

DELIBERATION N° 2017-06-05 Assemblée Générale du 23 juin 2017

OBJET : Prise à bail civil (Annexe 1, 2, & 3)

Vu le Règlement Européen N°1082/2006 du Parlement Européen et du Conseil du 5 juillet 2006, relatif à un Groupement Européen de Coopération Territoriale,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L1311-9 et suivants,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment ses articles, L1, L4111-1 et L4111-2,

Vu la Convention et les Statuts du GECT Pyrénées-Méditerranée signés le 18 juin 2009, et modifiés,

Vu l'Arrêté du Préfet de Région Midi-Pyrénées en date du 25 août 2009 portant création du GECT Pyrénées-Méditerranée,

Vu l'Article 19 du Règlement Intérieur de l'Assemblée Générale du 24 juin 2014,

Vu l'avis du comité technique relatif à la réorganisation de l'Eurorégion,

Vu la Délibération n°2017-05-03 portant adoption du Budget 2017 du GECT Pyrénées-Méditerranée,

Vu l'avis du service de France Domaine en date du 16 mai 2017 annexé à la présente,

Vu le projet de bail civil en l'état futur d'achèvement annexé à la présente,

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des membres,

DECIDE :

Article Unique :

Autorise Madame la présidente en exercice à signer avec la société KEYS CENTRO STATION le projet bail civil annexé à la présente, relatif à la location pour une durée de six années à compter de sa livraison, le bien sis centre del mon 35 boulevard Saint Assiacle 66000 Perpignan, identifié comme le lot D1G au 1^{er} étage d'une surface de 292,55m² pour un prix hors taxes de cent trente euros le m² par an (130€ HT), soit cent cinquante-six euros toutes charges comprises le m² par an (156€ TTC) hors révision annuelle.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus. Pour extrait conforme aux registres des délibérations.

**La Présidente en exercice de l'Eurorégion
Pyrénées-Méditerranée**

Carole DELGA

Certifié exécutoire :

Publié ou notifié le :

Transmission en Préfecture le :


EUROREGION PYRENEES-MEDITERRANEE
GECT
15 rue Rivals
CS 31505
31015 TOULOUSE CEDEX 6
SIRET 130 007 511 00038

Bail relevant du Code civil non soumis aux dispositions d'ordre public des baux
commerciaux

Régi par les articles 1712 à 1762 du Code civil

Par acte sous seing privé,

Ont comparu :

I La Société dénommée **KEYS CENTRO STATION**, Société par actions simplifiée au capital de 1.500,00 €, dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 11 rue Jean Mermoz, identifiée au SIREN sous le numéro 821 428 505 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par son Président, la société KEYS VALUE ADDED, Société en commandite simple au capital de 10.000 €, dont le siège est à PARIS 8EME ARRONDISSEMENT (75008), 11 rue Jean Mermoz, identifiée au SIREN sous le numéro 811 370 477 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

Elle-même représentée par son Gérant, la société KEYS PROPERTIES, Société à responsabilité limitée au capital de 7.622,45 €, dont le siège est à PARIS 8EME ARRONDISSEMENT (75008), 11 rue Jean Mermoz, identifiée au SIREN sous le numéro 390 155 968 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

Représentée par son Gérant, Monsieur Pierre MATTEI,

D'une part,

Ci-après dénommée « **le bailleur** » dans le cours du présent acte.

Et :

II L'**Eurorégion Pyrénées-Méditerranée, Groupement Européen de coopération Territoriale (GECT)**, établissement public de droit français immatriculé sous le numéro SIRET 130 007 511 00038 dont le siège actuel est situé 15 rue Rivals CS 31505 – 31015 TOULOUSE Cedex 6.

Représentée par Madame Carole DELGA, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par les statuts et le règlement en vigueur de l'Eurorégion Pyrénées-Méditerranée et par délibération n° du juin 2017 relative à l'autorisation de signature du présent acte en sa qualité de Présidente en exercice,

D'autre part.

Ci-après dénommée « **le locataire** » dans le cours du présent acte.



Le Bailleur et le Locataire étant dénommés ensemble "**les Parties**" Lesquels ont convenu ce qui suit :

I. Conventions préliminaires

Il est ici convenu :

- qu'en cas de pluralité de bailleurs comme de locataires, il y aura solidarité soit entre bailleurs soit entre locataires dans les droits et obligations résultant respectivement à leur profit ou à leur encontre des stipulations du présent acte ;
- que les dénominations « **le bailleur** », « **le locataire** », s'appliqueront pareillement qu'il s'agisse de personnes physiques (hommes ou femmes) ou de personnes morales, de même qu'en cas de représentation totale ou partielle de ces personnes par mandataires, sans que, en cas de pluralité dans les parties, cette dénomination, au singulier, puisse nuire au caractère solidaire des obligations qui leur incombent, leur solidarité étant expressément stipulée et acceptée ;
- que les termes « **immeuble(s)** » ou « **bien(s)** », utilisés au cours du présent acte, s'appliquent à l'ensemble des biens compris dans la désignation qui va suivre ;
- que le bail qui va suivre, en dehors des stipulations du présent contrat et compte tenu de la destination prévue plus loin, est régi par le titre huitième du Livre III du Code civil, mais seulement dans la mesure où il n'y déroge pas.

Le bailleur loue le bien ci-après désigné pour l'usage exclusif du locataire.

II. Identification du bien

Sur la commune de PERPIGNAN (66100) 35 Boulevard de Saint Assiscle, au sein du Centre Del Món, un plateau de bureaux situé au 1er étage du bâtiment D et figurant sur le plan ci-annexé sous le numéro D1G R (Ci-après "le Bien"). Il comprend une surface aménagée de bureaux de deux cent quatre-vingt-douze m² cinquante-cinq habitables (292,55 m²) au 1^{er} étage et de 5 emplacements de parking au troisième sous-sol portant les numéros 610, 611, 612, 613, et 614, ainsi que les quotes-parts des parties communes de l'Immeuble (tels que circulations, hall, et locaux supports, quotes-parts calculés en fonction de la surface totale de l'Immeuble en ce compris les parties communes).

Le locataire fera son affaire personnelle de l'installation du mobilier nécessaire à la destination des lieux loués.

Le bailleur précise que le bien est actuellement en cours d'aménagement par le bailleur ce dont le locataire reconnaît avoir été parfaitement informé par le bailleur préalablement à la signature du présent bail.



Le plan des lieux loués est annexé au présent bail

Il est précisé que toute différence entre la désignation, la superficie ou la composition mentionnées au bail et celles réelles des lieux loués pourra donner lieu à recours, ou réclamation de la part du locataire s'il est avéré que cette différence nuit à l'activité du locataire, celui-ci devant en apporter la preuve.

Les lieux loués forment un tout indivisible en fait et dans la commune intention des parties.

(Annexe: Plan)

III. Destination des lieux loués

Le bien ci-dessus désigné est loué pour la destination suivante : **bureaux** dans le cadre d'une mission de service public administratif et activités de réunion et d'assemblée qui en découlent à l'exclusion de toute utilisation, même temporaire, à un autre usage, et il ne pourra y être exercé aucune activité commerciale, industrielle ou artisanale, de même que se trouve exclue toute affectation, même partielle, à l'habitation.

Le locataire devra utiliser les lieux loués, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

IV. Durée convenue

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme de six années entières et consécutives, à compter de la date à laquelle les travaux d'aménagement des parties communes de l'immeuble seront achevés (ci-après « **la Date de Prise d'Effet** »).

L'achèvement des travaux étant provisionnellement fixé entre le 15 septembre et le 30 septembre 2017, le bailleur fera le nécessaire pour avertir le locataire 15 jours calendaires en amont de la Date de Prise d'Effet par courrier recommandé avec demande d'avis de réception l'informant de la disponibilité du bien permettant au locataire d'en jouir.

V. Résiliation

Le contrat pourra être résilié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice :

- Par le locataire à l'expiration de la durée ferme de six années, en respectant un préavis de douze mois,
- Par le bailleur à l'expiration du contrat en prévenant le locataire douze mois à l'avance,
- Si un évènement engendre des grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, et qui constituent selon le locataire une impossibilité de continuer à exercer son activité dans le bien loué



et si le bailleur n'est pas mesure de proposer une solution alternative équivalente au locataire le temps des travaux, le bailleur pourra résilier le bail en respectant un préavis de trois mois,

Dans l'hypothèse où le locataire donnerait congé, comme prévu au présent article, le bailleur aurait le droit de faire visiter à sa convenance et pendant la période de préavis, les lieux loués objet du présent bail et d'apposer sur la façade de l'immeuble un panneau destiné à permettre la recherche d'un nouveau locataire.

VI. Tacite reconduction

A défaut de congé dans les conditions prévues ci-dessus, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée que celle initialement convenue, soit six années fermes, entières et consécutives.

VII. Dépôt de garantie

Les Parties conviennent que le locataire sera dispensé du versement d'un dépôt de garantie à raison de la personnalité du bailleur, de celle du locataire et de la qualité des relations existant entre eux. La présente clause étant consentie et acceptée dans le cadre d'un« intuitu personae » réciproque, il est formellement convenu qu'en cas de cession des lieux loués par le bailleur ou de cession par le locataire de son exploitation dans les lieux loués entraînant un transfert du droit au présent bail à une société ne faisant pas partie de son Groupe, un dépôt de garantie sera dû par le Locataire.

De plus, il est expressément convenu que le locataire ne peut procéder à un transfert du présent bail en faveur d'un tiers.

VIII. Loyer

Le loyer annuel de base est fixé à trente-neuf mille deux cent trente-un euros et quinze centimes hors taxes (**39 231.15€ HT**), soit quarante-sept mille soixante-dix-sept euros trente-huit centimes (**47 077.38€ TTC**) à la date de prise d'effet.

A titre d'information, le loyer ci-dessus est ventilé comme suit :

Loyer de bureaux : cent trente euros hors taxes du mètre carré hors charges (130€ HT)

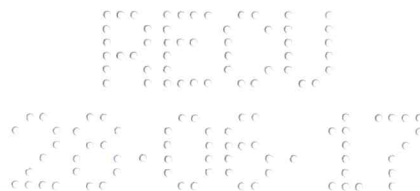
Loyer des parkings : deux cent quarante euros hors taxes par unité par an hors charges (240€ HT)

Il est à rappeler que le bailleur est un assujetti fiscal et le locataire un non assujetti fiscal.

Le bailleur optera à la TVA pour les loyers en adressant un courrier à l'Administration fiscale. Le taux de TVA applicable sera celui réglementairement en vigueur pendant la durée du bail.

Il sera susceptible de variation ainsi qu'il sera indiqué ci-après.

Le loyer est payable par trimestre à échoir et d'avance par mandat administratif en faveur des coordonnées bancaires suivantes du bailleur figurant sur le RIB ci-joint et pour la première fois le jour de la Date de Prise d'Effet.



Toute somme non réglée par le locataire à sa date d'exigibilité portera intérêt de plein droit au taux légal après commandement de payer resté sans effet jusqu'au jour du paiement effectif.

IX. Révision du loyer

Ce loyer sera révisé automatiquement au terme de chaque année du contrat, en fonction de la variation de la moyenne sur quatre trimestres de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié trimestriellement par l'INSEE _____ ou de tout autre indice qui viendrait à lui être substitué par voie législative ou réglementaire.

A défaut de publication ou de remplacement de cet indice et à défaut d'accord entre les parties, le nouvel indice sera fixé par un arbitre désigné, soit d'un commun accord, soit par ordonnance du président de la juridiction compétente et sur requête de la partie la plus diligente.

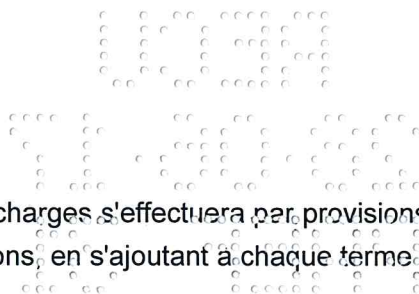
Il est précisé que le montant du loyer de base ci-dessus fixé correspond à l'indice du 4^{ème} trimestre de l'année 2016 _____ qui a été de : **108,94** _____.

Dans le cas de retard dans la parution des indices de référence, le terme du loyer serait provisoirement payé sur la base du loyer antérieur à la révision et le réajustement s'opérerait à la première échéance suivant la publication de l'indice.

X. Charges

En plus du loyer principal ci-dessus stipulé, le locataire devra rembourser au bailleur les charges relatives aux parties communes et notamment :

- le nettoyage ;
- le fonctionnement et entretien de l'immeuble ;
- les liaisons mécaniques ;
- les espaces verts ;
- le raccordement à la boucle d'eau de l'immeuble ;
- la surveillance et la sécurité des locaux ;
- l'éclairage des parties communes ;
- la sécurité incendie ;
- la gestion des déchets ménagers et assimilés et les impôts et redevances qui en découlent à savoir la part au prorata des tantièmes des parties communes de la Taxe d'enlèvement des ordures ménagères et de la redevance spéciale des déchets ménagers et assimilés ;
- la gestion de l'immeuble ;
- Travaux ;



Le paiement de ces charges s'effectuera par provisions, dont le montant pourra être modifié au cours de la location ; ces provisions, en s'ajoutant à chaque terme de loyer, seront exigibles avec ce terme.

Le paiement de la première provision pour charges interviendra en conséquence le jour de la Date de Prise d'Effet.

Pour la première année, **ces provisions annuelles** seront de vingt-un euros hors taxes du mètre carré (21€ HT) pour la partie bureaux, soit vingt-cinq euros vingt centimes toutes taxes comprises (25.20€ TTC), soit six mille cent quarante-trois euros cinquante-cinq centimes (**6 143.55€ HT**), soit sept mille trois cent soixante-douze euros vingt-six centimes toutes taxes comprises (**7 372.26€ TTC**), à la date de prise d'effet.

Pour **les cinq emplacements de parkings**, les charges sont fixées à sept cent vingt euros hors taxes (**720€ HT**) par an, soit huit cent soixante-quatre euros toutes taxes comprises (**864€ TTC**), à la date de prise d'effet.

La régularisation s'effectuera chaque année sur justification fournie par le bailleur.

Le montant des charges identifié ci-dessus n'intègre pas la consommation privative des fluides (eau, électricité...) qui est directement prise en charge par le locataire, les lieux loués bénéficiant de leurs propres compteurs.

XI. Clause de résiliation de plein droit

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou du montant des charges récupérables, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après un simple commandement de payer demeuré infructueux, énonçant la volonté du bailleur de se prévaloir de la présente clause.

De même, le contrat sera résilié de plein droit en cas d'infraction du locataire à l'une des clauses du présent bail ; cette résiliation de plein droit sera toutefois subordonnée à une mise en demeure adressée au locataire et lui enjoignant de respecter ses obligations dans le mois suivant réception de cette mise en demeure.

Dans ces différents cas, la résiliation s'opérera de plein droit sans qu'il soit besoin de formalité judiciaire, nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai d'un mois ci-dessus fixé.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision, nonobstant appel, pour obtenir l'expulsion des lieux loués.

XII. Clauses pénales

A titre de clause pénale, en application des articles 1226 et suivants du Code civil, en cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier de justice, le locataire devra payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, 10%

de la somme due pour couvrir le bailleur de ses peines et tracas, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du code de procédure civile.

Il est également stipulé à titre de clause pénale, afin de garantir au bailleur la récupération effective et immédiate du bien loué, que le locataire, dans le cas où il se maintiendrait indûment dans le bien à la cessation de la location, devra verser au bailleur une indemnité d'occupation calculée, jour par jour, en fonction du montant du dernier loyer majoré de 10%.

XIII. Obligations du locataire

Le présent bail est soumis aux conditions ci-après que le locataire s'oblige à exécuter et accomplir et ce, à peine de toute action en dommages-intérêts et en résiliation du bail.

Le locataire devra payer le loyer et les charges de la manière définie dans le corps du présent acte ; il en supportera seul les frais.

Il sera tenu en outre des obligations suivantes :

- user paisiblement du bien et des équipements loués suivant la destination prévue au contrat,
- répondre des dégradations et pertes survenues pendant la durée du contrat, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure,
- prendre à sa charge exclusive l'entretien du bien loué et toutes les réparations qui devraient y être faites, à la seule exception des grosses réparations telles que limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil,
- acquitter les contributions et taxes à sa charge, ainsi que toutes prestations diverses,
- s'assurer contre tous les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire,
- ne pas céder le contrat de location ni sous-louer le bien sans l'accord écrit préalable du bailleur.

Le locataire accepte expressément la création et la constitution d'une servitude de passage dans son local afin que le bailleur puisse accéder au local de désenfumage situé dans ce dernier, une fois par an ou plus en cas de réparation, sans contrepartie financière du bailleur.

XIV. Obligations du bailleur

Par dérogation aux dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil, le bailleur est seulement tenu des obligations suivantes :

Le bailleur est tenu de délivrer au locataire le bien loué en état de servir à son usage.



A cet égard, le locataire admet bien connaître le bien loué et accepte de le prendre dans l'état dans lequel il se trouve, reconnaissant qu'il est effectivement propre à son usage et sur procès-verbal d'un état des lieux « entrant » établi à la Date de Prise d'Effet.

Le bailleur conserve à sa charge les grosses réparations, telles que limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil. Si de telles réparations deviennent nécessaires, il pourra, à son choix, soit les effectuer, soit mettre fin au bail comme il est dit à la clause « *Résiliation* ».

XV. Assurances

Assurances du bailleur

Le bailleur fera son affaire personnelle de la souscription du ou des contrats d'assurances qui devront au minimum garantir :

- Les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire,
- En valeur de reconstruction à neuf, les biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière dont les lieux loués seront dotés à la date de prise d'effet du bail et ce, notamment contre les risques d'incendie, explosion, tempêtes et dégâts des eaux,
- Les frais de déblais, remblais, pertes indirectes et honoraires d'expert.

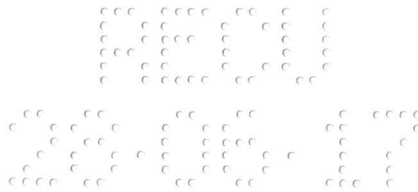
Assurances du locataire

Le locataire souscrira pour son compte des contrats d'assurances qui devront au minimum garantir :

- Les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile de locataire et /ou occupant en ce compris les recours des voisins et des tiers,
- Les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile du fait de ses activités envers tout tiers notamment au titre d'accidents corporels, matériels et immatériels survenus dans les locaux loués ou dont le locataire pourrait être responsable,
- Les biens propres et aménagements qu'il réalise notamment contre les risques d'incendie, explosion, tempêtes, dégâts des eaux,
- Ses frais supplémentaires d'exploitation,
- Le locataire s'acquittera auprès de l'assureur du paiement des cotisations afférentes à ces garanties et en justifiera au bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

XVI. Travaux

Si le locataire entend réaliser des travaux en cours de bail, celui-ci pourra librement effectuer dans les lieux loués tous travaux d'aménagement courant tels que peintures intérieures et revêtements de sol.



A contrario, il ne pourra effectuer aucun percement de murs ou de planchers, aucun cloisonnement ou modification des faux-plafonds ou de fluides ou de changement de distribution, aucune démolition ou construction, de même qu'aucune intervention en façade de l'immeuble ni travaux affectant les parties communes, les installations techniques de l'immeuble sans le consentement préalable et écrit du bailleur auquel les devis descriptifs et les plans devront être soumis préalablement.

L'autorisation du bailleur devra intervenir dans les trente (30) jours ouvrés suivant la réception de ce dossier, le silence du bailleur dans ce délai valant refus.

XVII. Tolérances

Il est formellement convenu entre les parties que toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et dans aucune circonstance être considérées comme entraînant une modification ou suppression de ces clauses et conditions ni comme engendrant un droit quelconque pouvant être revendiqué par le locataire. Le bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

XVIII. Solidarité et indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le locataire constitueront, pour tous ses ayants-cause et ayants-droit — notamment pour ses membres, en cas de dissolution — et pour toutes personnes tenues au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail, une dépense obligatoire et une charge solidaire et indivisible dans le respect des statuts du locataire et du droit français.

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait supporté par ceux à qui elles seraient faites.

XIX. Pacte de Préférence

Le locataire bénéficiera d'une priorité à l'achat dans l'hypothèse où le bailleur vendrait les lieux loués. L'offre lui sera faite par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier, en stipulant les conditions essentielles de la vente. A compter de la réception de l'offre, le locataire aura quatre semaines pour y répondre par lettre recommandée avec accusé réception ou par huissier. Si le locataire ne répond dans le délai des quatre semaines, le locataire sera considéré comme ayant purement et simplement rejeté l'offre. En cas d'acceptation de l'offre, à compter de sa date d'acceptation, il bénéficiera d'un délai de quatre mois pour réaliser l'acquisition de manière définitive et ce, même en cas de recours à un prêt bancaire. Si l'acquisition n'était pas réalisée de manière définitive dans ce délai de quatre mois, le bailleur sera libre de vendre les lieux loués à un tiers.



Par dérogation expresse aux dispositions légales et au présent article, le locataire ne bénéficiera pas de priorité à l'achat dans l'hypothèse où l'acquéreur serait Monsieur Laurent SYLVESTRE en nom propre ou toute personne morale dont Monsieur Laurent SYLVESTRE serait l'un des associés ou le représentant légal.

XX. Frais

Le présent acte est conclu sous la forme d'un « sous seing privé ». Si par la suite, les parties convenaient de le faire authentifier devant notaire, Il est convenu entre les parties que les frais, droits, et émoluments des présentes seraient supportés à parts égales sans exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au bailleur.

XXI. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes de poursuites, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

Fait à Perpignan, le **23 juin 2017**

- Nombre de mots ajoutés et paraphés par les parties :
- Nombre de mots rayés nuls et paraphés par les parties :

En deux exemplaires originaux dont chaque page a été paraphée par les signataires,

Pour le bailleur,

La société Keys Centro Station SAS,

Par délégation de pouvoir de M. Pierre MATTEI,

Laurent SYLVESTRE

Pour le locataire,

L'Eurorégion Pyrénées-Méditerranée GECT,

La Présidente en exercice,

Carole DELGA

Annexes à fournir par le bailleur au plus tard à la date de prise d'effet :

- Annexe 1. Fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante actuel
- Annexe 2. État des risques naturels miniers et technologiques
- Annexe 3. Diagnostic de Performance Energétique
- Annexe 4. Plan détaillé des Locaux Loués
- Annexe 5. certificat de superficie
- Annexe 6. Planning travaux
- Annexe 7. RIB du Bailleur
- Annexe 8. Inventaire précis et limitatif des catégories de charges et travaux liés au bail, entre le bailleur et le locataire
- Annexe 9. Budget détaillé des charges pour l'année 2017
- Annexe 10. Etat récapitulatif des travaux réalisés pendant les trois années précédant la signature du bail.

CENTRE DEL MON BUREAUX EUROREGION A AMENAGER PERPIGNAN 65000

DESCRIPTIF SOMMAIRE

Ce descriptif est un résumé des prestations prévues dans les marchés qui seront signés avec les entreprises.

Des modifications pourront y être apportées en cours de réalisation par le maître d'œuvre du fait d'impératifs.

Les caractéristiques techniques non mentionnées sur ce document sont au moins conformes aux normes, DTU, règles de l'art et réglementations en vigueur.

1. BÂTIMENT HORS D'EAU / HORS D'AIR :

- Le plateaux à aménager est le **niveaux 01 du bâtiments D du CENTRE DEL MON à PERPIGNAN 66000, accessible par le centre commercial.**
- Actuellement ces plateaux sont aménagés (ancien C&A). Une démolition « intelligente » est à prévoir.
- Suite à un dégât des eaux, les menuiseries extérieures sont à déposer et à remplacer dans les règles, normes et DTU en vigueur.
- Le niveau est desservi par ascenseurs.
- L'isolation verticale est réalisée conformément à l'étude thermique du projet.
- Le bâtiment est conforme aux règles, normes et DTU en vigueur à la date d'obtention du permis de construire, à savoir 2006 pour l'infrastructure et 2007 pour la superstructure.
- Les systèmes de ventilation et de désenfumage (si nécessaire) sont réalisés dans le cadre de l'ancien aménagement ou seront achevés conformément à la réglementation.
- Les façades et les menuiseries extérieures ont un classement Eau/Air/vent, acoustique et thermique conforme à la réglementation en vigueur à la date d'obtention du permis de construire.
- Le projet est conforme à la règlementaire thermique 2005, respecte les exigences :
 - $U_{bât} < U_{bat\ ref} + 25\% U_{bat\ ref}$
 - $C < C_{ref}$
 - $T_i < T_{i\ ref}$

2. DESCRIPTIF DES PARTIES COMMUNES:

- Une servitude d'accès au désenfumage existant sera prévue.
- La création d'alimentations réseaux indépendantes sera à prévoir.

3. MENUISERIES INTERIEURES:

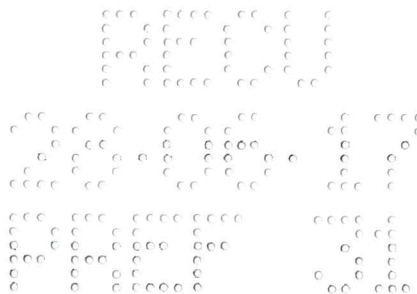
- Les portes de distribution seront à âme pleine stratifiées de 0,93 X 2,04ht avec serrures simple clé sur organigramme et ferme portes, verrous de condamnation pour sanitaires.
- Les placards dessinés seront équipés d'étagères et portes coulissantes stratifiées.
- Les portes des locaux de stockage ou archives seront coupe-feu ½ heure et équipées de système de fermeture par serrures trois points et ferme portes.

4. CLOISONS :

- Les cloisons de distributions des bureaux, comme les cloisons entre bureaux et circulations seront en complexes plaques de plâtre de 72 mm acoustiques avec un indice d'affaiblissement de $Rw+C = 43$ dB conformément aux règles des D.T.U en vigueur,
- Les cloisons des locaux archives seront en complexes plaques de plâtre coupe-feu 1 heure selon norme en vigueur E.I. 60,
- Des parois vitrées seront prévues selon localisations plans Architecte.
- Les parois des pièces humides, type sanitaires, seront en complexes plaques de plâtre hydrofuge conformément aux règles des D.T.U en vigueur.
- Les cloisons des gaines techniques seront en complexes plaques de plâtre coupe-feu 1 heure selon norme en vigueur E.I. 60. Dans tous les cas les cloisons des gaines techniques traversant d'autres plateaux de bureaux devront être conformes aux normes acoustiques et aux règles de sécurité incendie.

5. PLAFONDS :

- Les plafonds de tous les locaux bureaux, circulations et sanitaires seront des plafonds suspendus démontables acoustiques en dalles au format 600x600 de façon à créer un plénum technique entre les plafonds coupe-feu 1 heure existants.
- Les plafonds des locaux archives seront les plafonds en plaques de plâtre existants puisque ces derniers sont coupe-feu 1 heure, ils recevront une peinture lisse et mate de finition.
- Une attention particulière sera apportée aux réseaux sprinkler en place.



6. REVETEMENTS DE SOLS :

- Les revêtements de sol depuis les sorties ascenseurs jusqu'aux limites des entrées aux plateaux de bureaux de façon à ne pas salir, ni polluer, seront de type tapis de propreté logotisés Centre Del Mon (ou autres) en textile tufté à velours coupé en fibres 100% polyamide,
- Pour les bureaux : parquet flottant sur sous couche acoustique, avec classement grand passage ERP,
- Plinthes bois assorties au parquet,
- Plinthes bois à peindre,
- Carrelage au format 60x60 dans les sanitaires,
- Plinthes 8x60 assorties au carrelage dans les sanitaires,
- Liaison entre parquet/sols textiles et carrelage par seuil inox.

7. REVETEMENTS MURAUX :

- Murs faïences format 25x40 avec listel incorporé pour toute hauteur dans les sanitaires.

8. PEINTURE :

- Peinture lisse et mate à haut pouvoir garnissant sur murs de l'ensemble des pièces, les plafonds étant en dalles 600x600 acoustiques,
- Peinture glycérophthalique sur les cadres des portes intérieures de distribution ou lasure, coloris au choix maître d'œuvre.

9. EQUIPEMENT SANITAIRE

- Les réseaux chemineront dans la gaine technique des sanitaires. Il existe une colonne technique sur laquelle le groupe de sanitaire sera raccordé. L'ensemble des appareils sanitaires sera conforme au plan architecte et répondront aux normes d'accessibilité en vigueur.
- Il sera prévu :
 - lavabo ou plan vasque PMR
 - cuvette sur pied PMR
 - douche PMR
 - barre d'appui
 - barre fermeture de porte
 - Accessoires type dérouleur ou balais.
 - Différentiation sanitaires Homme et Femme
- L'ensemble des évacuations sera raccordé aux réseaux existants au RDC. La production d'eau chaude sera réalisée par des chauffe-eau électriques placés en faux plafond, un par niveau.
- Un coin kitchenette sera aménagé avec lavabo inox simple vasque et égouttoir.

10. VENTILATION :

- Les bureaux sont traités par une centrale double flux à récupération d'énergie qui réalise l'amenée d'air neuf et l'extraction dans les bureaux.
- Le caisson est installé pour une ventilation permanente des sanitaires, il est positionné en toiture.

11. CHAUFFAGE / CLIMATISATION:

- Les installations de chauffage et de climatisation seront réalisées pour traiter indépendamment les zones à différentes expositions.
- Les terminaux seront de type cassette 4 voies 600x600 mm ou gainable avec télécommande individuelle.

12. COURANTS FORTS / COURANTS FAIBLES / RESEAUX :

Alimentation générale :

- Les locaux seront alimentés depuis le réseau ERDF existant dans le bâtiment. Un nouveau comptage sera créé, derrière lequel, il sera mis en place un TGBT. Celui-ci alimentera les équipements électriques des locaux.
- De plus, afin d'avoir connaissance des consommations d'énergie des locaux, il sera mis

en place des comptages sur les départs éclairages, PC et climatisations/chauffage.

Eclairage :

- Éclairages réglementaires selon EN 12464 :
 - Bureaux : 500 lux
 - Salles de réunion : 500 lux
 - Accueil : 300 lux
 - Circulations : 100 lux
 - Locaux techniques : 100 lux
 - Sanitaires : 200 lux
- L'éclairage sera réalisé comme suit :
 - Dans les bureaux : avec des luminaires LED 60x60, encastrés en dalles de faux plafond
 - Dans les circulations et sanitaires avec des luminaires de type downlight LED
 - Dans les locaux techniques avec des luminaires étanches LED.
 - Un éclairage architectural sera prévu en collaboration avec l'architecte et suivant ses plans.
- Les commandes d'éclairage se feront sur :
 - Détection de présence et de luminosité dans les circulations, les cages d'escaliers et les sanitaires.
 - Interrupteurs simple allumage, double allumage ou va et vient suivant disposition, dans les bureaux, locaux techniques et salles de réunions/concours.
 - Variateurs dans les salles de réunion.

Eclairage de sécurité :

- Les locaux seront équipés d'éclairage de sécurité selon le classement de l'établissement et les recommandations du bureau de contrôle.
- L'éclairage de sécurité sera réalisé par blocs autonomes non permanent 100% LED et implanté conformément au règlement en vigueur.

Appareillages, postes de travail :

- Les bureaux seront équipés d'un poste de travail par personne. Chaque poste de travail sera constitué de 2 prises de courants, de 2 prises de courants détrompées pour mise en œuvre sur réseau ondulé (onduleur non compris dans le cadre du marché) et de 2 prises réseaux RJ45. De plus, il sera prévu des prises de courants supplémentaires dans chaque bureau.
- Les salles de réunions et locaux annexes seront équipées de postes de travail constitués comme dans les bureaux et de prises de courants supplémentaires. Leur nombre sera défini suivant les besoins du maître d'ouvrage.
- Dans les circulations, il sera mis en place des prises de courants ménage tous les 15m.

Alimentations équipements techniques :

- il sera prévu l'alimentation depuis le TGBT, des nouveaux équipements techniques mis en place dans le cadre des travaux.

Système sécurité incendie :

- Un système de sécurité incendie sera mis en œuvre suivant le classement de l'établissement et conformément aux recommandations du bureau de contrôle.

Réseau informatique :

- Il sera mis en place un réseau informatique et téléphonique de type « banalisé ». La distribution sera réalisée en étoile en câblage de catégorie 6A depuis la baie de brassage situé dans le local dédié.

Autres installations courants faibles.

- Les équipements techniques courants faibles autres (alarme intrusion, contrôle d'accès, interphonie, téléphonie,...) seront intégrés au projet suivant demande du maître d'ouvrage.

13. CONDITIONS GENERALES D'EXECUTION :

- Toute la construction est faite suivant la présente notice descriptive dans toutes les règles de l'art.
- Toutefois, le maître d'œuvre a la faculté d'apporter quelques changements d'ordre secondaire aux plans et à la présente notice descriptive, changements nécessités par des causes imprévues et survenant en cours de construction, en fonction d'exigences techniques qui s'avéreront indispensables pour la bonne tenue des constructions.
- Le maître d'œuvre se réserve le droit de remplacer certains matériaux ou marques par d'autres équivalents ou supérieurs en cas de difficulté d'approvisionnements, de retrait d'agrément ou du nouvel agrément par le C.S.T.B par exemple.
- Le maître d'œuvre est mandaté pour régler, au nom des acquéreurs, toutes les questions de détails que la présente notice descriptive n'aurait pas fixées d'une façon précise.
- Les travaux faisant l'objet de la présente notice descriptive sont contrôlés par le bureau de contrôle **SOCOTEC**.
- Le Maître d'œuvre du projet d'aménagement intérieur, mission complète type loi MOP base (VISA) est :



EURL Agence CAM
Sacha Descoux, Architecte DPLG
2 Rue Grande des Fabriques, 66000 Perpignan
Tél : 04 68 66 08 00 Port : 06 08 76 90 28

