

**BORDEAUX METROPOLE
Direction de l'immobilier
Esplanade Charles de Gaulle
33045 BORDEAUX CEDEX**

**CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX NON IGH
DANS LE CADRE D'UN BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF
ASSORTI D'UN CONTRAT DE LOCATION NON DETACHABLE AU
BENEFICE DE BORDEAUX METROPLE
RUE JEAN FLEURET
BORDEAUX – 33**

**AVENANT N°2
AU CONTRAT DE LOCATION NON DETACHABLE DU
BAIL EMPHYTEOTIQUE ADMINISTRATIF DU 04 SEPTEMBRE 2009**

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN
Le XXX

A BORDEAUX (33000) Esplanade Charles de Gaulle, au siège de
BORDEAUX METROPOLE, pour le Bailleur,

Maître Daniel CHAMBARIERE, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle dénommée « Daniel CHAMBARIERE, Christelle GRANDIN et
Edouard FIGEROU, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à
BORDEAUX (33000), 8, cours de Gourgue,

A reçu le présent acte contenant l'**avenant au contrat de location non
détachable au bail emphytéotique administratif**

ENTRE

LE LOCATAIRE :

Bordeaux Métropole, Etablissement Public de Coopération Intercommunale à
fiscalité propre, relevant de la catégorie des Métropoles, par transformation de
la Communauté Urbaine Bordeaux, créée en vertu de la loi n° 2014-58 du 27
janvier 2014 et du décret n°2014-1599 du 23 décembre 2014, dont le siège est
à Bordeaux-Esplanade Charles de Gaulle, identifiée sous le numéro SIREN
243300316.

Représentée par le Président de Bordeaux Métropole, Monsieur Alain ANZIANI,
agissant conformément à la délibération n°..... du reçue
en Préfecture de Gironde le

Ci-après dénommée « **le Locataire** » et ou « **Bordeaux Métropole** » d'une part,

ET

L'EMPHYTEOTE :

La Société dénommée "**SOCIETE FLEURET SERVICES**",
Société par Actions Simplifiée, au capital de **37.000** euros, dont le siège social
est à **PARIS (75008), 14 boulevard de la Madeleine**.

Identifiée au SIREN sous le numéro unique **513 954 578** et immatriculée au
Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par **Monsieur Christian van Appelghem**, Président de ladite Société,

Domicilié pour les besoins des présentes au 14 boulevard de la Madeleine PARIS (75008),

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes des statuts de la Société dont la copie certifiée conforme demeurera annexée aux présentes après mention (**Annexe 1c**),

Ci-après désignée « **l'Emphytéote** » et ou « **la Société** », d'autre part,

Préalablement à l'acte objet des présentes, les parties ont exposé, ce qui suit :

I - BORDEAUX METROPOLE alors dénommé la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX a décidé de faire construire un immeuble de bureaux, destiné à accueillir différents services regroupés dans des bureaux adaptés à proximité de l'Hôtel de la COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX, sur un terrain lui appartenant.

La CUB ayant souhaité recourir au financement privé pour permettre la conception, la construction, l'équipement, le financement et la maintenance des biens a lancé une procédure de consultation à l'issue de laquelle la société SOCIETE FLEURET SERVICES a été retenue.

II - Suivant acte reçu par Me Christelle GRANDIN notaire à Bordeaux le 04 septembre 2009 publié au service de la publicité foncière de Bordeaux 1, le 22 septembre 2009 volume 2019 P numéro 6939

BORDEAUX METROPOLE a donné à bail emphytéotique administratif à la société dénommée SOCIETE FLEURET SERVICES sus nommée pour une durée de **vingt (20) ans** à compter de sa notification à l'emphytéote soit à compter du 30 avril 2013,

un terrain situé à BORDEAUX (33000) rue Jean fleuret cadastré section KA numéro 144 pour une contenance de 12a91ca,

en vue de la construction d'un immeuble de bureaux, certifié HQE et BEPOS grâce à l'intégration de 1240m² de panneaux photovoltaïques, développant une SHON de 8.367m² sur 9 étages de bureaux, 3 niveaux de parkings souterrains d'une capacité de 100 places,

moyennant une redevance d'un montant annuel de un euro symbolique hors taxe et à des charges et conditions ordinaires et particulières relatées aux termes dudit acte.

III - Suivant acte reçu par Maitre Christelle GRANDIN notaire sus nommée le 04 septembre 2009 publié au service de la publicité foncière de Bordeaux 1, le 22 septembre 2009 volume 2009 P numéro 6944

Il a été signé entre Bordeaux Métropole antérieurement dénommé la CUB agissant en qualité de locataire et entre la Société SOCIETE FLEURET SERVICES sus nommée agissant en qualité d'emphytéote, un contrat de location non détachable portant le terrain dont la désignation précède.

Audit acte, il a notamment été prévu des clauses générales, des clauses particulières sur l'utilisation des biens et des clauses financières.

IV- Suivant acte reçu par Maitre Christelle GRANDIN notaire sus nommée le 25 novembre 2010 publié au service de la publicité foncière de Bordeaux 1, le 26 juillet 2011 volume 2011 P numéro 7838

Il a été établi un premier avenant au bail emphytéotique administratif sus visé ayant pour objet d'intégrer la parcelle cadastrale section KA n°178 pour une surface de 65 ca et donc de modifier l'article I.3 du bail emphytéotique administratif du 04 septembre 2009.

V- Suivant acte reçu par Maitre Christelle GRANDIN notaire sus nommée le 25 novembre 2010 publié au service de la publicité foncière de Bordeaux 1, le 26 juillet 2011 volume 2011 P numéro 7844

Il a été établi un premier avenant contrat de location non détachable également sus visé ayant pour objet d'intégrer la parcelle cadastrale section KA n°178 pour une surface de 65 ca et donc de modifier l'article I.3 du contrat de location non détachable du 04 septembre 2009

VI - Suivant acte reçu par Maitre Christelle GRANDIN notaire sus nommée le 25 novembre 2010 publié au service de la publicité foncière de Bordeaux 1, le -26 juillet 2011-- volume 2011 P numéro 7844

Il a été établi un deuxième avenant au bail emphytéotique administratif sus visé ayant pour objet d'acter les modifications techniques et financières de l'évolution du projet dans le cadre de l'instruction du permis de construire et d'acter les modifications techniques au niveau principalement des fondations , modifications de délais et les modalités financières découlant de la prescription des fouilles archéologiques.

VII - Le Contrat de Location Non Détachable du bail emphytéotique administratif prévoit que le loyer relatif aux prestations et charges de propriétaire incombant à la Société Fleuret Services (loyer Rb) est constitué du Rb1 rémunération de la société, du Rb2, part des charges couvrant le paiement des charges de maintenance et de renouvellement des installations et du Rb3, part des charges couvrant des impôts et taxes liés à l'activité de la société.

Le contrat prévoit également une actualisation du Rb1 et Rb3 sur une base annuelle ainsi qu'une actualisation du Rb2 à la mise à disposition des biens et une révision annuelle à la date anniversaire de la mise à disposition des biens.

Par suite, les parties se sont rapprochées pour modifier les indices utilisés dans la formule de calcul du loyer d'exploitation Rb1 et Rb3, mais également pour apporter des précisions relatives à la révision annuelle des loyers Rb1, Rb2 et Rb 3.

Cela exposé, il est passé à l'avenant numéro 2 au CLND objet des présentes.

AVENANT

Par suite de ce qui est indiqué au paragraphe VII qui précède, les parties sont convenues de modifier l'article III.4 Prestations et charges du propriétaire du chapitre CLAUSES FINANCIERES comme suit,

Article III.4 Prestations et charges du propriétaire

Il est ici précisé que dans l'article III.4 intitulé « Prestations et charges du propriétaire », les loyers Rb1, Rb2 et Rb3 font l'objet d'une révision annuelle à compter de la date du **30 avril 2014**, date anniversaire de la mise à disposition de l'ouvrage, sur la base des derniers indices connus. Pour chaque indice, le trimestre de référence à prendre en compte pour le calcul de la révision est celui du premier trimestre. Les formules de calcul restent inchangées.

Dans l'article III.4 du CLND - Prestations et charges du propriétaire, le tableau des indices relatif à l'actualisation sur une base annuelle du Rb1 et Rb 3 est supprimé et remplacé par le tableau suivant :

| | |
|------|---|
| t | Année de la révision |
| o | Année de référence début d'indexation (1 ^{er} janvier 2009) |
| IPCH | Statistiques internationales – Indice des prix à la consommation harmonisé (Base 100 en 2005) – France Identifiant : 067119350 valeur 1 ^{er} janvier 2009 A partir de 01/01/2016, Indice du prix à la consommation harmonisée – Base 2015 – Ensemble des ménages – France – Nomenclature Coicop : Ensemble harmonisé - Identifiant : 001759971 |
| CPF | Indices de prix à la production – Prix à la production des services aux entreprises sur le marché français – Services – Nomenclature CPF – Hors TVA – Services comptables – Ensemble Identifiant : 085105271 valeur 1 ^{er} janvier 2009 A partir du 01/01/2009, Indice des prix de vente des services français aux entreprises françaises (BtoB) – Prix de marché – CPF 69.20 Base 2010 - Identifiant : 001664450 A partir du 01/10/2017, Indices des prix de production des services français aux entreprises françaises (BtoB) – CPF 69.20 – Services comptables – Base 2015 - Identifiant 010546418 |

Autres clauses du CLND :

Les autres clauses et stipulations du CLND restent inchangées.

Pièces annexes de l'avenant :

Les pièces constitutives de l'avenant sont les suivantes :

- le présent avenant et ses annexes détaillées ci-dessous :
 - o pouvoirs du signataire de Bordeaux Métropole (**Annexe 1a et b**)
 - o pouvoirs du signataire de la Société (**Annexe 1c**)

Date d'effet de l'avenant :

Le présent avenant prend effet à compter de la date anniversaire de la mise à disposition de l'ouvrage soit à la date du 30 avril 2014

Effet relatif :

Acte reçu par Maitre Christelle GRANDIN notaire sus nommée le 04 septembre 2009 publié au service de la publicité foncière de Bordeaux 1, le 22 septembre 2009 volume 2009 P numéro 6944

Acte reçu par Maitre Christelle GRANDIN notaire sus nommée le 25 novembre 2010 publié au service de la publicité foncière de Bordeaux 1, le 26 juillet 2011-
-- volume 2011 P numéro 7839---

Publicité foncière - Pouvoirs - Enregistrement - Frais

Une copie authentique du présent acte sera publiée au bureau des hypothèques compétent.

Tous pouvoirs sont donnés à tous clercs de l'étude du Notaire soussigné, à l'effet d'apporter au présent acte tous compléments, modifications et rectifications qui pourraient s'avérer nécessaires pour assurer la publicité foncière.

Les parties requièrent l'enregistrement de l'acte objet des présentes selon les articles 1048 ter et 680 du Code général des Impôts.

Conformément à l'article V.5 du CLND, les frais des présentes sont à la charge du Preneur (Société Fleuret Services) qui s'y oblige expressément.

Etant ici rappelé que lesdits frais seront refacturés à l'euro l'euro au Bailleur (Bordeaux Métropole).

DONT ACTE rédigé sur pages,

Comprenant :

Approuvés :

- Renvois :
- Mots rayés nuls :
- Chiffres rayés nuls :
- Lignes rayées nulles :
- Barres tirées dans les blancs :
- Blancs barrés :

Fait et passé au lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.