de toutes les conditions du Bail à Construction à intervenir.

Le Preneur restera garant de chaque cessionnaire vis à vis du Bailleur jusqu'à l'achèvement des constructions qu'il s'est engagé à édifier conformément aux dispositions de l'article L 251-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Toutefois en cas de fusion du Preneur, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit au Preneur dans tous les droits et obligations découlant du Bail à Construction.

Le Bailleur dans la mesure seulement où l'obligation de garantie prévue au deuxième alinéa de l'article L 251-3 du Code de la construction et de l'habitation ne pourrait plus être assurée, pourra demander au tribunal, conformément à l'article L 145-15 du Code de commerce à y substituer toutes les garanties que le tribunal jugera suffisantes.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié, par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec accusé de réception, au Bailleur qui conservera tout droit vis-à-vis tant du Preneur que de ceux que ce dernier se sera substitué, jusqu'à l'achèvement des constructions.

Il est d'ores et déjà prévu, ce que le Preneur accepte, que le Bailleur puisse céder le présent Contrat à toute personne morale de son choix, par tout acte de disposition à sa convenance. Le cas échéant, l'acte authentique de bail sera conclu par ladite société.

7.5 Propriété du Bâtiment

Le Bâtiment édifié par le Preneur restera sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du Bail à Construction à intervenir.

A l'expiration du Bail à Construction, par arrivée du terme, le Bâtiment édifié deviendra de plein droit la propriété du Bailleur, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

7.6 <u>Jouissance du Bâtiment</u>

En sa qualité de propriétaire pendant toute la durée du Bail à Construction, le

Preneur pourra librement mettre à disposition, louer ou donner en location-gérance le Bâtiment, en toute ou partie, à titre gratuit ou onéreux, conformément à la destination initiale du Bâtiment.

Le Preneur pourra louer librement les constructions édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail.

En conséquence, à l'expiration du bail, par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le Preneur ou ses ayants cause prendront fin de plein droit.

De ce fait, le Preneur s'oblige à mentionner, dans les éventuels contrats de location qu'il établira, qu'il est titulaire d'un bail à construction et des conséquences que cela implique.

7.7 Assurances

Le Preneur sera tenu de souscrire ou faire souscrire à ses frais, avant l'ouverture du chantier, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable les assurances suivantes :

- Une assurance responsabilité civile,
- Une assurance responsabilité (constructeur non réalisateur), prescrite par l'article L.111-28 du code de la construction et de l'habitation.
- Une assurance "Dommages Ouvrages", prescrite par l'article L.111-30 dudit code.
- Une assurance "tous risques chantiers" garantissant notamment l'immeuble à édifier contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et les catastrophes naturelles.

Une copie du contrat d'assurance devra être annexée à l'acte authentique devant réitérer les Présentes.

Le Preneur sera responsable et garantit le Bailleur de tous les risques, litiges et indemnités de toute nature résultant de dommages causés aux personnes comme aux biens, liés à la construction, l'existence comme l'exploitation des constructions, équipements et infrastructures édifiés dans le cadre du présent bail.

Par ailleurs, le Preneur sera tenu d'assurer, dès la Prise d'Effet du Bail à Construction et de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les constructions qu'il se propose d'édifier. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre, à l'identique, la reconstruction des ouvrages, équipements et infrastructures objets du présent bail, ou leur remise en état, ou la reconstruction des parties détruites. Le Preneur justifiera de ces assurances et de l'acquis exact des primes à toute demande du Bailleur.

Le Bailleur aura toujours le droit de se substituer au Preneur pour payer les primes des assurances et souscrire les polices d'assurance complémentaires si le Preneur ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans l'une et l'autre de ces hypothèses, le Preneur devra rembourser au Bailleur le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurance, s'il y a lieu.

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction des ouvrages, équipements et infrastructures objets du présent bail, ou à leur remise en état, ou à leur reconstruction des parties détruites.

A défaut de l'emploi à reconstruction, l'indemnité sera versée selon les dispositions stipulées à l'article 7.4.1 du présent contrat.

8 **SOLIDARITE**

Il y aura solidarité entre le Preneur et les éventuels cessionnaires jusqu'à l'achèvement de la construction sauf dans l'hypothèse de la signature par le Preneur d'une vente en l'état futur d'achèvement assortie d'une garantie bancaire d'achèvement.

Dès l'achèvement de la construction, il n'y aura plus aucune solidarité entre le Preneur et les éventuels cessionnaires.

9 **RESILIATION**

Le Bail à Construction pourra être résilié de plein droit pour défaut d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales, si bon semble au Bailleur, un mois après une mise en demeure d'exécuter demeurés infructueux.

Toutefois, dans le cas où le Preneur aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du Bailleur, avant l'expiration d'un délai d'un mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter auront été dénoncés aux titulaires de ces droits réels.

Si, dans les mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au Bailleur leur substitution pure et simple dans les obligations du preneur, la résiliation pourra intervenir.

De plus, il est ici expressément convenu que le bail pourra être résilié à la demande du Bailleur pour défaut d'achèvement de l'immeuble convenu aux présentes dans les cinq ans suivants la Date de Prise d'Effet du BAC éventuellement augmentés du délai généré par le jeu des causes légitimes de suspensions de délai, sans restitution de la redevance versée. Cette résiliation ne pourra avoir lieu qu'après mise en demeure de justifier au Bailleur de l'achèvement des travaux dans le mois de cette dernière. Cette justification aura lieu par la délivrance d'une copie de la DAACT et une attestation du maitre d'œuvre justifiant de l'achèvement conformément à l'article R 261-1 du code de la construction et de l'habitation.

10 REDEVANCE DU BAIL A CONSTRUCTION

10.1 Montant de la Redevance

Le Bail à Construction sera consenti et accepté moyennant une redevance fixée à la somme Hors Taxe de SEPT MILLIONS DEUX CENT TRENTE MILLE EUROS (7 230 000,00 EUR HT) déterminée de la manière suivante :

- Au titre du logement libre: SIX MILLIONS CENT QUARANTE-DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS HORS TAXE (6 142 500,00 EUR HT)
- Au titre du logement conventionné : UN MILLION QUATRE-VINGT-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS HORS TAXE (1 087 500,00 EUR HT)

Le montant de la redevance sera actualisé selon la variation de l'indice du coût de la construction (ICC) entre le dernier indice connu à la date de signature du présent Acte et celui connu à la Date de Prise d'Effet du Bail. Etant ici précisé que le dernier indice connu à ce jour et celui du troisième trimestre de l'année 2021 soit 1886.

Le montant de la Redevance ne pourra en aucun cas être diminué en raison d'une modification du Bâtiment en cours de construction ou postérieurement à son achèvement.

La Redevance est due par le Preneur, majorée du montant de la Taxe sur la Valeur Ajoutée, à la Date de Prise d'Effet du Bail à Construction.

10.1 Paiement de la Redevance

La Redevance du Bail à Construction sera versée en une seule fois par le Preneur au Bailleur au jour de la Date de Prise d'Effet du Bail à Construction (la « **Date de paiement de la Redevance** »).

11 IMPOTS ET TAXES

11.1 Taxes d'urbanisme

Les Taxes, participations et redevances liées au Permis de Construire seront supportées par le Preneur.

11.2 Autres impôts et Taxes

Le Preneur acquittera, à compter du jour fixé pour l'entrée en jouissance, les impôts, contributions, taxes et charges de toute nature auxquels le Bâtiment ci-dessus désigné peut et pourra être assujetti, sans exception ni réserve, étant précisé à ce sujet que la taxe foncière, et éventuellement la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et les frais de rôle se répartiront savoir :

- A la demande du Bailleur, pro rata temporis pour les taxes foncières portées sur le rôle émis l'année d'entrée en jouissance du BAC,
- A la demande du Preneur, pro rata temporis pour les taxes foncières portées sur le rôle émis l'année de fin du BAC.

Dès à présent le Bailleur et le Preneur s'engagent (quand bien même ils pourraient eux--même prétendre à une exonération) à rembourser à première demande de l'autre partie la fraction lui incombant, même si l'avertissement est établi à son nom. Il est convenu que ce remboursement aura lieu sur présentation de l'avis de recouvrement de la taxe foncière de l'année en question.

12 MODIFICATIONS DU BATIMENT

Postérieurement à l'achèvement des Constructions, le Preneur ne pourra pas procéder à des modifications et/ou constructions supplémentaires nécessitant une autorisation d'urbanisme, sans obtenir l'accord préalable, écrit et exprès du Bailleur.

Le Preneur devra adresser au Bailleur, par courrier recommandé avec accusé de réception adressé au Président de l'Université de Bordeaux, 351 cours de la Libération, bâtiment C4 Haut Carré 33405 TALENCE, les plans, descriptifs et notes explicatives des modifications envisagées. Etant ici précisé qu'en cas de dépôt de permis de construire, de permis de construire modificatif ou de déclaration préalable envisagé par le Preneur, ce dernier devra transmettre au Bailleur la totalité de la demande accompagnée de l'ensemble des annexes.

Le Bailleur disposera d'un délai de deux (2) mois à compter de la réception de ces

éléments pour indiquer au Preneur s'il est d'accord sur les modifications envisagées. A défaut de réponse du Bailleur dans le délai de deux (2) mois , les modifications envisagées seront réputées acceptées

Pour le cas où le Preneur ne respecterait pas l'engagement stipulé ci-dessus et déposerait une demande de permis de construire, de permis de construire modificatif ou de déclaration préalable non autorisé par le Bailleur, il serait redevable envers le Bailleur d'une pénalité fixée à un montant de CINQ CENT MILLE EUROS (500.000 €) par demande non autorisée.

<u>Transformation des locaux à usage de stationnement en locaux d'habitation, de bureaux et /ou de commerce, et/ou d'activités</u>

Le Preneur rappelle que conformément à sa réponse à la consultation lancée par le Bailleur, le parc de stationnement en R+1 pourrait-être adapté pour devenir des locaux à usage d'habitation le cas échéant de bureaux /et ou commerces ou activités par simple réversibilité.

Dans l'hypothèse où cette adaptation serait envisagée, Le Preneur adressera la demande de modification au Bailleur par écrit et ce dernier disposera d'un premier délai d'un (1) mois à compter de la réception de la demande pour formaliser son accord de principe ou son refus. En cas d'accord de principe le Bailleur présentera au premier conseil d'administration qui suivra son accord de principe pour confirmer ce dernier, dans un délai minimum de deux mois suivant ledit accord de principe.

Dans ce cas il est convenu, conformément à la réponse du Preneur à la consultation du Bailleur qu'un complément de prix serait versé au Bailleur fixé de la manière suivante :

- 470 € le m² de surface de plancher, dans le cas de logements étudiants.
- 250 € le m² de surface de plancher, dans le cas de de bureaux et /ou commerce, activités.

Les Parties s'engagent à signer un acte complémentaire au Bail à Construction constatant le paiement capitalisé du complément de redevance, dans les trois (3) mois suivant l'autorisation du conseil d'administration, aux frais exclusifs du Preneur.

13 FIN DU BAIL

Au terme normal ou anticipé du présent bail, les constructions existantes et celles édifiées par le Preneur, ainsi que les améliorations qui leur auront été apportées, deviennent immédiatement la propriété du Bailleur, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

Le Preneur ne pourra prétendre au versement d'aucune indemnité ou compensation à ce titre.

14 DECLARATIONS FISCALES

14.1 Taxe sur la valeur ajoutée

En application des dispositions de l'article 261 D 1° bis du code général des impôts, le bail à construction est exonéré de taxe sur la valeur ajoutée.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 260, 5° du code général des impôts, le Bailleur déclare opter, avec le consentement du Preneur, pour la soumission du présent Bail à Construction à la taxe sur la valeur ajoutée.

Compte tenu de ces précisions, la TVA due sur le montant de la Redevance sera exigible au taux applicable lors de son encaissement conformément à l'article 269.2 c bis du code général des impôts.

Le Bailleur, en tant que redevable de la TVA et pour le paiement de la taxe, déclare :

- qu'il dépend de la Recette des impôts des Entreprises de Bordeaux Cité administrative Rue Jules Ferry 33090 BORDEAUX CEDEX
- que la base d'imposition est constituée, en application des dispositions de l'article 266, 50 du code général des impôts, par la valeur du droit de reprise des biens immobiliers qui doivent revenir au Bailleur abstraction faite, le cas échéant, du montant des loyers imposés dans les conditions de droit commun;
- le bail à construction est exonéré du droit d'enregistrement conformément à l'article 691 bis du code général des impôts et de la taxe de publicité foncière en vertu des dispositions de l'article 743, 1° du code général des impôts. Cette somme sera soumise à la TVA, conformément aux dispositions de l'article 266-5° du code général des impôts.

La TVA due sur la Redevance sera versée par le Preneur concomitamment au versement de la Redevance, et reversée par le Bailleur, redevable fiscal, sur relevé CA 3, lors de l'encaissement.

14.2 Publicité foncière

Le Preneur dispense le notaire soussigné de faire publier les Présentes au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

Le Bail à Construction sera publié au service de la publicité foncière compétent aux frais du Preneur.

Le Bail à Construction est exonéré du droit d'enregistrement conformément à l'article 691 bis du code général des impôts et de la taxe de publicité foncière en vertu de l'article 743-1° du code général des impôts.

14.3 Contribution de sécurité immobilière

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les Parties déclarent :

- que la valeur résiduelle en fin de bail est estimée à la somme de [] €;
- que le montant cumulé des loyers s'élève à la somme de SEPT MILLIONS DEUX
 CENT TRENTE MILLE EUROS (7.230.000,00 EUR) €.

15 FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du Preneur soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner ; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement de la redevance et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve.

Il est toutefois précisé au Preneur que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit.

Le Preneur devra informer le Bailleur de l'exercice de cette substitution.

En cas d'exercice de la substitution, les sommes avancées par le Preneur ne lui seront pas restituées, il devra faire son affaire personnelle de son remboursement par le substitué.

Cette faculté de substitution devra être exercée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de Bail à construction.

Les parties toutefois sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

Le présent avant-contrat obligera le Bailleur et la personne substituée dans tous ses termes.

16 LOI APPLICABLE ET JURIDICTION COMPETENTE

L'Acte, et l'ensemble des dispositions et stipulations qu'il contient, est régie par le droit français conformément auquel elle sera interprétée.

Tout litige découlant de l'Acte sera soumis au Tribunal Judiciaire de la situation du Terrain.

17 ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des Présentes et de leurs suites, le Bailleur et le Preneur élisent domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au Tribunal judiciaire de la situation du bien.

18 FRAIS

Tous les frais, droits, émoluments et honoraires des présentes, de l'acte authentique devant réitérer les présentes et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge du Preneur, qui s'y oblige expressément.

19 POUVOIRS

Les Parties, agissant dans un intérêt commun, confèrent tous pouvoirs nécessaires à tout Clerc de notaire habilité de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet d'établir et signer tous actes complémentaires, modificatifs ou rectificatifs des présentes, afin de mettre celles-ci en harmonie avec tous documents hypothécaires, cadastraux et d'état-civil et d'en assurer ainsi la publication.

20 RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les Parties déclarent expressément écarter de leur contrat les dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la révision du contrat pour imprévision.

Le mécanisme de l'imprévision nécessite un changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du contrat, changement dont aucune des Parties n'avait souhaité assumer le risque, et qui rende l'exécution du contrat excessivement onéreuse.

21 CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête et à la suite de leur nom ou de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée au vu d'un extrait Kbis de l'immatriculation du Preneur au registre du commerce et des sociétés et d'un avis du répertoire SIRENE pour le Bailleur.

21. PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Chacune des parties est tenue de respecter les conditions de la règlementation en vigueur sur la protection des données personnelles et notamment le règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016 relatif à la protection des données à caractère personnel (dit « RGPD »).

21.1 Données traitées dans le cadre des relations contractuelles entre les deux parties

Dans le cadre des relations entre les deux parties et de l'exécution de la présente, sont susceptibles d'être échangées des données des personnes physiques intervenant pour chacune d'entre elles (collaborateurs, prestataires).

La finalité de ces traitements est « la gestion des relations commerciales et contractuelles entre les deux parties ».

Dans ce cadre, chacune des parties est Responsable du traitement sur données personnelles (au sens du RGPD, articles 4, 24 et suivants), et est dès lors tenue de respecter les conditions de la règlementation en vigueur.

Il conviendra également que chacune des parties de coopère autant que nécessaire avec l'autre afin de garantir la sécurité des données des personnes concernées, et particulièrement à :

- sécuriser les transferts.
- minimiser la collecte et la conservation,
- signaler l'autre partie en cas de violation de données personnelles concernant celles qui seraient concernées.

21.2 Données personnelles des clients locataires du Preneur bénéficiaire

Dans le cas éventuel où, à la fin de la présente convention, soit par anticipation à terme échu, des locataires resteraient attachés aux lots construits, il conviendra :

de respecter les obligations du RGPD dans le respect notamment des principes de minimisation, de confidentialité et de sécurisation, en respectant la licéité des traitements ainsi qu'un fondement juridique légal (art 6), et en respectant toutes obligations d'information préalable des personnes (art 12 et suivants)

et d'encadrer le transfert des seules données requises par le repreneur des nouveaux baux locatifs.

Une Annexe protection des données personnelles devra alors être obligatoirement établie avant tout transfert des données personnelles de clients locataires.

Par défaut, aucun transfert ne pourra être engagé.

22 LISTE DES ANNEXES

[à compléter]

DONT ACTE

Etabli sur [□] ([□]) pages.

Et le notaire soussigné susnommé a également signé le même jour.

NOMBRE APPROUVE:

De renvois:

De mots rayés nuls :

De lignes rayées comme nulles : De chiffres rayés comme nuls :

De blancs bâtonnés:

Pour le Bailleur M./Mme [<u>Paraphes</u>	<u>Signature</u>
Pour le Preneur M./Mme []	<u>Paraphes</u>	Signature
	<u>Paraphes</u>	<u>Signature</u>

	<u>Paraphes</u>	<u>Signature</u>
Notaire		

Département :
GIRONDE

Commune :
GRADIGNAN

Section : BD
Feuille : 000 BD 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 14/01/2022
(fuseau horaire de Paris)

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : SDIF DE LA GIRONDE

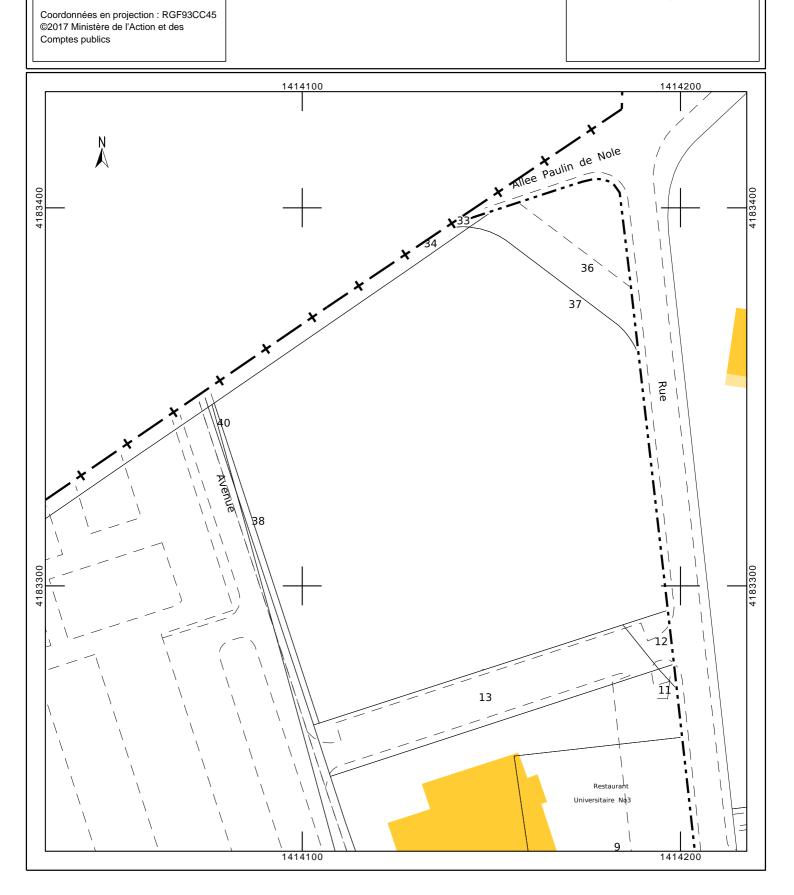
Pole Topographique et de Gestion Cadastrale Cité administrative 33090

33090 BORDEAUX CEDEX

tél. 05 56 24 85 97 -fax sdif33.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :
GIRONDE

Commune :
PESSAC

Section : EZ
Feuille : 000 EZ 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 14/01/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : SDIF DE LA GIRONDE

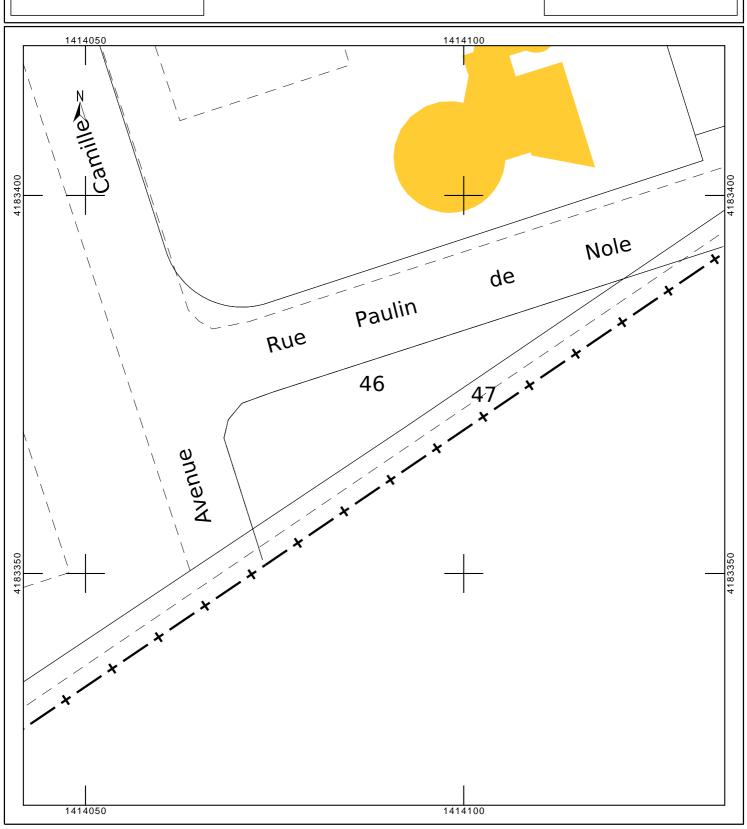
Pole Topographique et de Gestion Cadastrale Cité administrative 33090

33090 BORDEAUX CEDEX tél. 05 56 24 85 97 -fax

Cet extrait de plan vous est délivré par :

sdif33.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr

cadastre.gouv.fr



Conseil administration Volet Patrimoine

10 février 2022



Introduction

Rappel des éléments de stratégie immobilière (SPSI)

> Université BORDEAUX

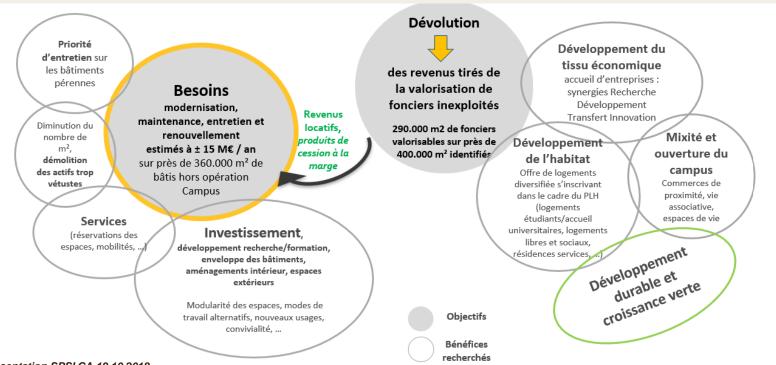
1. Modèle économique global recherché



Stratégie immobilière 2018

Le cercle vertueux et structurant recherché

Disposer d'un patrimoine rénové et adapté à nos missions, régulièrement mis à niveau → nécessité de dégager des moyens nouveaux et récurrents pour atteindre cet objectif



Stratégie immobilière 2018

Les étapes d'une longue transformation



2021-2022: nouveau modèle économique



Janvier 2021 : réorganisation

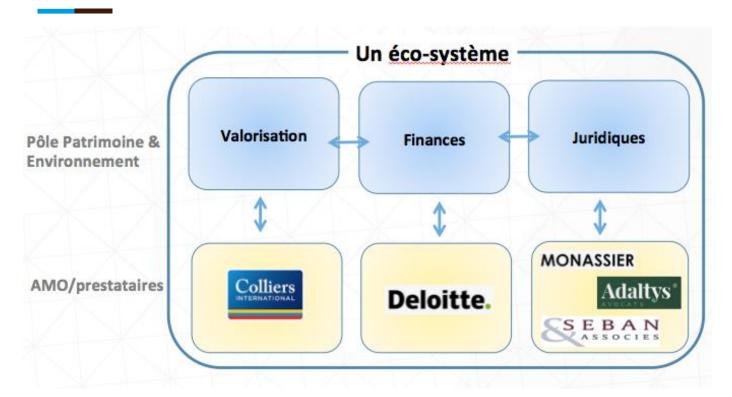


Juillet 2019: dévolution



Octobre 2018 : SPSI 2017-2021

Nouveau modèle économique Une équipe constituée autour du projet



Stratégie Immobilière en 2021

Le cercle vertueux et structurant recherché

Une stratégie à long-terme - premières actions clefs à mener

Données		Stratégie				
Objectif	Réaliser un ensemble de travaux de développement, de modernisation et d'entretien sur le parc universitaire	/ AX. \	cer durablement ien du parc public	me		
Problématique	Les ressources dotées sont insuffisantes pour l'atteinte de l'objectif	/ 📥 \	tir pour créer les écurrents de demain	Long-terme		
Solution	Elaborer et exécuter une stratégie alternative et durable de financement de l'immobilier	Empru	ınter pour investir			
	universitaire		r des fonds propres ur emprunter	rt-terme		
		(€) valeur	mmédiatement de la sur des actifs non stratégiques	Cour		

Parc public universitaire Vs Parc privé à valoriser

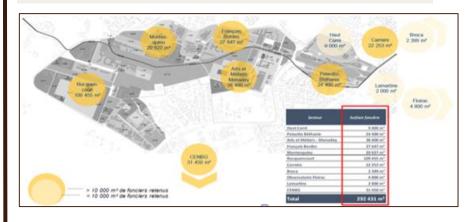
Un parc de près de 545 000 m2 sdp

- propriété de l'université ou avec charges du propriétaire
- à entretenir et à remettre à niveau pour atteindre le niveau de l'opération Campus

2023	Domaine universitaire	Hors Domaine universitaire	Total général	Total Bâtiments avec charges du propriétaire	dt OP Campus avec GER	В	âtiments hors operation Campus
Etat	260 718	204 184	464 901	464 901 m ²	187 023 m ²		277 878 m²
Collectivité territoriale	959	70 441	71 400	6 4 023 m ²		7	64 023 m ²
Propre à l'établissement	14 101	2 963	17 064	17 064 m ²		7	17 064 m²
Autre établissement public		2 887	2887			П	
Autre établissement privé	1430		1430				
Total général	277 208	280 474	557 681	7 545 987 m²	187 023 m²	7	358 964 m²

Un potentiel de foncier valorisable de 290 000 m2

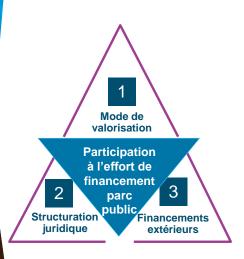
- propriété de l'université et non nécessaire aux activités de formation et de recherche
- permettant, à date, la valorisation de 329 000 m2 de SDP (hypothèse SPSI recalée au regard de l'évolution des règles d'urbanisme)



2. Parc Privé Stratégie développement période 2022-2033

Université BORDEAUX

Modèle retenu de valorisation sur foncier déclassé : rappel SPSI 2017-2021



Un mode de valorisation réparti entre :

- 1
- Bail à Construction (80 % des surfaces)
- Cession (5 %)
- Développement en propre (20 %)

Création d'une foncière permettant d'optimiser :

- 2
- La valorisation des actifs
- La recherche de financements externes
- Une plus grande efficience fiscale

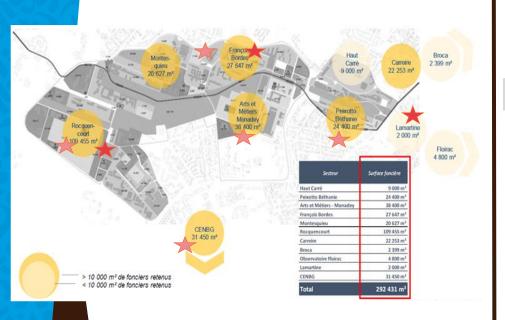
Une recherche de financements extérieurs :

- 3
- Emprunts
- Ouverture du capital à des tiers investisseurs

Amorçage du modèle économique

éléments de programmation pluriannuelle

Rappel potentiel de foncier valorisable : 29ha – 329 000 m² SDP



Les premières opérations de développement



- Paulin de Nole : BAC capitalisé = 15 500 m² sdp - Lamartine Cession = 7 000 m² sdp - Treefrog 1 : BAC récurrent = 15 000 m² sdp

Doyen Brus : BAC capitalisé = 5 500 m² sdp

Sous-total

 $= 43 000 \text{ m}^2 \text{ sdp}$

Les opérations de développement programmées 🛧



- Cessions = 9 300 m² sdp (Schweitzer)

- Développement en propre = 13 100 m² sdp (Peixotto, Broca)

- Prise de participation (sté projets) = **15 000 m² sdp** (Treefrog phase 2)

Sous-total = $48 300 \text{ m}^2 \text{ sdp}$

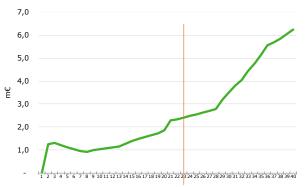
Hors Arts et Métiers, Carreire, Arcachon

Total = $91 300 \text{ m}^2 \text{ sdp}$

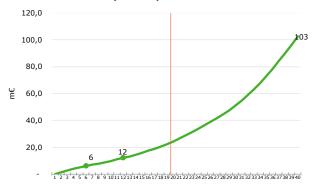
hypothèse de contribution du parc privé

aux besoins du parc public (extrait du business plan » établi par Deloitte)

Contribution Parc Privé (annuelle)



Contribution Parc Privé (cumulée)



Une contribution importante des revenus du parc privé au parc public sur le moyen et long terme

→ démontre la pertinence de la stratégie d'investissement sur des projets de valorisation

- Le Parc Privé est mis à contribution **dès 2022** (cession Lamartine)
- Sur la période du premier CPER, la contribution se monte à 6 M€ en cumulé, pour environ 1 M€ par an.
- Sur la deuxième période du CPER, la contribution cumulée depuis le début de BP se monte à 12 M€.
- Passée la période d'investissement (année 20), le cashflow disponible du Parc Privé pourrait être reversé en partie ou totalement au Parc Public.
- A partir de l'année 20, la contribution est supérieure à 2 M€ par an et va croissante jusqu'à atteindre 6 M€ en année 40 après complet remboursement des emprunts sur le Parc Privé.
- En cumulé sur la durée de BP, le Parc Privé pourrait contribuer au financement du Parc Public à hauteur de 103 M€.

Projet Paulin de Nole

Opération de logements étudiants

Bail à construction





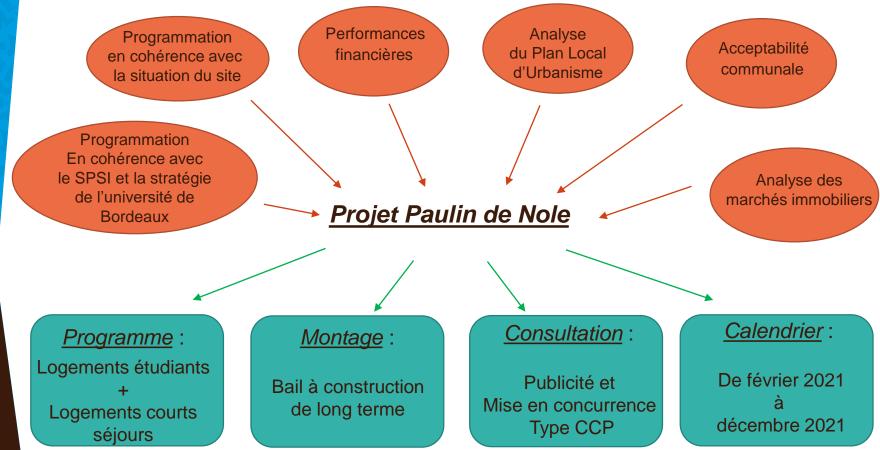
Site Paulin de Nole : Vers une nouvelle offre de logements au service des étudiants







Site Paulin de Nole : Orientations Programmatiques et Opérationnelles



Site Paulin de Nole : Orientations Programmatiques et Opérationnelles

Projet Paulin de Nole

430 logements étudiants

dont 130 logements conventionnés



90 logements de courts séjours



Services associés aux résidents

(salle de travail, de loisirs, de partage, équipements sportifs, laverie, salle cinéma, parking, espace pour les associations locales, salle de musique, ...)

Loyer logement non conventionné : $23 \in /m^2$ Loyer logement conventionné : $9 \in /m^2$ Bail à construction de longue durée (transfert de droit réel le temps du bail)

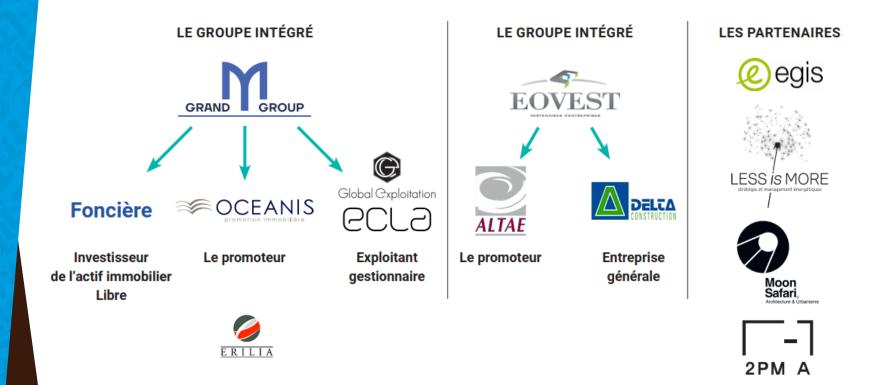
Le groupement retenu investit, entretient et gère la résidence le temps du bail pendant 60 ans.

L'université de Bordeaux récupère à l'issue du bail la propriété foncière ainsi que le bâtiment construit

Paiement du loyer en totalité à la signature en 2023 :

7 200 000 €

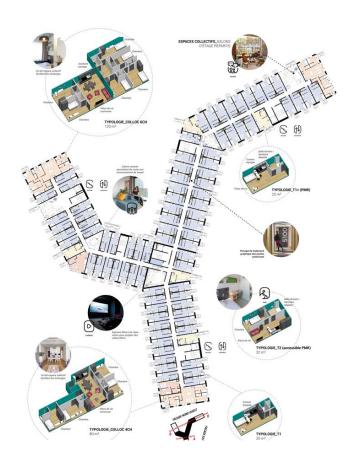
Site Paulin de Nole : Un groupement retenu



Site Paulin de Nole : Un projet retenu



Site Paulin de Nole : Un projet retenu





4.PERSPECTIVE DEPUIS LA TERRASSE COLLECTIVE

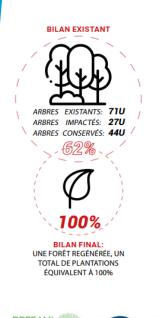
Projet Paulin de Nole – Diversité de typologie de logements (Studio à T7)



CHBRE « GRAPPE » : 14 m²	405€
STUDIO: 20 m ²	560 €
TYPE 1:25 m ²	615 €
TYPE 2:32 m ²	730 €
COLOC 4CH: 80 m ²	485 €
COLOC 6CH: 120 m ²	485€



Projet Paulin de Nole – Axes environnementaux



Sobriété

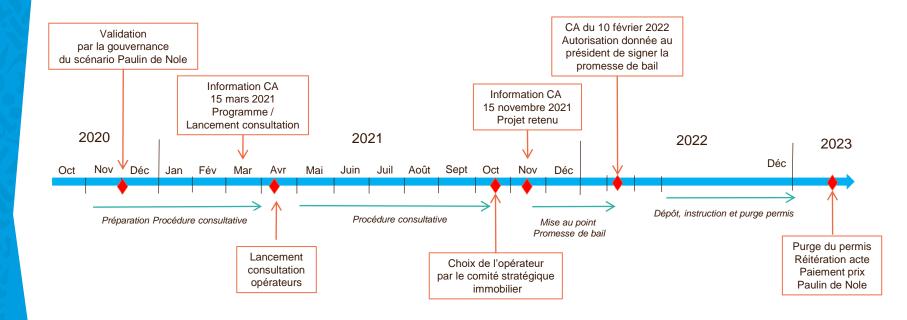
Réemploi

Frugalité



- L'eau : récupération des eaux grises / installation de système basse consommation dans les chambres permettant de réduite de 50 % la consommation en eau de la résidence.
- Impact environnemental : Faible impact sur l'environnement existant (préservation des arbres + nouveaux sujets plantés), stationnement en R+1 pour ne pas impacter la biodiversité du sous-sol et envisager à terme un réversibilité des usages
- Matériaux : utilisation de béton recyclé et de matériaux biosourcés pour l'isolation des façades
- Confort d'été : approche passive du contrôle de la température (pas de recours à la climatisation) avec l'utilisation de brasseurs d'air et de rafraîchissement adiabatique
- Ilot de fraîcheur : intégralité des besoins d'arrosage assurée par l'eau récupérée et recyclée / préservation et renforcement de la masse boisée existante
- Energie : Raccordement au futur réseau de chaleur

Projet Paulin de Nole - Calendrier prévisionnel



Questions / Réponses

- En quoi consiste le bail à construction (BAC) ?
- Octroi de droits réels et obligation de construire un ouvrage et de l'entretenir
- Mise en concurrence préalable organisée librement par l'UB de type appel à projet
- Loyer foncier sur une durée entre 18 ans et 99 ans
- Quel est l'intérêt pour l'université du bail à construction ?
- Peu de risques pour l'université
- Développement de services et amélioration de la vie sur le campus sans investir directement
- Obtention de recettes
- Conservation de la maîtrise foncière à terme et gain du bâtiment
- L'université peut-elle définir un programme précis via un BAC ?
- Non, sinon risque de requalification en contrat de la commande publique (marché loi MOP ou concession) et en conséquence obligation de portage du financement de l'ouvrage et/ou augmentation des risques

Questions / Réponses

Quels sont les modes de paiement du loyer du BAC ?

- Soit le paiement d'un loyer annuel relativement faible (entre 4 et 10 € / m² selon le foncier, les usages et l'investissement prévu)
- Soit le paiement d'un loyer capitalisé : cumul du loyer réglé à la signature du bail (mode retenu pour les résidences étudiantes) ; ce qui permettrait de mobiliser ces fonds pour de nouveaux investissements publics ou privés, en propre et/ou en partenariat par l'université

— Quelle est la durée des BAC ?

- La durée de 80 ans, retenue par notre prestataire en 2017, est celle qui permettait de répondre aux besoins de financement du modèle économique ; le loyer capitalisé étant équivalent a minima à une recette issue d'une cession
- Dans le cadre des premières opérations de valorisation, l'université a demandé aux opérateurs de chiffrer une variante à 60 ans pour évaluer la moins-value : peu de diminution a priori pour les programmes de logements, bien connus des investisseurs
- Une durée trop faible (30 ans par exemple) ne permettrait pas aux investisseurs d'obtenir une rentabilité suffisante, en particulier sur un programme complexe ; sauf à dégrader très sensiblement le niveau de loyer
- Les références connues pour des opérateurs publics : entre 50 ans et 80 ans

Questions / Réponses

- L'université peut-elle avoir, sur la durée du bail, un droit de regard sur la destination des locaux ?
- Oui. Ainsi, la promesse de bail est basée sur une programmation de logements étudiants. Toute modification substantielle devra être approuvé par l'université de Bordeaux.
- Comment l'université contrôle les obligations du preneur ?
- Validation du dossier de permis de construire avant dépôt
- Tout changement de destination devra faire l'objet d'une validation préalable
- Constat du bon achèvement de l'ouvrage
- Transmission par le preneur d'un état technique et financier des travaux réalisés et prévus tous les 3 ans et visite de contrôle possible
- Visite générale et approfondie 5 ans avant le terme puis visite annuelle
- NB : Les obligations du preneur sont transmises en cas de cession du bail