

**Rapport pour le conseil régional
SEPTEMBRE 2019**

Présenté par
Valérie PÉCRESSE
Présidente du conseil régional
d'Île-de-France

**UNE POLITIQUE IMMOBILIÈRE DYNAMIQUE QUI PERMET DE RENDRE DE L'ARGENT AUX
FRANCILIENS**
VALORISATION DE L'OPTION D'ACHAT SUR L'IMMEUBLE INFLUENCE 2.0

Sommaire

<u>EXPOSÉ DES MOTIFS</u>	3
<u>ANNEXE AU RAPPORT</u>	8
<u>Analyse opportunités</u>	9
<u>PROJET DE DÉLIBÉRATION</u>	22
<u>ANNEXES À LA DÉLIBÉRATION</u>	24
<u>Protocole d'accord de renonciation au bénéfice de la promesse de vente du 27 janvier 2017 entre la Région Île-de-France et la Société NEXIMMO 101</u>	25
<u>Avenant n°1 au protocole en date du 27 janvier 2017</u>	34
<u>Avenant n°1 au bail en date du 27 janvier 2017</u>	58
<u>Avenant n°1 à la promesse unilatérale de vente du 27 janvier 2017</u>	78

EXPOSÉ DES MOTIFS

Lors des élections régionales de 2015, je m'étais engagée auprès des Franciliens à mettre en place une politique immobilière dynamique afin de réduire les dépenses de la région et de dégager des moyens financiers pour financer de nouvelles politiques publiques.

L'acte le plus symbolique de cette politique immobilière est naturellement le déménagement du siège de la région hors de Paris, en Seine-Saint-Denis, qui aura été réalisé en l'espace de deux ans.

1. Depuis 2015, une politique active de rationalisation des implantations régionales

A mon arrivée à la tête de la collectivité, en 2015, le siège de la région se répartissait sur 16 sites (dont 11 situés en plein cœur de Paris, 4 antennes territoriales et 1 site d'archives).

Désormais, et une fois l'immeuble Influence 2 achevé, d'ici la fin de l'année, le siège de la région se concentrera sur 4 sites – quatre fois moins – tous situés hors de Paris et, pour 3 d'entre eux, localisés en Seine-Saint-Denis : les services du siège sur l'ensemble unique Influence 1 et Influence 2 à Saint-Ouen ; l'antenne ressources humaines à Pantin ; l'antenne lycées et ressources humaines à Nanterre ; et un site d'archives à Saint-Denis.

Pour parvenir à ce résultat, la région a mis fin à des baux couteux signés sous la précédente mandature :

- 13.274 m² de locaux loués à LVMH, dans l'immeuble du « Bon marché », au tarif de 498 euros par m² ;
- 5.484 m² de locaux loués rue du général Bertrand dans le VIIème arrondissement, à proximité des Invalides, au tarif de 651 euros par m² ;
- 6.515 m² de locaux loués au-dessus de la gare Montparnasse, au tarif de 434 euros par m² (ces locaux seront rendus une fois le bâtiment Influence 2 livré).

Ces éléments financiers sont à comparer aux loyers économiques négociés sur les sites Influence : 237 euros par m².

En parallèle, et pour valoriser au mieux son patrimoine, la région a décidé de vendre son siège administratif historique du boulevard des Invalides. L'acquéreur AG2R-La Mondiale a proposé un prix de 176.1 millions d'euros pour l'acquisition des immeubles Invalides, Murat et Monsieur (pour une estimation France Domaine de 172 millions d'euros).

En marge de cette vente, la région a également cédé un appartement qu'elle détenait au sein de cet ensemble immobilier au prix de 700.000 euros (pour une estimation France Domaine de 460.000 euros).

Ce mouvement de rationalisation immobilière a aussi concerné les organismes associés. Outre les organismes qui ont été supprimés, dont les loyers ont de ce fait été effacés, la Commission du film a rejoint les locaux de Paris région entreprises (PRE) dont elle est devenue un des pôles. Le CRIPS a quitté ses locaux du centre de Paris pour rejoindre ceux de la Cité de l'environnement à Pantin. Précisons enfin que l'ensemble Influence permettra d'accueillir le Centre Hubertine Auclert (CHA) et Maximilien, actuellement hébergés dans l'immeuble Nord-Pont de la Région, ainsi que Défi-métiers et le CERVIA (Île-de-France Terre de saveurs) actuellement locataires de bailleurs privés.

Une fois l'ensemble de ces opérations réalisées, la région restera propriétaire de l'ensemble Barbet de Jouy-Vaneau, ancien siège de la présidence du conseil régional, et de l'immeuble Babylone, qui accueille aujourd'hui l'hémicycle régional et les groupes d'élus.

Compte tenu de la qualité exceptionnelle de ces biens, je vous propose de les conserver dans le patrimoine régional. Il convient toutefois de les valoriser.

C'est la raison pour laquelle, comme vous le savez, j'ai décidé de lancer une procédure d'appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour l'ensemble immobilier Babylone avec pour objectif de trouver un locataire portant un projet à dimension culturelle ou sociale, chargé à lui de réaliser les travaux nécessaires à la mise en place et au maintien de ses activités.

L'appel à manifestation d'intérêt a été lancé le 1er avril 2019. Sept candidats se sont manifestés et ont été reçus par les services pour présenter leur projet. À l'issue de ces auditions, trois candidatures ont été retenues pour la phase de second tour : le projet porté par Cohen Media Group, propriétaire de l'ancien cinéma La Pagode, voisin de l'immeuble de la région, pour un projet culturel autour du cinéma ; le projet d'une cité de l'édition porté par Editis ; et le projet d'espace de co-working dédié à l'art et au design porté par TheBureau et le groupe BeauxArts.

Le choix du lauréat interviendra dans les semaines qui viennent et la conclusion du bail fera l'objet d'une délibération régionale.

S'agissant enfin de l'ensemble immobilier Barbet de Jouy-Vaneau, compte tenu de son emplacement exceptionnel au cœur de Paris, je vous propose d'en faire un lieu d'attractivité pour la région. Afin de poursuivre cet objectif – sans renoncer à sa valorisation financière –, je vous propose d'y abriter Paris région entreprises (PRE) et le Comité régional du tourisme (CRT), aujourd'hui logés auprès de bailleurs privés pour un loyer cumulé dépassant 1,6 million d'euros par an.

Ces mouvements s'ajoutent une optimisation de plusieurs biens immobiliers jusqu'ici non valorisées.

Il convient en effet d'y ajouter les cessions de biens appartenant à la région et qui étaient inoccupés depuis de nombreuses années :

- Un local commercial à usage de bureaux à Versailles, inoccupé depuis 2010, et cédé pour 585.000 euros.
- L'ancien lycée des Camélias, inoccupé depuis 1990 et transféré par l'Etat à la région en 2009, cédé pour 2,1 millions d'euros.
- L'ancien lycée Fortuny, inoccupé depuis 2010. S'agissant de ce bien, l'acquéreur qui a été désigné par la commission permanente s'est finalement désisté mais les services de la région ont identifié un nouvel acquéreur. Ce changement d'acquéreur fera l'objet d'un vote lors d'une toute prochaine commission permanente étant précisant que France Domaine a estimé ce bien à 11,5 millions d'euros.

Il faut par ailleurs tenir compte de la cession du foncier appartenant à la région réalisée par l'Agence des espaces verts (AEV) pour un montant total de 3.658 millions d'euros depuis 2015.

Conformément aux engagements pris auprès des Franciliens, une procédure d'identification des fonciers détachables des lycées a également été conduite. Celle-ci a permis de mettre au jour une dizaine de fonciers pouvant donner lieu à cession, en accord avec les communes et les lycées concernés, pour développer des projets de valorisation foncière.

Enfin, la région a lancé le 1er février 2019 un appel à manifestation d'intérêt (AMI) sur le domaine de Villarceaux dans le Val d'Oise.

La région n'est pas propriétaire de ce domaine, qui appartient à la fondation suisse Charles Leopold Mayer, mais titulaire d'un bail emphytéotique de 99 ans et assure à ce titre l'entretien du domaine. Celui-ci représente une charge importante pour la région en fonctionnement et en investissement (en moyenne 935 000 € par an en fonctionnement et 1,3 M€ en investissement sur la période 2006-2017). A l'occasion d'un contrôle sur la gestion de ce domaine par la région, la Chambre régionale des comptes a estimé que « *vu la faible attractivité du lieu, la région (devait) examiner une éventuelle résiliation des baux, d'autant que cette gestion patrimoniale est éloignée de ses compétences* » ; et la Chambre de poursuivre : « *cette résiliation ne pouvant avoir lieu qu'en 2025, il paraît nécessaire, en attendant, d'évaluer la possibilité de mettre en œuvre un véritable projet de valorisation* ».

L'AMI lancé par la région fait suite à ces recommandations. Son objet est d'identifier des porteurs de projets respectueux de la dimension patrimoniale, culturelle et touristique du domaine et financièrement viables, étant précisé que la région souhaite que tout ou partie du domaine reste accessible au public. Seize candidats ont exprimé leur intérêt pour cette procédure et, parmi eux, douze ont déposé un dossier de candidature. Aux termes d'un entretien de présentation auprès des services, huit projets ont été préselectionnés. Les services de la région poursuivent actuellement l'instruction de ces dossiers afin de permettre à la région de se prononcer dans les meilleurs délais sur le candidat ou le groupement de candidats retenu.

2. La valorisation de l'option d'achat de l'immeuble Influence 2 :

Lors de la conclusion du bail pour la location de l'immeuble Influence 2, la région avait assorti ce dernier d'une option d'achat. Concrètement, le propriétaire Neximmo 101 (Groupe Nexity) s'engageait, aux termes d'une promesse unilatérale de vente (mise en œuvre durant une période de 3 mois à compter de la date de prise d'effet du bail), à permettre à la région d'acquérir l'immeuble pour un montant de 145.567.846 € HT.

Afin de retenir l'option la plus favorable pour la collectivité et les Franciliens, la région a fait établir par la société Colliers une étude comparant le scénario achat et le scénario location.

A cette occasion, Colliers a considéré intéressant de proposer à la région deux autres scénarios fondés sur l'opportunité de valoriser l'option consentie à la collectivité par Neximmo 101, compte tenu de la forte augmentation des prix de l'immobilier, en particulier à Saint-Ouen : l'exercice de l'option puis la revente immédiate à un investisseur d'une part et l'abandon du bénéfice de l'option à Neximmo 101 en contrepartie d'une indemnité d'autre part.

Au terme de cette analyse, jointe en annexe, il est apparu que le choix de la valorisation de l'option serait le plus favorable pour la région dès lors que le prix de vente final de l'immeuble se situerait entre 180 et 190 millions d'euros HT et que 60 % de la plus-value réalisée – soit entre 21 et 27 millions d'euros – reviendrait à la collectivité.

A contrario, le scénario le plus défavorable serait de rester en location sans faire jouer le bénéfice de l'option, puisque cela reviendrait à céder 100% de la plus-value de la vente de l'immeuble à Nexity.

Sur la base de ces éléments, la région s'est rapproché de Neximmo 101 afin d'évoquer la possibilité de profiter de l'opportunité de renoncer à son option contre une contrepartie financière. Neximmo 101 a fait part à la région de son intérêt pour cette démarche et, à l'issue d'une phase de prospection commerciale, a indiqué à la région qu'il avait identifié un acquéreur pour un montant de 211.407.570 € HT net vendeur après paiement des droits de vente, soit une plus-value, par rapport à la promesse de vente, de 65.839.724 € HT.

Après une intense phase de négociation, Neximmo 101 a consenti à ce que, si la région renonçait

à son option, elle puisse bénéficier d'une contrepartie financière de 46.042.473 € HT correspondant à 70 % de la plus-value.

Ces conditions financières sont deux fois supérieures à celles identifiées par Colliers comme étant le seuil à partir duquel le scénario « renonciation à l'option » était le plus favorable.

Compte tenu de ces éléments, je vous propose donc de retenir ce scénario et de renoncer par anticipation au bénéfice de la promesse unilatérale de vente de la région sur l'immeuble Influence 2.

Au final, depuis 2015, la politique immobilière active de la région aura permis de dégager environ 200 millions d'euros de cession, auxquels il faut ajouter les 46 millions d'euros de la renonciation à l'option et les 5 millions d'euros par an environ de réduction des charges locatives des organismes associés.

Par une politique ambitieuse et volontariste, la collectivité a ainsi su trouver les moyens de dégager des financements importants pour financer des politiques qui profitent directement aux Franciliens, comme l'équipement en tablettes et en ordinateurs des lycéens, tout en réduisant les dépenses régionales. Rappelons en effet que notre région est la seule région de France à avoir baissé ses dépenses de fonctionnement deux années de suite, comme le constate la Cour des comptes.

3. Les avenants au bail commercial, au protocole d'accord de mise à disposition anticipée et à la promesse unilatérale de vente :

Par délibération n° CR 219-16 du 18 novembre 2016 modifiée par délibération n° CR 2017-32 du 25 janvier 2017, vous m'avez autorisé à signer le bail relatif à l'immeuble Influence 2.0, une promesse unilatérale de vente et un protocole d'accord de mise à disposition anticipée de l'immeuble. Ces documents ont été signés le 27 janvier 2017.

Le protocole d'accord prévoit à son article 6 une mise à disposition anticipée du socle de l'immeuble Influence 2.0 par le bailleur afin que la Région puisse effectuer des travaux d'aménagement, principalement la construction de l'hémicycle sous maîtrise d'ouvrage publique. L'objectif, annoncé, dès 2016, était de permettre le fonctionnement du bâtiment dans son intégralité dès le début de la prise bail.

Lors de la définition du projet régional d'aménagement du socle, il est apparu que certains travaux, nécessaires pour la Région, n'avaient pas fait l'objet de dispositions particulières dans le protocole d'accord de mise à disposition anticipée. La Région s'est donc rapprochée de son bailleur afin que ce dernier l'autorise à réaliser, toujours de manière anticipée à la prise à bail, ces travaux comprenant notamment la création d'une mezzanine d'environ 188 m², destinée à accueillir la régie de l'hémicycle, une tribune pour le public, une tribune presse et deux passerelles surplombant l'Atrium ainsi qu'un pavillon d'accueil et de contrôle pour l'accès officiel à l'immeuble et une guérite de contrôle exigés par la préfecture au titre des mesures de sécurité du site. Le classement ERP (établissement recevant du public) a également dû être modifié pour tenir compte des activités du conseil régional.

Par délibération n° CP 2019-165 du 19 mars 2019, vous m'avez autorisé à signer un protocole d'accord autorisant la Région à réaliser ces travaux et fixant les conditions de réalisation de ceux-ci. Ce protocole d'accord prévoit expressément qu'un avenant au protocole initial du 27 janvier 2017 doit être approuvé par le conseil régional au plus tard le 30 septembre 2019. C'est l'avenant qu'il vous est proposé d'adopter.

Enfin, les travaux réalisés par la Région entraînent des modifications sur l'objet et la consistance

de l'immeuble tels qu'ils avaient été définis dans les actes signés le 27 janvier 2017. C'est pourquoi il vous est également demandé de vous prononcer sur l'avenant n°1 au bail commercial et l'avenant n°1 à la promesse unilatérale de vente.

4. Délégation à la commission permanente :

Le protocole d'accord de renonciation à la promesse unilatérale de vente prévoit à son article 4 la conclusion d'un avenant au bail, sous condition suspensive de la réalisation de l'acte de vente, afin d'y intégrer les modifications induites par le protocole et notamment la franchise totale de 36 mois de loyers. Je vous propose de déléguer à la commission permanente l'examen de cet avenant.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

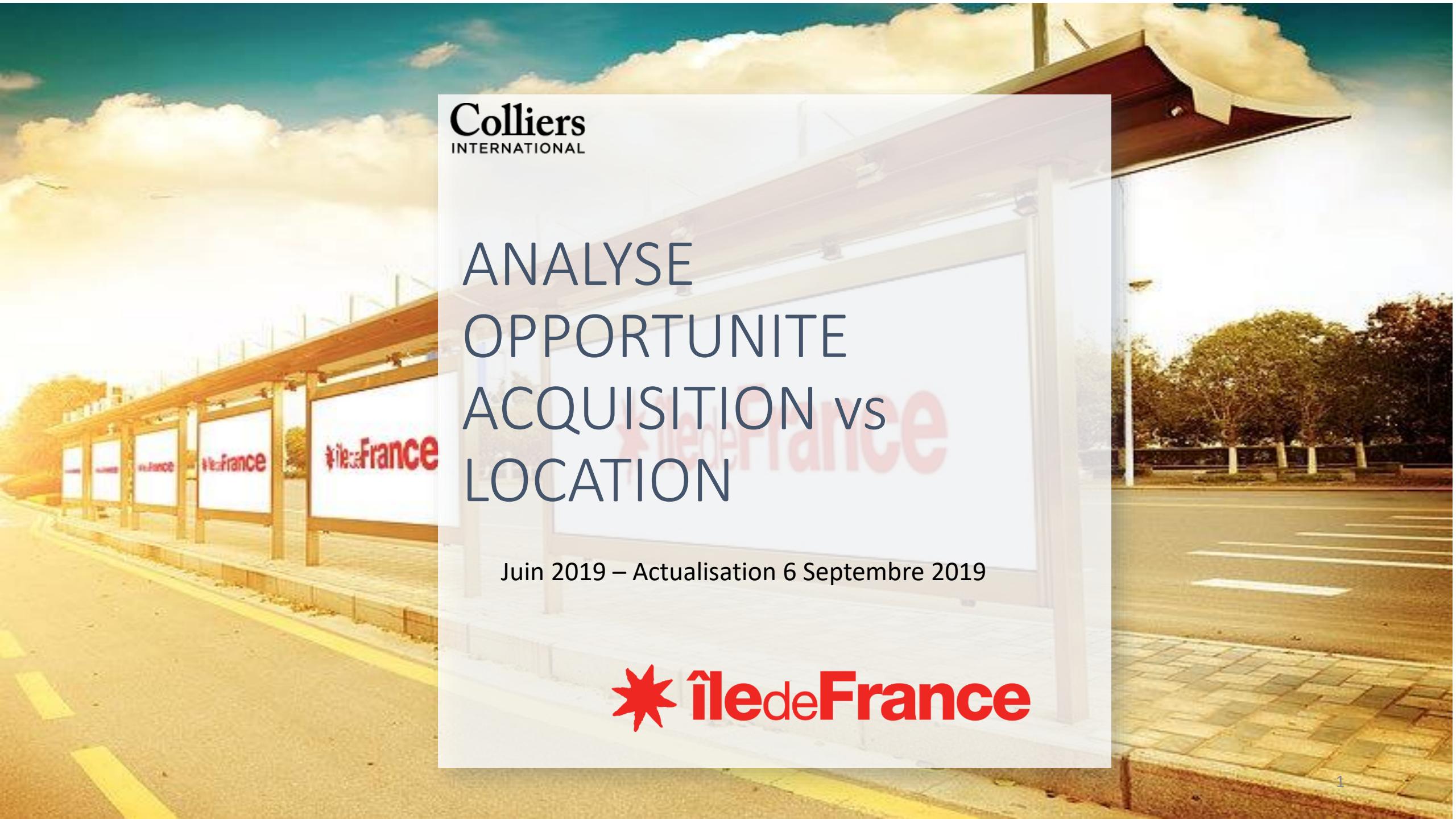
**La présidente du conseil régional
d'Île-de-France**



VALÉRIE PÉCRESSE

ANNEXE AU RAPPORT

Analyse opportunités



Colliers
INTERNATIONAL

ANALYSE OPPORTUNITE ACQUISITION vs LOCATION

Juin 2019 – Actualisation 6 Septembre 2019

 île de France

Le Contexte

- Dans le cadre de sa stratégie immobilière, la Région Ile-de-France a réalisé l'emménagement de son siège social à Saint-Ouen (93). Elle a ainsi pris à bail deux bâtiments situés dans le quartier des Docks. Le bail du second bâtiment débute le 10 octobre 2019 et est assorti d'une option d'achat que la Région peut exercer dans un délai de 3 mois à compter de cette date.
- La Région souhaite faire réaliser une étude pour éclairer son choix entre rester locataire (et donc renoncer à son option d'achat) ou devenir propriétaire.



Rappel des éléments du bail signé

LE BAIL

- Surfaces louées:
 - 17.744 m² bureaux
 - 4.977 m² locaux socle et passerelle
 - 1.343 m² archives
 - 280 places de parking VL
 - 18 places 2 roues
- Bail 12 ans dont 10 ans fermes
- Loyer progressif:
 - 1^{ère} année: 6.447.972 € HT / an
 - 2^{ème} année: 3.223.986 € HT / an
 - 3^{ème} année: 3.223.986 € HT / an
 - En croisière: 8.597.296 € HT / an
- Indexable à compter de la date de prise d'effet du bail
- Franchise de loyer complémentaire: différence entre l'équivalent de 26 mois de loyer et coût définitif des travaux d'aménagement preneur pris en charge par le bailleur. Franchise applicable sur la 3^{ème} année et suivantes jusqu'à apurement
- Toutes charges et taxes à la charge du locataire
- Assurances à la charge du locataire
- Restitution des locaux en bon état de propreté, d'entretien et de réparation
- Restitution à l'état d'origine
- 606 à la charge du bailleur (gros travaux)
- Gros entretien à la charge du bailleur à l'exclusion des remplacements de gros matériel
- Entretien courant à la charge du locataire
- Date de prise d'effet du bail: le 15 Octobre 2019

OPTION D'ACHAT

- Une option d'achat a été consentie à la Région
- Cette option est exercable pendant 3 mois à compter de la date de prise d'effet du bail
- Valeur immeuble selon option: 145.567.846 € HT
- S'imputeront sur ce prix toutes les franchises sur loyer non utilisées dans le cadre du bail

Scénarios étudiés / Synthèse

4 scénarios envisagés

Sur la base des éléments contractuels mis à disposition, nous avons étudié les deux scénarios possibles pour Influence 2, savoir:

- La solution locative
- La solution acquisition

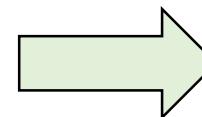
Sur une période de 12 ans correspondant à la durée du bail

Afin de déterminer la solution la plus intéressante pour la Région, nous avons conduit notre analyse sur la base des VAN des cash flow constatés pour chacun des scénarios avec des études de sensibilité pour chacun des paramètres considérés

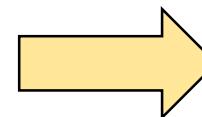
En plus de ces deux scénarios de départ, il est apparu intéressant de proposer deux autres scénarios basés sur l'opportunité de valoriser à date l'option consentie à la Région par le promoteur NEXITY. En effet, les conditions d'exercice de l'option sont particulièrement favorables en regard des conditions actuelles de marché caractérisé par une forte demande des investisseurs et peu de produits de qualité disponibles. L'immeuble Influence 2 avec la Région Ile-de-France comme locataire, engagé pour 12 ans, à des conditions locatives en dessous de la valeur locative de marché constitue sans nul doute un produit d'investissement particulièrement attractif. Ces deux scénarios complémentaires sont:

- Exercice de l'option au prix de l'option puis revente immédiate à investisseur
- Abandon du bénéfice de l'option au profit de NEXITY moyennant la reconnaissance d'incentives économiques complémentaires pendant la durée du bail

Dans le scénario acquisition, une revente a été simulée au terme du cash flow en vue de rendre comparable les calculs de VAN des cash flow. Les hypothèses de cette revente sont raisonnables en regard de l'évolution pressentie du marché mais l'exercice de prévision à 12 ans reste complexe



Location pour la durée du bail (12 ans)



Achat et occupation pour la durée équivalente du bail puis revente au terme du bail (12 ans)



Achat puis revente immédiate et location pour la durée équivalente du bail (12 ans)



« Monétisation » de l'option et location pour la durée du bail (12 ans)

Principales hypothèses retenues pour les simulations

Hypothèses générales communes à tous les scénarios

SU bureaux	17 744	m ²
Socle	4 947	m ²
Archives	1 343	m ²
Places VL	280	u
Places moto	18	u
Charges locatives	37	€ HT/m ² /an
Taxes	35	€ HT/m ² /an
Entretien courant	5	€ HT/m ² /an
Coût remise en état bureaux	80	€ HT/m ²
Coût remise en état socle	300	€ HT/m ²

Indexation:

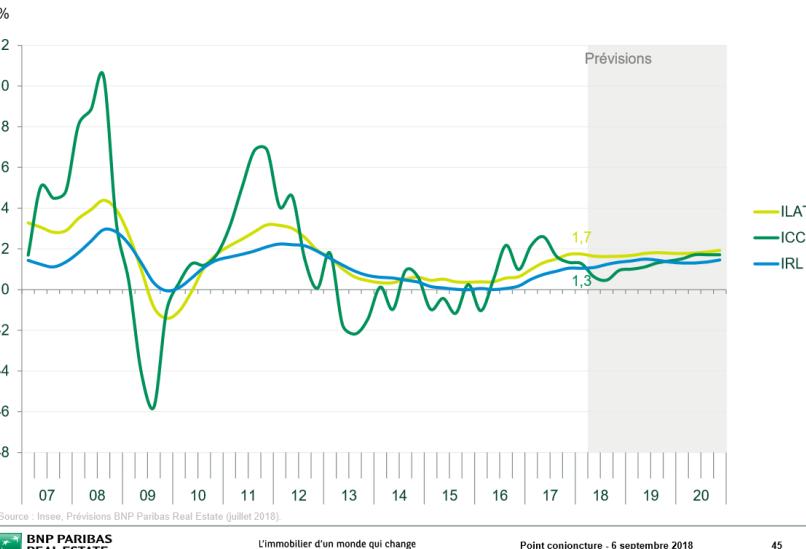
- 2 % par an de 2019 à 2021
- 1 % par an ensuite

(voir la prévision d'évolution de l'indice ILAT)

Taux d'actualisation:

Nous avons retenu le taux d'actualisation « historique » de l'ETAT, soit 4 %
(voir le mode de calcul du taux d'actualisation pour l'ETAT)

ICC, ILAT, IRL



Pour les besoins des présentes simulations, nous avons retenu un taux d'indexation ILAT de 2 % pour 2019, 2020 et 2021, puis de 1 % les années suivantes

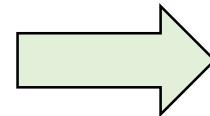
Nota bene: le taux d'indexation ILAT traduit la variation des loyers suivant application des conditions du bail signé. Il n'est pas la traduction d'une actualisation de valeur et le taux d'actualisation utilisé par ailleurs ne lui est donc pas corrélé

Taux d'actualisation

En France, le rapport Lebègue (2005) a repris la base théorique utilisée par le Trésor britannique en proposant un calibrage spécifique en cohérence notamment avec les anticipations de la croissance de l'économie française. Il préconise un taux d'actualisation sans risque de 4 % jusqu'à trente ans et décroissant jusqu'à 2 % au-delà. Le taux de 4 % ($\alpha = 1\% + 2*1,5\%$) est obtenu en retenant un taux de préférence pure pour le présent $\delta = 1\%$, une élasticité de l'utilité marginale de la consommation $\gamma = 2$ et une croissance économique de référence $\mu = 1,5\%$. La décroissance proposée est obtenue en prenant une prévision de croissance économique par tête qui peut varier entre deux extrêmes, 2 % avec une probabilité de 2/3 et 0,5 % avec une probabilité de 1/3. Actuellement, le taux d'actualisation français fixé par la Commission Quinet (2013) reprend le cadre théorique du rapport Lebègue développé dans le rapport Gollier et propose un taux d'actualisation sans risque de 2,5 % passant à 1,5 % au-delà de 2070. A ce taux, s'ajoute une prime de risque de 2 % pondérée par un coefficient spécifique à chaque projet en fonction de la sensibilité de sa rentabilité à la croissance économique. Cette prime de risque dite systémique de 2 % est augmentée à 3 % pour les périodes d'évaluation au-delà de 2070.

Ces derniers éléments sont le résultat des arbitrages successifs qui ont eu lieu au regard de la croissance économique estimée de la France et de l'intégration du risque dans le calcul économique. Le système d'actualisation doit tenir compte en même temps des anticipations de la collectivité sur l'augmentation de la richesse nationale, des incertitudes liées à cette croissance économique et des risques que font courir les différents projets sur les finances publiques dans le cas où cette richesse anticipée ne serait pas aussi forte qu'espérée. Le système recommandé par la Commission Quinet (2013) consiste à actualiser les différents flux générés par un projet à un taux différent en fonction des betas socioéconomiques de ces flux. En pratique, plusieurs projets ont présenté leurs bilans avec les deux chiffrages : avec un taux d'actualisation fixe et avec des taux comportant des primes de risque.

Principales hypothèses retenues pour les simulations



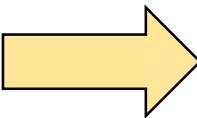
Location pour la durée du bail (12 ans)

Début bail	15/10/2019												
Loyer 1ère année	6 447 972	€ HT/HC	7 737 566	€ TTC/HC			Charges locatives	37	€ HT/m ² /an				
Loyer 2ème année	3 223 986	€ HT/HC	3 868 783	€ TTC/HC			Taxes	35	€ HT/m ² /an				
Loyer 3ème année	3 223 986	€ HT/HC	3 868 783	€ TTC/HC			Entretien courant	5	€ HT/m ² /an				
Loyer régime	8 597 296	€ HT/HC	10 316 755	€ TTC/HC			Coût remise en état bureaux	80	€ HT/m ²				
							Coût remise en état socle	300	€ HT/m ²				

Pas de franchise de loyer complémentaire, les travaux d'aménagement preneur ayant consommé l'intégralité du budget alloué (équivalent de 26 mois de loyer)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031														
Scénario location																											
Loyer	-	1 611 993	-	6 947 690	-	3 962 601	-	5 338 799	-	10 651 508	-	10 758 023	-	10 865 603	-	10 974 259	-	11 084 002	-	11 194 842	-	11 306 790	-	11 419 858	-	11 534 057	
Charges locatives	-	222 315	-	1 067 110	-	1 088 452	-	1 110 221	-	1 132 425	-	1 155 074	-	1 178 175	-	1 201 739	-	1 225 774	-	1 250 289	-	1 275 295	-	1 300 801	-	1 050 397	
Taxes	-	210 298	-	1 009 428	-	1 029 617	-	1 050 209	-	1 071 213	-	1 092 637	-	1 114 490	-	1 136 780	-	1 159 515	-	1 182 706	-	1 206 360	-	1 230 487	-	993 618	
Entretien courant	-	144 204	-	147 088	-	150 030	-	153 030	-	156 091	-	159 213	-	162 397	-	165 645	-	168 958	-	172 337	-	175 784	-	179 300	-	144 784	
Coût de remise en état fin de bail																										-	3 613 272
Total cash flow	-	2 188 809	-	9 171 316	-	6 230 699	-	7 652 260	-	13 011 237	-	13 164 947	-	13 320 665	-	13 478 423	-	13 638 249	-	13 800 174	-	13 964 229	-	14 130 445	-	17 336 128	
Cash flow cumulé	-	2 188 809	-	11 360 125	-	17 590 824	-	25 243 083	-	38 254 320	-	51 419 267	-	64 739 933	-	78 218 355	-	91 856 604	-	105 656 778	-	119 621 006	-	133 751 451	-	151 087 579	
VAN cash flow	-	110 947 488																									

Principales hypothèses retenues pour les simulations



Achat et occupation pour la durée équivalente du bail puis revente au terme du bail (12 ans)

Valeur option HT 145 567 846 € HT
Droits réduits 2%
Taux cap acquisition brut 5,9%

L'immeuble étant juste achevé, la vente de celui-ci se fait sous le régime de la TVA avec droits d'enregistrement réduits. La Région achète en TTC

Le taux de capitalisation de l'acquisition est de 5,9 % pour la Région (résultat de la division du loyer HT à régime par le montant d'acquisition HT fixé dans l'option)

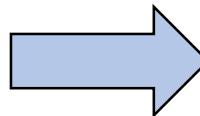
Ce taux d'acquisition est très favorable en regard des conditions actuelles de marché qui le situe plutôt aux alentours de 4,5 % - taux de marché St Ouen pour un immeuble neuf loué pour 12 ans à un locataire de premier rang

Taux cap revente brut à 12 ans	5,5%
Droits enregistrement	7,5%
Loyer relocation - hypothèse moyenne	10 516 850 € HT/an

La revente au terme des 12 ans de cash flow se fera sur la base du loyer capitalisé
Le taux de capitalisation retenu en sortie est de 5,5 %, soit 100 points de base au dessus
du taux de marché à l'acquisition (4,5%) pour tenir compte de l'évolution probable des
taux à la hausse et de la vétusté de l'immeuble

Plusieurs simulations de loyer de relocation post départ Région ont été considérées
La vente se fait en droits d'enregistrement à 7,5 %, s'agissant d'une deuxième vente

Principales hypothèses retenues pour les simulations



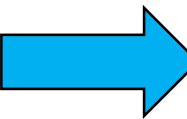
Achat puis revente immédiate et location pour la durée équivalente du bail (12 ans)

Valeur option HT	145 567 846 € HT	L'immeuble étant juste achevé, la vente de celui-ci se fait sous le régime de la TVA avec droits d'enregistrement réduits. La Région achète en TTC
Droits réduits	2%	Le taux de capitalisation de l'acquisition est de 5,9 % pour la Région (résultat de la division du loyer HT à régime par le montant d'acquisition HT fixé dans l'option)
Taux cap acquisition brut	5,9%	Ce taux d'acquisition est très favorable en regard des conditions actuelles de marché qui le situe plutôt aux alentours de 4,5 % - taux de marché pour un immeuble neuf loué pour 12 ans à un locataire de premier rang

Taux cap revente brut	4,5%	La revente immédiate se fait sur la base du loyer à régime capitalisé à 4,5 %, taux de cap brut de marché
Prix de revente HD	191 051 022	La vente se fait en droits d'enregistrement, s'agissant d'une deuxième vente
Droits enregistrement	7,5%	Des simulations ont été faites en faisant varier le prix de vente

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031													
Scénario achat suivi de la vente & location																										
Acquisition	-	174 681 415																								
Imputation des franchises non consommées dans le cadre du bail		-																								
Droits réduits	-	3 493 628																								
Revente		191 051 022																								
Déduire droits enregistrement	-	14 328 827																								
Loyer	-	1 611 993	-	6 947 690	-	3 962 601	-	5 338 799	-	10 651 508	-	10 758 023	-	10 865 603	-	10 974 259	-	11 084 002	-	11 194 842	-	11 306 790	-	11 419 858	-	11 534 057
Charges exploitation	-	222 315	-	1 067 110	-	1 088 452	-	1 110 221	-	1 132 425	-	1 155 074	-	1 178 175	-	1 201 739	-	1 225 774	-	1 250 289	-	1 275 295	-	1 300 801	-	1 050 397
Taxes	-	210 298	-	1 009 428	-	1 029 617	-	1 050 209	-	1 071 213	-	1 092 637	-	1 114 490	-	1 136 780	-	1 159 515	-	1 182 706	-	1 206 360	-	1 230 487	-	993 618
Entretien courant	-	144 204	-	147 088	-	150 030	-	153 030	-	156 091	-	159 213	-	162 397	-	165 645	-	168 958	-	172 337	-	175 784	-	179 300	-	144 784
Coût de remise en état fin de bail		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		-		3 613 272
Total cash flow	-	3 641 657	-	9 171 316	-	6 230 699	-	7 652 260	-	13 011 237	-	13 164 947	-	13 320 665	-	13 478 423	-	13 638 249	-	13 800 174	-	13 964 229	-	14 130 445	-	17 336 128
Cash flow cumulé	-	3 641 657	-	12 812 972	-	19 043 672	-	26 695 931	-	39 707 168	-	52 872 115	-	66 192 781	-	79 671 203	-	93 309 452	-	107 109 625	-	121 073 854	-	135 204 299	-	152 540 427
VAN cash flow	-	112 344 457																								

Principales hypothèses retenues pour les simulations



« Monétisation » de l'option et location pour la durée du bail (12 ans)

Taux cap revente brut	4,5%	
Prix de vente HT	191 051 022	
Droits réduits	- 3 821 020	€ HT
Prix de vente net		
HT	187 230 002	
Base de monétisation de l' option	41 662 156	€ HT

Part au bénéfice de la Région 60%

Le principe de monétisation de l'option consiste à s'adresser au promoteur afin de lui proposer le schéma suivant:

- Abandon par la Région, au bénéfice du promoteur, de l'option d'acquisition moyennant la mise en œuvre par le promoteur, au bénéfice de la Région, d'incentives complémentaires pendant la durée du bail
- Fort de cet abandon d'option, le promoteur peut vendre sur le marché le bien immobilier et profiter ainsi des conditions de marché extrêmement favorables
- La marge qu'il dégage est partagée entre la Région (incentives complémentaires) et le promoteur suivant un pourcentage à agréer

Dans le cas présent, nous avons simulé une vente par le promoteur sur les mêmes bases que celles de la vente par la Région

La base de monétisation de l'option est la marge que le promoteur peut faire en vendant l'actif à un tiers

Des simulations ont été faites en faisant varier le prix de vente (les mêmes que pour la revente immédiate) et le taux de répartition entre Région et promoteur (60 % pour la Région dans la simulation ci-dessous)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Scénario valorisation option													
Monétisation option		24 997 293											
Cash flow scénario location	-	2 188 809	-	9 171 316	-	6 230 699	-	7 652 260	-	13 011 237	-	13 164 947	-
Total cash flow		22 808 484	-	9 171 316	-	6 230 699	-	7 652 260	-	13 011 237	-	13 164 947	-
Cash flow cumulé		22 808 484		13 637 169		7 406 470	-	245 790	-	13 257 027	-	26 421 974	-
VAN Cash flow	-	86 911 629											

Variables retenues pour les simulations

Loyers relocation

Loyer initial Région				
			Loyer unitaire € HT / m ² ou unité	Loyer total HT
SU bureaux	17 744	m ²	360	6 387 840
Socle	4 947	m ²	310	1 533 570
Archives	1 343	m ²	180	241 740
Places VL	280	u	1 550	434 000
Loyer total				8 597 150

Loyer Région en 2031				
			Loyer unitaire € HT / m ² ou unité	Loyer total HT
SU bureaux	17 744	m ²	508	9 021 069
Socle	4 947	m ²	438	2 165 746
Archives	1 343	m ²	254	341 391
Places VL	280	u	2 189	612 906
Loyer total				12 141 112

Loyer recommercialisation hypothèse basse				
			Loyer unitaire € HT / m ² ou unité	Loyer total HT
SU bureaux	17 744	m ²	400	7 097 600
Socle	4 947	m ²	300	1 484 100
Archives	1 343	m ²	200	268 600
Places VL	280	u	1 700	476 000
Loyer total				9 326 300

Loyer recommercialisation hypothèse moyenne				
			Loyer unitaire € HT / m ² ou unité	Loyer total HT
SU bureaux	17 744	m ²	450	7 984 800
Socle	4 947	m ²	350	1 731 450
Archives	1 343	m ²	200	268 600
Places VL	280	u	1 900	532 000
Loyer total				10 516 850

Loyer recommercialisation hypothèse haute				
			Loyer unitaire € HT / m ² ou unité	Loyer total HT
SU bureaux	17 744	m ²	475	8 428 400
Socle	4 947	m ²	400	1 978 800
Archives	1 343	m ²	200	268 600
Places VL	280	u	2 000	560 000
Loyer total				11 235 800

Valeur revente

Valeur immeuble à la revente en 2019 (en M€ HT)
145 567 846
150 000 000
160 000 000
168 855 858
170 000 000
180 000 000
190 000 000
200 000 000
210 000 000
220 000 000

Valeur option Région

Synthèse des scénarios

- Les scénarios location sont moins intéressants que tous les autres scénarios, quelles que soient les hypothèses retenues
- Le tableau ci-après indique qu'à partir d'une valeur de revente DI de l'immeuble se situant entre 180 M€ et 190 M€, avec 60 % de la marge dégagée par la cession du bénéfice de l'option, au profit de la Région, le scénario « Monétisation de l'option » est plus intéressant pour la Région
- Avec une proposition de Nexity pour une revente à 213 M€ droits inclus, soit 211,4 M€ hors droits, le scénario « Monétisation de l'option » permet de dégager une marge nette de 39.499.387 Euros (60 % de la marge) au bénéfice de la Région avec les hypothèses complémentaires suivantes:
 - Conversion d'une partie de cette marge en franchise complémentaire de loyer (équivalent de 18 mois de loyer): la Région ne paiera pas de loyer sur l'immeuble avant 2022
 - Solde de la marge sous forme de cash (20,2 M€ HT) versés à la signature du contrat de cession d'option

	Valeur immeuble à la revente en 2019 (en M€ HT)	VAN scénario acquisition et revente à 12 ans	VAN scénario achat puis revente	VAN scénario monétisation de l'option (60 % Région)	Marge nette dégagée dans le scénario monétisation de l'option (60 % Région)
Valeur option Région	145 567 846	89 708 624	150 700 555	109 852 720	656 016
	180 000 000	89 708 624	120 075 803	93 423 136	19 848 104
	190 000 000	89 708 624	111 581 172	88 651 554	25 803 038
	200 000 000	89 708 624	102 287 341	83 879 973	31 757 972
	213 000 000	89 708 624	90 724 841	77 676 916	39 499 387

Conclusion

La Région Ile-de-France s'est installée sur deux immeubles Influence 1 et Influence 2 et bénéficie pour chacun d'entre eux d'un option d'achat, celle d'Influence 2 devant s'exercer dans un délai de 3 mois à compter de la date de prise d'effet du bail et celle d'Influence 1 devant s'exercer entre Avril et Juin 2021 pour une acquisition en Juillet 2022

Sur la période du bail Influence 2, la VAN des cash flow de la solution « monétisation de l'option » est la plus favorable à partir d'un montant de vente HT se situant entre 180 et 190 M€ hors droits

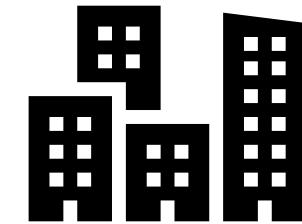
Avec une proposition d'acquisition de 213 M€ droits inclus, soit 211,4 M€ hors droits, présentée par Nexit et avec les hypothèses suivantes:

- 60 % de la marge au bénéfice de la Région
- Partie de cette marge affectée à une franchise de loyer complémentaire (équivalent 18 mois de loyer)
- Solde de la marge versée à la signature du contrat de cession d'option

La Région ne paiera pas de loyer sur cet immeuble avant 2022 et encaissera 20,2 M€ HT de cash

Il est donc recommandé de retenir ce scénario

Au terme du bail, la Région sera en position de force pour renégocier les conditions de son bail si ses besoins sont toujours satisfaits par l'immeuble Influence 2 et elle gardera la possibilité de rechercher, le cas échéant, tout autre site plus adapté à ses besoins en 2031



PROJET DE DÉLIBÉRATION

DU 19 SEPTEMBRE 2019

UNE POLITIQUE IMMOBILIÈRE DYNAMIQUE QUI PERMET DE RENDRE DE L'ARGENT AUX FRANCILIENS

VALORISATION DE L'OPTION D'ACHAT SUR L'IMMEUBLE INFLUENCE 2.0

Le conseil régional d'Île-de-France,

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU le code civil ;

VU le code commercial ;

VU la délibération n° CR 06-16 du 21 janvier 2016 « déménagement du siège de la région Île-de-France hors de Paris » ;

VU la délibération n° CR 219-16 du 18 novembre 2016 « déménagement du siège de la région Île-de-France à Saint-Ouen (Seine-Saint-Denis) » ;

VU la délibération n° CR 2017-32 du 25 janvier 2017 « déménagement du siège de la région Île-de-France à Saint-Ouen (Seine-Saint-Denis). Habilitation de la Présidente à négocier la sortie des baux commerciaux des sites actuellement en location » ;

VU la délibération n° CP 2019-165 du 19 mars 2019 « déménagement du siège de la région Île-de-France à Saint-Ouen-sur-Seine. Protocole de mise à disposition anticipée du socle d'Influence 2.0 » ;

VU l'avis de la commission de l'administration générale ;

VU l'avis de la commission des finances ;

VU le rapport n° CR 2019-048 présenté par madame la présidente du conseil régional d'Île-de-France ;

Après en avoir délibéré,

Article 1 :

Autorise la présidente du Conseil régional d'Île-de-France à signer le protocole d'accord de renonciation au bénéfice de la promesse de vente du 27 janvier 2017 entre la Région Île-de-France et la Société NEXIMMO 101 figurant à l'annexe 1 de la présente délibération.

Article 2 :

Autorise la présidente du Conseil régional d'Île-de-France à signer :

- l'avenant n°1 au protocole d'accord avec la société Neximmo 101 de mise à disposition anticipée de l'immeuble influence 2 figurant en annexe 2 de la présente délibération ;
- l'avenant n°1 au bail commercial avec la société Neximmo 101 relatif à l'Immeuble Influence 2 figurant en annexe 3 de la présente délibération ;
- l'avenant n°1 à la promesse unilatérale de vente par la société Neximmo 101 à la Région Ile-de-France de l'immeuble Influence 2 figurant en annexe 4 de la présente délibération.

Article 3 :

Délègue à la commission permanente l'approbation de l'avenant au bail commercial concernant l'immeuble Influence 2 prévu à l'article 4 du protocole d'accord de renonciation.

**La présidente du conseil régional
d'Île-de-France**

VALÉRIE PÉCRESSE

ANNEXES À LA DÉLIBÉRATION

Protocole d'accord de renonciation au bénéfice de la promesse de vente du 27 janvier 2017 entre la Région Île-de-France et la Société NEXIMMO 101

PROTOCOLE D'ACCORD DE RENONCIATION au bénéfice de la promesse de vente du 27 janvier 2017

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

LA REGION ILE DE FRANCE, collectivité publique dont le siège est situé à Saint-Ouen (93400), 2 rue Simone Veil, représentée par sa Présidente, Madame Valérie PECRESSE, dument habilitée à l'effet des présentes, par délibération n° CR ----- du -----2019 (**Annexe n°1**),

Ci-après dénommée la « **RIDF** » ou le « **Bénéficiaire** » ;

D'UNE PART

ET :

La société dénommée **NEXIMMO 101**, société par actions simplifiée dont le siège social est à PARIS (8ème arrondissement), 19, rue de Vienne, TSA 50029, identifiée au SIREN sous le numéro 814 249 702 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS, Représentée par----- (**Annexe n°2**),

Ci-après dénommée « **NEXIMMO 101** » ou le « **Promettant** » ;

DE SECONDE PART.

Le NEXIMMO 101 et la RIDF étant dénommées ensemble les « Parties »

ARTICLE LIMINAIRE - DEFINITIONS ET INTERPRETATION

1.1. DÉFINITIONS

Pour l'application et l'interprétation du présent Protocole d'Accord de Renonciation (ci-après : « **Protocole** » ou « **Protocole d'Accord de Renonciation** »), les mots et expressions, commençant par une majuscule, en caractères gras ou non, auront le sens suivant :

- **Bail** : ce terme désigne le bail commercial portant sur l'Immeuble, consenti par le Bailleur, NEXIMMO 101 au Preneur, la RIDF suivant acte sous seing privé conclu le 27 janvier 2017 tel que modifié par avenant en date du [] ;
- **Date de Prise d'Effet du Bail** : ces termes ont la signification qui leur est donnée à l'article 3.1 du Bail dont la teneur est ci-après littéralement rapportée : « *Le présent Bail est conclu pour une durée de douze (12) années commençant à courir de plein droit à compter de la date de mise à disposition de l'Immeuble Loué conformément à l'article 5.2 du Protocole [d'Accord Bail] (ci-après « la Date de Prise d'Effet ») » ;*
- Emprises Foncières : ces termes désignent les terrains et volumes immobiliers sur et au sein desquels l'Immeuble est en cours d'édification, compris dans le périmètre de la ZAC des DOCKS et dont ils constituent l'îlot N12, tels que lesdits terrains et volumes immobiliers sont désignés à l'article 10 « *Désignation de l'Immeuble* » de la Promesse de Vente

- **Immeuble** ou **Immeuble Influence 2.0** : ces termes désignent l'immeuble dont l'édification est en cours de réalisation par le Promettant sur et au sein des Empri- es Foncières, avec l'ensemble des constructions composant ledit immeuble, y compris ses éléments d'équipements ayant le caractère d'immeuble par destination, le tout constituant l'objet de la Promesse de vente à l'article 10. *DESIGNATION DE L'IMMEUBLE* ;
- **Mise à Disposition** : ces termes désignent la délivrance par le Bailleur au Preneur de la totalité de l'Immeuble Influence 2.0, selon les termes et conditions stipulés à l'article 5.5 du Protocole d'Accord Bail ;
- **Mise à Disposition Anticipée** : ces termes désignent la mise à disposition anticipée par le Bailleur au Preneur du Socle de l'Immeuble loué en application de [_] ;
- **Promesse de Vente** : ce terme désigne la promesse unilatérale de vente consentie par le NEXIMMO 101 à la RIDF suivant acte notarié signé le 27 janvier 2017 concomitamment au Bail et modifiée par avenant en date du [_] ;
- **Protocole d'Accord Bail** : ce terme désigne le Protocole d'accord signé le 27 janvier 2017 entre NEXIMMO 101 et la RIDF et modifié par avenant en date du [_] qui forme un tout indissociable avec le Bail ;

1.2 INTERPRÉTATION

Il est convenu entre les Parties que les stipulations du présent Protocole d'Accord de Renonciation font expressément novation à tout échange, accord ou convention quelconque qui pourrait exister entre elles antérieurement à ce jour ayant pour objet la faculté d'acquérir l'immeuble consentie par le Promettant à la RIDF au terme de la Promesse de Vente du 27 janvier 2017.

En cas de contradiction entre les stipulations du Bail, et du présent Protocole, comme en cas de contradiction entre les stipulations du présent Protocole et celles de la Promesse de Vente il est expressément convenu que :

- Les dispositions du présent Protocole prévaudront ;

De plus, dans le présent Protocole, sauf si le contexte en requiert différemment :

- ⓐ Les titres attribués aux articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue ;
- ⓐ L'emploi des expressions « notamment », « y compris », « en particulier » ou de tout expression similaire ne saurait être interprété que comme ayant pour objet d'introduire un exemple illustrant le concept considéré et non comme attribuant un caractère limitatif à l'énumération qui le suit ;
- ⓐ Les engagements souscrits et les déclarations faites au présent Protocole seront toujours indiqués comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

L'exposé qui suit, ainsi que les annexes du présent Protocole, font partie intégrante du présent acte et produiront les mêmes effets.

EXPOSE PREALABLE

II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

I. - NEXIMMO 101 a décidé d'édifier sur le lot N°12 de la ZAC DES DOCKS à Saint-Ouen l'Immeuble Influence 2.0.

La RIDF, connaissance prise du projet de construction de l'Immeuble Influence 2.0 de NEXIMMO 101 et désireuse de regrouper ses services sur un seul et même site, a exprimé le souhait de prendre à bail commercial l'Immeuble Influence 2.0 que NEXIMMO 101 a décidé d'édifier, en bénéficiant concomitamment d'une option d'achat sur l'Immeuble ne pouvant être exercée qu'après son achèvement.

En conséquence, les Parties se sont rapprochées et ont conclu :

1. Le Bail qui est un bail commercial, portant sur l'Immeuble considéré en son état futur d'achèvement sous diverses conditions suspensives, lesquelles sont aujourd'hui réalisées de sorte que le Bail est définitif. Ce Bail a été conclu en raison notamment, de l'accord des Parties sur les caractéristiques ci-après :
 - une durée de douze (12) années commençant à courir de plein droit à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail dont une durée ferme de 10 ans.
 - un loyer annuel hors taxes, hors charges et hors impôts (ci-après : le "**Loyer**") initial fixé à : HUIT MILLIONS CINQ CENT QUATRE-VINGT-DIX-SEPT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-SEIZE euros **(8.597.296 €/an HT/HC)**, correspondant à la valeur locative, tel que ce montant sera indexé annuellement à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail dans les conditions du Bail. Il est toutefois précisé que ce montant ne sera atteint qu'au terme des trois paliers successifs suivants :
 - o (i) pour la première année du Bail, le Loyer annuel du bail sera égal à : SIX MILLIONS QUATRE CENT QUARANTE SEPT MILLE NEUF CENT SOIXANTE DOUZE EUROS (6.447.972 €/an ht/hc) ;
 - o (ii) Pour la deuxième année, le Loyer annuel du bail sera égal à : TROIS MILLIONS DEUX CENT VINGT TROIS MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT SIX EUROS (3.223.986 €/AN/HT/HC) ;
 - o (iii) Pour la troisième année, le Loyer annuel du bail sera égal à : TROIS MILLIONS DEUX CENT VINGT TROIS MILLE NEUF CENT QUATRE VINGT SIX EUROS (3.223.986 €/AN/HT/HC) ;

En outre, une franchise de loyer a été accordée à la RIDF. Son montant est égal à la différence entre l'équivalent de 26 mois de loyer hors TVA, hors charges et hors impôts calculés sur la base du loyer annuel de base (8.597.296 €/HT/HC) et le coût des travaux d'aménagement usuels prévus et intégrés dans le Programme du Bailleur et pris en charge et réalisés par celui-ci.

2. Le Protocole d'Accord Bail, soumis aux mêmes conditions suspensives que le Bail, définissant leurs relations principalement jusqu'à la Date de Prise d'effet du Bail, à savoir la date de Mise à Disposition de l'Immeuble. Précision étant faite que les conditions suspensives stipulées au Protocole d'Accord Bail sont réalisées de sorte que le Protocole d'Accord Bail est définitif.
3. La Promesse de Vente de l'Immeuble, par acte authentique. Cette Promesse de Vente stipule notamment ce qui suit :
 - Concernant la durée, il a été consenti à la RIDF une faculté de lever l'option d'achat de l'Immeuble :
 - o Pendant une durée de trois (3) mois courant à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail ;
 - o Ce délai de trois mois étant prorogé de plein droit d'une durée de neuf (9) mois sous réserve que la RIDF ait versé, dans les 15 jours calendaires suivant le terme de

- ce délai de trois (3) mois, l'indemnité d'immobilisation stipulée dans la Promesse de Vente,
 - o Sans que la durée d'option du Bénéficiaire puisse excéder une durée maximale de douze (12) mois courant à compter de la date de Prise d'Effet du Bail.
- Le prix de vente net vendeur (hors droits - hors taxe) prévue par la Promesse de Vente (sous réserve des stipulations des articles 13.2 et 13.3 de la Promesse de Vente) est de : CENT QUARANTE-CINQ MILLION CENT SOIXANTE-SEPT MILLE HUIT CENT QUARANTE-SIX EUROS HORS TAXE (145.567.846,00 EUR HT).

II. - Le marché de l'immobilier ayant connu ces dernières années une forte augmentation, il est apparu que l'Immeuble pourrait être valorisé à un prix supérieur à celui consenti aux termes de la Promesse de Vente. Une telle valorisation est possible en raison d'une part, de la localisation et de la qualité des prestations de l'Immeuble et d'autre part, du Bail et notamment de sa durée et de la qualité du preneur.

Les Parties se sont rapprochées afin d'évoquer la possibilité de profiter de cette opportunité, et de la possibilité de partager le supplément de prix par rapport à celui stipulé dans la Promesse de Vente qui pourrait résulter d'une vente de l'Immeuble à un tiers acquéreur (ci-après l'« Acquéreur »), si la RIDF souhaitait renoncer par avance au bénéfice de l'option d'achat consentie par la Promesse de Vente.

Il est à ce titre précisé que, pour valoriser au mieux l'Immeuble dans le cadre d'une vente à l'Acquéreur et eu égard aux usages en pareille matière, les Parties sont convenues que tous paliers de loyers et toutes franchises de loyers consentis à la RIDF en qualité de preneur à bail ne seraient pas supportés par l'Acquéreur, lequel se verrait rembourser par NEXIMMO 101 toutes mesures d'accompagnement consenties à la RIDF et ce, de sorte à permettre à l'Acquéreur de percevoir l'intégralité du montant du Loyer de l'Immeuble dès l'acquisition de celui-ci.

La RIDF s'est déclarée intéressée pour profiter de cette opportunité et a accepté de renoncer par avance au bénéfice de la Promesse de Vente sous réserve que lui soit accordée une contrepartie financière ; cette contrepartie financière ayant pour objet, d'une part de rémunérer la renonciation par avance de la RIDF à l'option d'achat qui lui a été consentie au titre de la Promesse de Vente, et, d'autre part de permettre à celle-ci de bénéficier des opportunités qu'offre le marché.

Après discussions entre les Parties et en considération de ce qui vient d'être exposé, les Parties sont convenues de ce qui suit :

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - RENONCIATION A LA PROMESSE DE VENTE

La RIDF renonce expressément et irrévocablement au bénéfice de la Promesse de Vente annexée sous réserve de ce qui est dit à l'article 3 ci-dessous.

ARTICLE 2 - CONTREPARTIE DE LA RENONCIATION A LA PROMESSE DE VENTE / MONTANT ET MODALITE DE PAIEMENT DE LA CONTREPARTIE DE LA RENONCIATION A LA PROMESSE DE VENTE

En contrepartie de la renonciation de la RIDF exposé à l'article 1 du présent Protocole d'Accord de Renonciation, NEXIMMO 101 s'engage à verser à la RIDF qui l'accepte une juste contrepartie financière (ci-après : la « **Contrepartie** ») selon les conditions et modalités définies ci-après.

Sous réserve de la réalisation de la condition suspensive stipulée à l'article 3 ci-dessous dans les conditions qui y sont stipulées, les Parties sont convenues que la Contrepartie soit équivalente à la somme de QUARANTE SIX MILLIONS QUARANTE DEUX MILLE QUATRE CENT SOIXANTE TREIZE EUROS ET TRENTE CENTS HORS TAXES (46 042 473,30 euros HT).

La contrepartie prendra la forme (a) pour partie d'une franchise de loyers au titre du Bail et (b) pour partie du versement d'une somme d'argent selon les conditions et modalités ci-dessous :

- a. **Franchise** : NEXIMMO 101 consent à la RIDF une franchise de Loyer pour une période de TRENTE SIX (36) mois commençant à courir à la Date de Prise d'Effet du Bail et correspondant à une somme de VINGT CINQ MILLIONS SEPT CENT QUATRE VINGT ONZE MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT HUIT EUROS HORS TAXES (25 791 888 euros HT), l'article 6.1.2 du Bail prévoyant trois paliers successifs au terme desquels le Loyer stipulé à l'article 6.1.1 du Bail serait dû étant supprimé.

Il est précisé que, pendant cette période de franchise de TRENTE SIX (36) mois, l'ensemble des taxes, charges et impôts seront intégralement dus par la RIDF. En outre, l'indexation du Loyer sera applicable de sorte que la franchise de loyer sera sans effet sur les montants de Loyer applicables à l'expiration de la période de franchise.

- b. **Paiement du solde de la Contrepartie sous forme du versement d'une somme d'argent** : Le solde de la Contrepartie s'élèvera à la somme de VINGT MILLIONS DEUX CENT CINQUANTE MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT CINQ EUROS ET TRENTE CENTS HORS TAXES (20.250.585,30 € HT). Cette somme sera versée par NEXIMMO 101 à la RIDF dans les conditions suivantes :

- o Une somme égale à DIX HUIT MILLIONS CENT QUINZE MILLE CENT CINQUANTE CINQ EUROS ET TRENTE CENTS HORS TAXES (18.115.155,30 € HT) sera payable dans un délai de quinze (15) jours ouvrés à compter du paiement effectif par l'Acquéreur de l'échéance de prix de vente de l'Immeuble exigible le jour de la régularisation de l'acte de vente définitif de l'Immeuble à son profit ;
- o Une somme hors taxes correspondant à 1% du prix de vente hors taxes attendu de l'Immeuble, savoir une somme de DEUX MILLIONS CENT TRENTE CINQ MILLE QUATRE CENT TRENTE EUROS HORS TAXES (2.135.430 € HT) sera payable (i) soit à l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité administrative des travaux aux autorisations administratives délivrées (ii) soit, en cas de refus de délivrance de ladite attestation, dès lors que ce refus sera fondé exclusivement sur une non-conformité des travaux dont NEXIMMO 101 a la maîtrise d'ouvrage.

La TVA applicable au montant hors taxes de la Contrepartie sera versée par NEXIMMO 101 à la RIDF.

La franchise de loyer accordée à la RIDF correspondant à la différence entre l'équivalent de 26 mois de loyer hors TVA, hors charges et hors impôts calculés sur la base du loyer annuel de base (8.597.296 €/HT/HC) et le coût des travaux d'aménagement usuels prévus et intégrés dans le Programme du Bailleur et pris en charge et réalisés par celui-ci n'est pas modifiée par les termes du Protocole.

ARTICLE 3 - CONDITION SUSPENSIVE DU PROTOCOLE D'ACCORD DE RENONCIATION

Le Protocole d'Accord de Renonciation est soumis à la condition suspensive de la régularisation par un Acquéreur, lequel devra répondre aux conditions de l'article 20 du Bail, d'un acte de vente définitif (c'est-à-dire non soumis à conditions suspensives, conditions résolutoires ni clauses résolutoires) portant sur l'Immeuble moyennant un prix définitif minimum de DEUX CENT ONZE MILLIONS QUATRE CENT SEPT MILLE CINQ CENT SOIXANTE DIX EUROS HORS TAXES (211 407 570 €. € HT), TVA en sus, et frais d'actes à la charge de l'Acquéreur.

Cette condition suspensive devra être réalisée au plus tard le 31 mars 2020. Pour ce faire, la RIDF autorise d'ores et déjà NEXIMMO 101 à régulariser une promesse de vente de l'Immeuble avec un Acquéreur.

NEXIMMO 101 s'engage à remettre à la RIDF une attestation établie par notaire attestant de la vente de l'Immeuble à l'Acquéreur et mentionnant le prix de vente de l'Immeuble.

Si à la date du 31 mars 2020 la condition suspensive n'était pas réalisée :

- a. le Protocole d'Accord de Renonciation sera caduc de plein droit sans indemnité de part ni d'autre, sauf prorogation du délai de réalisation de la condition suspensive convenue d'un commun accord entre les Parties et sauf application des stipulations du paragraphe ci-après ;
- b. le délai accordé à la RIDF pour exercer l'option d'achat prévue à l'article 15 de la Promesse de Vente recommencera à courir, pour une durée de trois (3) mois entiers et consécutifs, à compter du 1^{er} avril 2020. Dans l'hypothèse où la RIDF n'aurait pas levé l'option d'acquérir l'Immeuble dans ledit délai de trois (3) mois, et sous réserve expresse qu'elle ait versé l'indemnité d'immobilisation prévue à l'article 14 de la Promesse de Vente dans le délai de quinze (15) jours calendaires suivant le terme dudit délai de trois (3) mois, le délai imparti à la RIDF pour lever l'option d'acquérir l'Immeuble sera de plein droit prorogée, par dérogation expresse aux stipulations de la Promesse de Vente, d'une durée de six (6) mois entiers et consécutifs et ce, quand bien même le versement de l'indemnité d'immobilisation serait intervenu avant l'expiration dudit délai de trois (3) mois. Il est précisé que les stipulations du présent paragraphe emportent de plein droit avenant à la Promesse de Vente et resteront s'appliquer nonobstant la défaillance de la condition suspensive.

ARTICLE 4 - CONCLUSION D'UN AVENANT AU BAIL

Les Parties s'engagent à signer, concomitamment avec le présent Protocole d'Accord de Renonciation, un avenant au Bail, qui sera signé sous condition suspensive de la signature d'un acte de vente définitif au profit de l'Acquéreur au plus tard le 31 mars 2020, afin d'y intégrer les modifications induites par le Protocole d'Accord de Renonciation et notamment la franchise de loyers telle que prévue au Protocole

ARTICLE 5 - CAS D'INEXECUTION

Chaque Partie au titre du présent Protocole d'Accord de Renonciation se réserve la possibilité, en cas d'inexécution par l'autre partie de ses obligations au titre du présent Protocole d'Accord de Renonciation, d'engager contre l'autre partie, une action en responsabilité et en dommages-intérêts sur le fondement des présentes.

ARTICLE 6 : PRISE D'EFFET

Le présent Protocole d'Accord de Renonciation prend effet à sa date de signature par l'ensemble des Parties.

ARTICLE 7 : LOI APPLICABLE ET JURIDICTION COMPETENTE

Le Protocole d'Accord de Renonciation est régi par le droit français.

Tout litige découlant du Protocole d'Accord de Renonciation sera soumis au tribunal compétent dans le ressort de la Cour d'Appel du lieu de situation de l'Immeuble.

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1. Délibération n° CR ----- du -----2019 ;
Annexe 2. XXX ;

Les annexes jointes au présent Avenant font partie intégrante de ce dernier.

Fait à
Le
En ----- exemplaires originaux

Avenant n°1 au protocole en date du 27 janvier 2017

AVENANT N°1 AU PROTOCOLE EN DATE DU 27 JANVIER 2017

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

La société dénommée **NEXIMMO 101**, société par actions simplifiée dont le siège social est à PARIS (8ème arrondissement), 19, rue de Vienne, TSA 50029, identifiée au SIREN sous le numéro 814 249 702 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS,

Représentée par----- **(Annexe n°1)**,

Ci-après dénommée « **NEXIMMO 101** » ou le « **Bailleur** »,

D'UNE PART

ET :

LA REGION ILE DE FRANCE, collectivité publique dont le siège est situé à Saint-Ouen (93400), 2 rue Simone Veil, représentée par sa Présidente, Madame Valérie PECRESSE, dument habilitée à l'effet des présentes, par délibération n° CR ----- du -----2019 **(Annexe n°2)**,

Ci-après dénommée la « **RIDF** » ou le « **Preneur** »,

DE SECONDE PART.

Le Bailleur et le Preneur étant dénommés ensemble les « **Parties** »

II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

NEXIMMO 101 a décidé d'édifier sur le lot N°12 de la ZAC DES DOCKS à Saint-Ouen un immeuble à usage de bureaux d'une surface de plancher globale d'environ 24.046 m², 280 emplacements de stationnement pour véhicules légers et des emplacements de stationnement pour véhicules deux roues motorisés, (ci-après : l'« **Immeuble** »).

A cet effet, NEXIMMO 101 a déposé une demande de permis de construire le 7 juin 2016, à laquelle il a été fait droit selon arrêté du Maire de Saint Ouen n° PC 93070 16 A0023 en date du 21 décembre 2016 (ci-après : le "**PC**"). Ce PC est définitif.

La RIDF, connaissance prise du projet de construction de l'Immeuble de NEXIMMO 101 et désireuse de regrouper ses services sur un seul et même site, a exprimé le souhait de prendre à bail commercial l'Immeuble que NEXIMMO 101 a décidé d'édifier, en bénéficiant concomitamment d'une option d'achat sur l'Immeuble ne pouvant être exercée qu'après son achèvement.

En conséquence, les Parties se sont rapprochées et ont conclu, le 27 janvier 2017 :

1. un bail commercial portant sur l'Immeuble considéré en son état futur d'achèvement (ci-après : "**Bail**") sous diverses conditions suspensives ;
2. un protocole (ci-après : "**Protocole**"), soumis aux mêmes conditions suspensives, définissant leurs relations jusqu'à la prise d'effet du Bail, à savoir la date de Mise à Disposition de l'Immeuble à construire et, le cas échéant, jusqu'à la levée des réserves formulées par la RIDF, es qualité de Preneur lors de ladite mise à disposition et, en particulier :
 - ▣ leurs relations contractuelles entre la date de signature du Protocole et la prise d'effet du Bail ;
 - ▣ l'obligation pour NEXIMMO 101, es qualité de bailleur, de construire l'Immeuble et pour la RIDF, preneur de le prendre à bail ;
 - ▣ les modalités d'achèvement de l'Immeuble et de sa mise à disposition à la RIDF ;
3. une promesse unilatérale de vente en état futur d'achèvement de l'Immeuble sous conditions suspensives (ci-après : « **Promesse** »).

Aux termes du Protocole, la prise d'effet du Bail est prévue pour intervenir dans un délai de 24 mois courant à compter du démarrage des travaux de construction de l'Immeuble sauf survenance de cas de force majeure et/ou de causes légitimes de suspension de délai.

L'Immeuble doit comprendre :

➤ un ensemble de locaux formant le socle de l'Immeuble (ci-après : « **Socle** »), composé des niveaux rez-de-chaussée et R+1 de l'Immeuble dont les surfaces sont prévues pour être livrées à la RIDF brutes et en mesures conservatoires, lesquels locaux étant destinés à constituer des locaux de représentation et de services proposés et organisés selon le principe de cloisonnement traditionnel ;

➤ un ensemble de locaux à usage de bureaux, composé :

1. des niveaux R+2 à R+7 à usage de bureaux, salles de réunions, tisaneries, sanitaires, paliers, locaux VDI ;
2. deux (2) niveaux d'infrastructure à usage d'emplacements de stationnement pour véhicules automobiles, locaux techniques, locaux vélos, locaux archives ;
3. un volume Halls, Bureaux, Escaliers Bureaux et local d'Exploitation sis au niveau rez-de-chaussée ;
4. aux 3^{ème}, 4^{ème}, 5^{ème} étages : la passerelle devant relier l'Immeuble à l'immeuble voisin dénommé Influence.

L'Immeuble ne relève pas de la catégorie des Etablissements Recevant du Public (E.R.P.), à l'exception d'une partie des locaux situés dans le Socle, devant constituer un Etablissement Recevant du Public (ERP) de 5^{ème} catégorie et de type T (showroom), ainsi qu'il est indiqué au

dossier de demande de permis de construire.

Un permis de construire modificatif portant sur des mises au point architecturales et techniques dans le cadre de l'évolution du programme a été délivré au Bailleur le 28 septembre 2018 (ci-après : « **PCM1** »). Le PCM1 est définitif. Le caractère définitif du PCM1 résulte (i) de sa transmission en Préfecture le 5 octobre 2018 et (ii) de son affichage sur le terrain constaté par trois constats d'huissier établis les 8 octobre 2018, 8 novembre 2018 et 10 décembre 2018 (Annexes 3, 4 et 5), ainsi que (iii) d'une attestation établie par la Mairie de Saint Ouen le 31 janvier 2019 (Annexe 6).

Le Protocole offre la faculté à la RIDF de réaliser préalablement à la Prise d'Effet du Bail, en sa qualité de futur Preneur, au sein de l'Immeuble, divers travaux d'aménagement intérieur dans le Socle dans le cadre d'une mise à disposition anticipée de l'Immeuble (ci-après : « **Mise à Disposition Anticipée** »), dans les conditions définies à l'article 6 du Protocole et notamment à charge pour la RIDF d'obtenir, selon la nature des travaux d'aménagement envisagés, les éventuelles autorisations administratives préalables à leur réalisation.

La RIDF s'est rapprochée de NEXIMMO 101 afin de lui demander que cette dernière lui consente une Mise à Disposition Anticipée portant sur le Socle afin d'y réaliser divers travaux.

La RIDF a indiqué à NEXIMMO 101 que ces travaux impliquaient notamment :

- un changement de catégorie de l'ERP de 5^{ème} catégorie prévu dans ledit Socle en ERP de 1^{ère} catégorie portant sur la totalité du Socle ;
- la création d'une mezzanine d'environ 188 m², destinée à accueillir la régie, une tribune pour le public, une tribune presse et deux passerelles surplombant l'Atrium ;
- la création d'un pavillon d'accueil et de contrôle pour l'accès officiel à l'Immeuble (ci-après : « **PAC** ») et d'une guérite de contrôle (accès à l'aire de livraison de l'immeuble) en raison des mesures préconisées par l'étude de sûreté et de sécurité publique que la RIDF a fait réaliser sous sa responsabilité, dans la perspective de ce changement de catégorie de l'ERP, en application de l'article L 111-3.1 du code de l'Urbanisme.

En outre, la RIDF a souhaité pouvoir ouvrir le Socle au public dès Mise à Disposition de l'Immeuble, ce qui implique d'obtenir le changement de catégorie de l'ERP et de réaliser ces travaux d'aménagement sous sa maîtrise d'ouvrage sans attendre l'achèvement de l'Immeuble par NEXIMMO 101.

C'est dans ces conditions que, compte tenu des contraintes de calendrier exposées par la RIDF :

- NEXIMMO 101 a autorisé la RIDF à déposer une demande de permis de construire (ci-après : « **PC RIDF** »), ayant pour objet :
 - o La construction du PAC et ses aménagements et clôtures liés ;
 - o La construction d'une guérite de contrôle ;
 - o L'aménagement d'un tourniquet côté Hall 1 ;
- À la demande de la RIDF, NEXIMMO 101 a, en raison des mêmes contraintes de calendrier, accepté, du fait et en sa qualité de titulaire du permis de construire initial de l'Immeuble, de déposer une demande de permis de construire modificatif (ci-après : « **PCM2 ERP** ») ayant pour objet :
 - o Le classement de la totalité du Socle en ERP 1^{ère} catégorie ;
 - o La création de la mezzanine et l'augmentation de surface du Socle consécutive ;
 - o La création de deux passerelles surplombant l'Atrium ;
 - o La modification des escaliers d'honneur ;
 - o Le déplacement de l'ascenseur asc10 avec desserte de trois niveaux (1^{er} sous-sol, rez-de-chaussée, et R+1) et création d'un sas dans le parking pour accéder à l'ascenseur ;
 - o Les ouvertures dans le déambulatoire (création de neuf portes coupe-feux deux

- heures) ;
- o Modification de la clôture périphérique côté rue Simone Veil et boulevard Victor Hugo ;
- o Pose d'une clôture latérale de part et d'autre du bâtiment ;
- o Pose de plots rétractables au droit des accès véhicules ;
- o Ajustement du nombre d'emplacements de stationnement en conséquence des modifications techniques apportées, portant le nombre d'emplacements de stationnement à 277, dont 7 emplacements extérieurs.
- o Création d'un parc de stationnement au niveau -1 comprenant la mise en place de barrières levantes commandables par badge ;
- o Adaptation du volet paysager du projet compte tenu de la réalisation des travaux objet du PC RIDF ;
- o Mise en place d'un écran type plexiglass sur la clôture côté boulevard Victor Hugo, et côté îlots N11 et N13 et Semiso ;
- o Pose d'un écran type pare-balle vitré côté rue Simone Veil.

L'intégralité des travaux et aménagements objet des demandes de PC RIDF et PCM2 ERP devant être réalisée sous maîtrise d'ouvrage de la RIDF.

En application des accords ainsi intervenus entre NEXIMMO 101 et la RIDF, formalisés par lettre de NEXIMMO 101 du 17 octobre 2018, contresignée par la RIDF (Annexe 7) les demandes de PC RIDF et de PCM2 ERP ont été déposées respectivement les 18 octobre 2018 et 14 novembre 2018. La Mairie, considérant que le PAC était un ERP de 5^{ème} catégorie, et que la RIDF devait, à ce titre, obtenir une autorisation complémentaire en application des articles L111-8 du code de la construction et de l'habitation et L425-3 du code de l'urbanisme, la RIDF a, à la demande de la Mairie, également déposé une demande d'autorisation complémentaire en application desdits articles (ci-après : « **AT PAC** »), portant sur l'aménagement intérieur du PAC.

A la suite, NEXIMMO 101 a, par lettre du 4 décembre 2018 contresignée par la RIDF (Annexe 8), autorisé cette dernière :

- à effectuer toutes démarches auprès des concessionnaires préalables au dévoiement des réseaux enterrés qui pourraient se situer sous l'emprise projetée du PAC ;
- à réaliser des sondages géotechniques sous l'emprise projetée du PAC.

La RIDF déclare que le dévoiement des réseaux enterrés requis pour réaliser et exploiter le PAC ainsi que les sondages susvisés sont aujourd'hui achevés.

Postérieurement au dépôt des demandes de PC RIDF et PCM2 ERP, la RIDF a déposé, le 6 décembre 2018 une demande d'autorisation complémentaire en application des articles L111-8 du code de la construction et de l'habitation et L425-3 du code de l'urbanisme (ci-après : « **AT Socle** »), portant sur l'aménagement intérieur du Socle.

Le PC RIDF (Annexe 9) et le PCM2 ERP (Annexe 10) ont été délivrés le 22 février 2019 et affichés sur le site respectivement par la RIDF le 1^{er} mars 2019 et par NEXIMMO 101 le 28 février 2019 (pendant une durée continue de 2 mois). L'affichage du PC RIDF est constaté par deux procès-verbaux d'affichage en date des 1^{er} mars 2019 et 14 août 2019 (Annexes 11 et 12). L'affichage du PCM2 ERP est constaté par trois procès-verbaux d'affichage en date des 28 février 2019, 28 mars 2019 et 29 avril 2019 (Annexes 13, 14 et 15). Ils ont également été transmis en Préfecture le 1^{er} mars 2019. Ils sont aujourd'hui définitifs tel que cela résulte des attestations de non recours, de non déféré préfectoral et de non retrait établies par la Mairie de Saint Ouen le 8 juillet 2019 et le 27 juin 2019 respectivement (Annexes 16 et 17).

L'AT PAC a fait l'objet d'un arrêté en date du 22 février 2019 (Annexe 18). L'AT PAC a acquis un caractère définitif, publiée au Recueil des Actes Administratifs de la commune le 1^{er} aout 2019 et n'ayant fait l'objet d'aucun recours et ni d'une décision de retrait, ainsi que cela résulte d'une attestation du Maire en date du [...] (Annexe 19).

L'AT Socle a fait l'objet d'un arrêté en date du 8 mars 2019 (Annexe 20). L'AT Socle a acquis un caractère définitif ayant été affichée sur le terrain les 18 mars 2019 et 14 août 2019 ainsi que cela est constaté par deux procès-verbaux d'affichage (Annexes 21 et 12), publiée au Recueil des Actes Administratifs de la commune le 1^{er} aout 2019 et n'ayant fait l'objet d'aucun recours ni d'une décision de retrait, ainsi que cela résulte d'une attestation du Maire en [...] (Annexe 22).

Enfin, par lettre de NEXIMMO 101 en date du 21 mars 2019, contresignée par la Région Ile de France (Annexe 23), les Parties ont formalisé leurs accords concernant les conditions dans lesquelles NEXIMMO 101 était disposée à consentir à la RIDF une mise à disposition anticipée pour la réalisation de ses travaux, objet des demandes de PC RIDF, PCM2 ERP et AT Socle avant achèvement de l'Immeuble et sa mise à disposition définitive à la RIDF, ainsi que celles dans lesquelles seront mises en œuvre les autorisations administratives correspondantes.

Les Travaux objet des PC RIDF, PCM2 ERP, AT Socle et AT PAC sont ci-après désignés les « **Travaux RIDF** ».

NEXIMMO 101 a mis à disposition anticipée de la RIDF les espaces intérieurs et extérieurs nécessaires à la réalisation des Travaux RIDF le 22 mars 2019 (ci-après : « **Zones Mises à Disposition Anticipée** »).

Les Travaux RIDF ont démarré le 22 mars 2019 et doivent être réalisés selon le planning établi par et sous la responsabilité de la RIDF, en date des 23 août 2019 (PAC et guérite) et 4 septembre 2019 (Socle) prévoyant un achèvement des Travaux RIDF avec avis favorable de la commission de sécurité au plus tard le 30 novembre 2019, le respect de ce planning étant une condition essentielle pour NEXIMMO 101, NEXIMMO 101 n'entendant subir aucun retard de Mise à Disposition de l'Immeuble à la RIDF telle que prévue au Protocole qui serait imputable aux Travaux RIDF.

Aux termes de la lettre contresignée en date du 21 mars 2019, il a été stipulé que des avenants au Protocole, au Bail et à la Promesse prenant en compte les engagements des Parties figurant dans ladite lettre et leurs conséquences seraient soumis au Conseil régional pour approbation au plus tard le 30 septembre 2019.

Postérieurement :

- NEXIMMO 101 a déposé une nouvelle demande de permis de construire modificatif (ci-après la demande de "**PCM3**" ou de "**PC balai**", enregistrée en Mairie le 19 juillet 2019, actuellement en cours d'instruction, portant sur les modifications suivantes :
 - o Evolution du plan paysager du jardin côté avenue Victor Hugo (modification des limites du bassin de rétention et de la position de certains arbres) ;
 - o Précision des couleurs des faux-plafonds péristyle et de leurs retombées ;
 - o Précision de l'éclairage péristyle ;
 - o Evolution de la couleur de l'enceinte technique en toiture ;
 - o Ajustement des compartiments ;
 - o Rajout d'espaces EAS en superstructure ;
 - o Précision de la couleur des murets clôture.
- la SEMISO, propriétaire des parcelles cadastrées section G, N°9 et n°20, limitrophes du lot N12, terrain d'assiette de l'Immeuble, a déposé en Mairie de Saint-Ouen, le 2 aout 2019, une déclaration préalable, actuellement en cours d'instruction, ayant pour objet le remplacement de la clôture existante par une clôture neuve, en fond de propriété, en limite avec le lot N12.

Les Parties se sont donc rapprochées et ont convenu ce qui suit afin d'actualiser les stipulations du Protocole et d'y intégrer les ajustements et adaptations résultant de leurs accords concernant les Travaux RIDF et de leur mise en œuvre.

L'exposé préalable fait partie intégrante du présent avenant au Protocole (ci-après : « **Avenant** »).

Les termes commençant par une majuscule qui ne sont pas expressément définis dans le présent Avenant ont le sens qui leur est donné dans le Protocole.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - REALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Les conditions suspensives stipulées à l'article 9 du Protocole sont aujourd'hui toutes réalisées, ainsi que cela a été notifié par le Bailleur au Preneur, et relaté ci-dessous.

1. Acquisition par le Bailleur des terrains et volumes composant l'assiette de l'Immeuble (ci-après les « **Emprises Foncières** »)

Depuis la signature du Bail, du Protocole et de la Promesse, NEXIMMO 101 s'est porté acquéreur des Emprises Foncières comprises dans le périmètre de la ZAC des Docks, composant l'assiette de l'Immeuble, comprenant :

- ❶ le terrain à bâtir, d'une superficie mesurée de 7.695 m², compris dans le périmètre de la ZAC des Docks dont il forme une partie de l'îlot N12, situé à **SAINT-OUEN (Seine-Saint-Denis), rue Simone Veil (anciennement rue T. Morrison), sans numéro**,

Figurant au cadastre de ladite Commune de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
G	179	23, rue des Bateliers	7.695 m ²

- ❷ le volume DEUX CENT DEUX (202), au sein duquel s'inscrit partie de la passerelle destinée à relier l'Immeuble avec l'immeuble voisin, dénommé « Influence » (édifié sur l'îlot N6 de la ZAC des Docks), ayant pour assiette foncière le terrain situé à **SAINT-OUEN (Seine-Saint-Denis), rue Simone Veil (anciennement rue T. Morrison), sans numéro**,

Figurant au cadastre de ladite Commune de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
G	180	23, rue des Bateliers	48 m ²

Créé aux termes de l'état descriptif de division volumétrique établi sur le terrain susvisé, suivant acte reçu par Maître Pascal EROUT, Notaire à PARIS, le 9 octobre 2017, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2^{ème} le 13 octobre 2017 volume 2017P numéro 6017 ;

Lesquels terrain et volume visés sous les paragraphes ❶ et ❷ ci-dessus acquis par NEXIMMO 101 auprès de la société NEXIMMO 12, société par actions simplifiée dont le siège social est à PARIS (8^{ème} arrondissement), 19, rue de Vienne - TSA 50029, identifiée au SIREN sous le numéro 433 717 766 - RCS PARIS, suivant acte reçu par Maître MAUBERT, Notaire à Paris le 9 octobre 2017, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2^{ème} le 25 octobre 2017 volume 2017P numéro 6279.

❸ le volume QUATRE (4), ayant pour assiette foncière le terrain situé à **SAINT-OUEN (Seine-Saint-Denis), 2, boulevard Victor Hugo**,

Figurant au cadastre de ladite Commune de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
G	20	2, bd Victor Hugo	2.116 m ²

Créé suivant acte reçu par Maître DAFOUR-ADLER, Notaire à PARIS, le 23 novembre 2017, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2^{ème} le 13 décembre 2017 volume 2017P numéro 7490, comprenant modificatif à l'état descriptif de division volumétrique établi sur le terrain ci-dessus désigné dans le cadre de l'expropriation de partie de son tréfonds, prononcée au profit de la RATP, suivant ordonnance du juge de l'expropriation rendue le 9 juillet 2013 ; lequel état descriptif de division volumétrique établi le 23 avril 2015 et publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2^{ème} le 24 avril 2015 volume 2015P numéro 2140 (reprise pour ordre de la formalité initiale du 26 mars 2015 volume 2015P numéro 1623) ;

Lequel volume QUATRE (4) acquis par NEXIMMO 101 auprès de la Commune de SAINT-OUEN, suivant acte reçu par Maître François MAUBERT, Notaire à PARIS, le 23 novembre 2017, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2^{ème} le 15 décembre 2017 volume 2017P numéro 7580.

❹ le volume TROIS (3), ayant pour assiette foncière le terrain situé à **SAINT-OUEN (Seine-Saint-Denis), 10/20, boulevard Victor Hugo**,

Figurant au cadastre de ladite Commune de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
G	26	8, bd Victor Hugo	1.816 m ²

Créé suivant acte reçu par Maître DAFOUR-ADLER, Notaire à PARIS, le 30 novembre 2017, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2^{ème} le 15 décembre 2017 volume 2017P numéro 7583, comprenant modificatif à l'état descriptif de division volumétrique établi sur le terrain ci-dessus désigné dans le cadre de l'expropriation de partie de son tréfonds, prononcée au profit de la RATP, suivant ordonnance du juge de l'expropriation rendue le 9 juillet 2013 ; lequel état descriptif de division volumétrique établi le 23 avril 2015 et publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2^{ème} le 24 avril 2015 volume 2015P numéro 2140 (reprise pour ordre de la formalité initiale du 26 mars 2015 volume 2015P numéro 1623) ;

Lequel volume TROIS (3) acquis par NEXIMMO 101 auprès de la société SEQUANO AMENAGEMENT, suivant acte reçu par Maître Emilie BONNAMAS-BERTUCAT, Notaire à PARIS, le 30 novembre 2017, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2^{ème} le 20 décembre 2017 volume 2017P numéro 7629.

❺ le volume CENT DEUX (102), au sein duquel s'inscrit partie de la passerelle reliant l'immeuble Influence 2.0 avec l'immeuble "Influence", ayant pour assiette foncière le terrain situé à **SAINT-OUEN (Seine-Saint-Denis), rue Paulin Talabot, rue Simone Veil, rue Madame de Staël et rue de l'Hippodrome**,

Figurant au cadastre de ladite Commune de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
G	150	12, rue Paulin Talabot	6.421 m ²

Créé en vertu de l'état descriptif de division volumétrique suivant acte reçu par Maître Hubert WARGNY, le 21 décembre 2017, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2^{ème} le 8 janvier 2018 volume 2018P numéro 122,

⑥ et le volume CINQ (5), au sein duquel s'inscrit le surplus de la passerelle reliant l'immeuble Influence 2.0 avec l'immeuble "Influence ayant pour assiette foncière le terrain situé à **SAINT-OUEN (Seine-Saint-Denis), rue Paulin Talabot, rue Simone Veil, rue Madame de Staël et rue de l'Hippodrome**,

Figurant au cadastre de ladite Commune de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
G	151	Rue Paulin Talabot	334 m ²

Créé en vertu du second modificatif, établi suivant reçu par Maître Hubert WARGNY, notaire susnommé, le 21 décembre 2017, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2^{ème} le 22 janvier 2018 volume 2018P numéro 588, à l'état descriptif de division volumétrique établi à la requête de la société NEXIMMO 12 sur le terrain ci-dessus désigné, suivant acte reçu par Maître Pascal EROUT, le 21 novembre 2014, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY - 2^{ème} le 27 novembre 2014 volume 2014P numéro 5964, ayant fait l'objet d'un acte rectificatif contenant également modificatif suivant acte reçu par ledit notaire le 31 mars 2017, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY - 2^{ème}, le 2 Août 2017 volume 2017P numéro 4562.

Lesquels volumes CENT DEUX (102) et CINQ (5) visés sous les paragraphes ⑤ et ⑥ ci-dessus acquis par la société NEXIMMO 101 auprès de la société TS INFLUENCE SCI, société civile, au capital de 12.010.000,00 Euros, ayant son siège social à PARIS (8^{ème} arrondissement), 49-51, avenue George V, identifiée au SIREN sous le numéro 803 724 780 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS, suivant acte reçu par Maître Samuel CHAMPEAUX, le 21 décembre 2017, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2^{ème} le 11 janvier 2018 volume 2018P numéro 230.

2. Obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'Immeuble

- Comme cela est ci-dessus mentionné, l'arrêté de permis de construire n° 93070 16 A0023 délivré par le Maire de Saint-Ouen en date du 21 décembre 2016 (ci-après :« **PC** ») est définitif. Le caractère définitif du PC résulte (i) de sa transmission en Préfecture et (ii) de son affichage sur le terrain constaté par trois constats d'huissier établis les 26 décembre 2016, 26 janvier 2017 et 1er mars 2017, ainsi que (iii) d'une attestation établie par la Mairie de Saint Ouen le 29 mars 2017 aux termes de laquelle il est attesté que le PC « *n'a fait l'objet à ce jour d'aucun recours à titre gracieux, contentieux, ni d'aucun retrait* ».
- La société SEQUANO AMENAGEMENT a obtenu un arrêté de permis de démolir portant sur l'immeuble à usage d'habitation édifié au sein du volume vendu par la société Sequano Aménagement au Bailleur délivré par le Maire de Saint-Ouen le 6 janvier 2017 sous le numéro PD 93070 16 A0005 : Ce permis de démolir a été transmis en Préfecture et a été affiché sur le terrain tel que cela résulte de trois constats d'huissier établis respectivement

les 7 et 8 février 2017, le 8 mars 2017 et le 10 avril 2017. En outre, le Mairie de Saint-Ouen a délivré une attestation de non recours, gracieux et contentieux, d'absence de déféré préfectoral et d'absence de retrait en date du 25 avril 2017. Ce permis de démolir est en conséquence définitif.

Au surplus, le Bailleur rappelle qu'en vue de permettre la réalisation de la passerelle permettant de relier l'Immeuble à l'immeuble voisin, dénommé Influence, il a été déposé par la société TS INFLUENCE SCI, en sa qualité de propriétaire de l'immeuble Influence, une déclaration préalable de travaux à la Mairie de la Commune de Saint-Ouen le 3 août 2017 ; laquelle a fait l'objet de l'accord du Maire de ladite commune suivant arrêté numéro DP 93070 17 A0087 en date du 22 septembre 2017. Cet arrêté a été transmis en Préfecture et a été affiché sur le terrain tel que cela résulte de trois constats d'huissier établis respectivement les 3 octobre, 7 novembre et 4 décembre 2017. En outre, le Mairie de Saint-Ouen a délivré une attestation de non recours, gracieux et contentieux, d'absence de déféré préfectoral et d'absence de retrait en date du 21 décembre 2017. Cet arrêté est en conséquence définitif.

Par suite de la réalisation de ces conditions suspensives, le Protocole est devenu définitif le 21 décembre 2017 ainsi que le déclarent et reconnaissent les Parties.

ARTICLE 2 - CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'IMMEUBLE :

Aux termes de l'article 2.1 « *Désignation de l'Immeuble Loué* » du Protocole, il est indiqué, dans le paragraphe « *Description de l'Immeuble Loué* » :

« *Les caractéristiques de l'Immeuble Loué sont précisées dans les documents ci-dessous ci-après annexés :* »

- *Les plans joints au dossier de demande de permis de construire déposée le 7 juin 2016 (**Annexe 6**) ;*
- *Le tableau de calcul des Surfaces Utiles Contractuelles et les plans de repérage correspondants établis par le Cabinet LEGRAND, géomètre expert en date du 14 décembre 2016 sur la base des plans de la demande de permis de construire (**Annexe 7**)*
- *un descriptif intitulé « Notice descriptive Influence 2.0 », version 0 (**Annexe 8**) ;*
- *un descriptif intitulé « Notice descriptive sommaire des aménagements des espaces intérieurs Influence 2.0 », indice 0 et les plans d'aménagement type (**Annexe 9**) ».*

Il est rappelé que le Bailleur :

- a obtenu un PCM1, aujourd'hui définitif, portant sur des mises au point architecturales et techniques dans le cadre de l'évolution du programme.
- a déposé le 19 août 2019 une demande de PCM3, portant également sur des mises au point architecturales et techniques dans le cadre de l'évolution du programme. Cette demande est, à ce jour, est en cours d'instruction.

En conséquence de la délivrance du PCM1 et de la demande de PCM3, les Parties conviennent de substituer :

- à l'annexe 6 du Protocole les plans du « **PCM3** » figurant en annexe 24 du présent Avenant ;
- à l'annexe 8 du Protocole le descriptif intitulé « *Notice descriptive Influence 2.0* », indice A, figurant en annexe 25 du présent Avenant ;
- à l'annexe 9 du Protocole, le descriptif intitulé « *Notice descriptive sommaire des aménagements des espaces intérieurs Influence 2.0* », indice A et les plans d'aménagement type figurant en annexe 26 du présent Avenant.

Toutefois, compte tenu des délais de recours, retrait ou déféré préfectoral, le PCM3 n'aura pas acquis un caractère définitif lors de la Mise à Disposition de l'Immeuble, prévisionnellement prévue le 6 décembre 2019.

Les Parties conviennent donc ce qui suit dans l'hypothèse où, à la date du 30 juin 2020, et sous réserve d'un accord ultérieur des Parties visant à convenir d'une date postérieure à celle du 30 juin 2020, le PCM3 n'aurait toujours pas acquis un caractère définitif :

- NEXIMMO 101 sollicitera si nécessaire le retrait du PCM3 ;
- NEXIMMO 101 réalisera, selon un planning à définir avec la RIDF, les travaux éventuellement nécessaires à la suppression des modifications apportées par le PCM3 et à la remise en conformité de l'Immeuble avec le PCM1 (dont les plans figurent en annexe 27 du présent Avenant), à l'exception des modifications apportées par le PCM3 relatives :
 - o au plan paysager avec modification des limites du bassin de rétention ;
 - o aux espaces EAS et au compartimentage de niveaux R+6 et R+7.
- NEXIMMO 101 s'engage à solliciter et obtenir toute autorisation d'urbanisme éventuellement nécessaire aux fins de régulariser les modifications ainsi maintenues et à prendre en charge les éventuels surcoûts qui pourraient résulter de cette nouvelle autorisation (tels que modifications demandées par les pompiers, ...)

ARTICLE 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS DE REALISATION DES « TRAVAUX RIDF »

Les Travaux RIDF que la RIDF souhaite réaliser avant Mise à Disposition de l'Immeuble ne constituent pas de simples travaux d'aménagement au sens de l'article 6 du Protocole - « Mise à disposition anticipée » et englobent :

- des ouvrages correspondant aux travaux objet du PCM2 ERP (ci-après : « **Travaux PCM2 ERP** ») ;
- des aménagements correspondant aux travaux objet de l'AT Socle (ci-après : « **Travaux AT Socle** ») ;
- des constructions nouvelles (PAC et guérite) correspondant aux travaux objet du PC RIDF (ci-après : « **Constructions RIDF** ») ;
- des aménagements correspondant aux travaux objet de l'AT PAC (ci-après : « **Travaux AT PAC** »)

S'agissant de ces Travaux RIDF, les Parties conviennent des stipulations dérogatoires ou complémentaires au Protocole suivantes :

3.1 - Rappel des principes :

L'intégralité des Travaux RIDF devra être réalisée sous maîtrise d'ouvrage publique de la RIDF, à ses frais et sous son entière responsabilité.

NEXIMMO 101 n'assumera donc aucune responsabilité au titre de la réalisation des Travaux RIDF et quant à leur faisabilité.

A cet égard, il est en particulier rappelé que :

- NEXIMMO 101 a autorisé la RIDF à effectuer toutes démarches auprès des concessionnaires préalables au dévoiement de tous les réseaux enterrés situés sous l'emprise du PAC ;
- la RIDF fait son affaire personnelle de l'identification et de l'existence de réseaux autres que celui d'ENEDIS, d'ores et déjà identifié, sans aucune garantie ni recours vis-à-vis de NEXIMMO 101 ;
- NEXIMMO 101 n'assume aucune obligation quant à l'obtention des accords des concessionnaires, ni quant aux délais nécessaires au dévoiement.

Etant précisé que la RIDF déclare et garantit qu'il a d'ores et déjà été procédé au dévoiement des réseaux enterrés situés sous l'emprise du PAC.

La RIDF prendra à sa charge tous les surcoûts afférents aux Travaux RIDF (notamment taxes d'urbanisme, participations, taxe pour création de bureaux, taxe annuelle sur les bureaux, primes d'assurances, honoraires des prestataires etc.) et tous les coûts liés au dévoiement des réseaux situés sous l'emprise du PAC et ses conséquences et plus généralement tous surcoûts liés à la réalisation des Travaux RIDF.

La réalisation des travaux RIDF ne devra en aucun cas avoir pour effet d'entraver le bon déroulement du chantier de construction de l'Immeuble et de retarder la date de Mise à Disposition de l'Immeuble prévue prévisionnellement le 6 décembre 2019 (sous réserve des cas de force majeure et causes légitimes de retard tels que visés à l'article 5.3 du Protocole), qui est impérative pour NEXIMMO 101 ou de faire obstacle à la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité des travaux au PC et à ses modificatifs. La RIDF s'oblige donc à poursuivre la réalisation des Travaux RIDF jusqu'à leur complet achèvement et conformément aux autorisations d'urbanisme délivrées avant cette date. Le respect de ces obligations est une condition essentielle du consentement de NEXIMMO 101 à la réalisation des Travaux RIDF.

De même les Travaux RIDF ne devront pas faire obstacle à l'obtention des certifications environnementales visées aux articles 2 du Protocole et 2.5 du Bail.

Enfin les Parties conviennent que les Travaux RIDF ne seront pas pris en compte d'une part pour le calcul du seuil de tolérance et du nombre d'emplacements de stationnement mentionnés à l'article 4 du Protocole et, d'autre part sur le Loyer défini à l'article 6 du Bail.

Les Parties reconnaissent expressément que, s'agissant du Socle, la clause d'ajustement du Loyer stipulée sous l'article 4.1 du Protocole ne trouve pas à s'appliquer, le mesurage auquel il a été procédé des Surfaces Utiles du Socle avant que celui-ci ne soit mis à la disposition anticipée de la RIDF et que ne soit entrepris la réalisation des Travaux RIDF faisant état d'une Surface Utile de 5 026,2 m² supérieure à la Surface Utile Contractuelle mentionnée à l'article 2.1 du Protocole. Le relevé du géomètre expert figure en annexe 28 du présent Avenant.

La RIDF reconnaît également que la réalisation des Travaux RIDF aura pour conséquence d'entrainer un ajustement du nombre d'emplacements de stationnement pour le porter à 277, dont 7 emplacements extérieurs ; par suite, la RIDF ne pourra, de quelque manière que ce soit, rechercher la responsabilité de NEXIMMO 101 et/ou prétendre à une quelconque réduction du Loyer à raison de pareille situation.

3.2 - Consistance des Travaux RIDF :

Les Travaux RIDF devront être réalisés en conformité avec les documents graphiques et écrits du PC RIDF, du PCM2 ERP, de l'AT Socle et de l'AT PAC et avec les règles de l'art.

La RIDF ne pourra apporter aux Travaux RIDF ainsi définis aucune modification d'exécution ou de détail sans avoir obtenu l'accord préalable et écrit de NEXIMMO 101.

3.3 - Délimitation des espaces mis à disposition anticipée du Preneur aux fins de réalisation des Travaux RIDF

NEXIMMO 101 a mis à disposition anticipée de la RIDF le Socle et les espaces extérieurs au Socle, tels que figurés sur les plans joints en Annexe 29, étant précisé que NEXIMMO 101 sera amenée à intervenir ponctuellement dans le Socle pour les besoins de l'achèvement de l'Immeuble.

Il a été procédé à la Mise à Disposition Anticipée de ces espaces le 22 mars 2019, les Parties ayant à cette date établi et signé le Procès-verbal de Mise à Disposition Anticipée joint en annexe 30.

La RIDF et ses entreprises ont l'interdiction formelle d'utiliser tout ou partie des espaces autres que ceux figurés sur le plan.

3.4 - Entreprises et intervenants des Travaux RIDF

Les Parties conviennent de déroger aux stipulations de l'article 6 du Protocole prévoyant l'obligation du Preneur de confier une mission au coordonnateur santé sécurité et au bureau de contrôle désigné par le Bailleur, étant précisé que, préalablement à la signature du présent Avenant, la RIDF a lancé une procédure de mise en concurrence à l'issue de laquelle elle a désigné :

- La société Denu et Paradon en qualité de maître d'œuvre d'exécution ;
- la Société ACE COORDINATION en qualité de Coordonnateur en matière de sécurité et de protection de la santé (CSPS) ;
- la société JPS CONTOLE en qualité de bureau de contrôle technique.

La RIDF a communiqué à NEXIMMO 101 les informations et documents relatifs aux prestataires et aux entreprises ayant vocation à intervenir aux fins de réalisation des Travaux RIDF, conformément aux stipulations de l'article 6 du Protocole et a notamment remis une copie :

- du contrat signé par ses soins avec son CSPS, ACE Coordination, faisant obligation à ACE Coordination de se coordonner avec Bureau Veritas, missionné par NEXIMMO 101 en tant que CSPS pour la construction de l'Immeuble, Bureau Veritas devant valider au préalable l'ensemble des modalités d'interventions des intervenants de la RIDF ;
- du contrat signé par ses soins avec son Bureau de Contrôle, JPS Contrôle, lequel contient une obligation de transmettre à NEXIMMO 101 ses rapports contenant un avis favorable portant sur toutes interventions des intervenants de la RIDF impactant la structure de l'Immeuble ;
- du contrat signé par ses soins avec son MOE Denu et Paradon, faisant obligation à Denu et Paradon de respecter les préconisations CONPASS COORDINATION désigné par NEXIMMO 101 pour piloter les 2 maîtres d'œuvre (ARTELIA pour l'entité bureaux et Denu et Paradon pour l'entité Socle/PAC/guérute).

3.5 Délai d'exécution des Travaux RIDF

Les Travaux RIDF ont démarré le 22 mars 2019 et devront être réalisés selon le planning établi par et sous la responsabilité de la RIDF, en date des 23 août 2019 (PAC et guérute) et du 4 septembre 2019 (Socle) ci-annexé (Annexe 31 et 32) prévoyant un achèvement des Travaux RIDF avec avis favorable de la commission de sécurité au plus tard le 30 novembre 2019, le respect de ce planning étant une condition essentielle pour NEXIMMO 101 et conditionnant le respect par NEXIMMO 101 de la Date de Mise à Disposition de l'Immeuble fixée par le Protocole et le Bail NEXIMMO 101 n'entendant subir aucun retard de Mise à Disposition de l'Immeuble à la RIDF telle que prévue au Protocole qui serait imputable aux Travaux RIDF.

La RIDF s'engage à tenir NEXIMMO 101 régulièrement informée par écrit, et au minimum une fois tous les 15 jours de l'état d'avancement de son chantier.

3.5.1 Documents remis à NEXIMMO 101 avant signature du présent avenant :

La RIDF a remis à NEXIMMO 101 avant signature des présentes les documents suivants :

- Déclaration réglementaire d'ouverture de chantier (DROC) signée portant le visa de la Mairie de Saint-Ouen,
- Attestations des compagnies d'assurances confirmant la couverture des garanties d'assurances visées à l'article 3.7 des présentes.

3.5.2 Au plus tard le 30/09/2019 la RIDF devra remettre à NEXIMMO 101 les documents suivants :

- Attestations des compagnies d'assurances confirmant le paiement des primes provisionnelles exigibles des polices d'assurances visées à l'article 3.7 des présentes.
- Justificatif du paiement à l'Aménageur de la totalité de la participation du constructeur au coût des équipements de la ZAC,
- Conditions générales et particulières des polices d'assurances visées l'article 3.7 des présentes.

3.5.3 Au plus tard le 30/10/2019 la RIDF devra remettre à NEXIMMO 101 les documents suivants :

- Transmission de propositions de prestation de contrat d'entretien et maintenance par les entreprises techniques réalisant les Travaux RIDF avec quantité et référence des matériels ainsi que les gammes de maintenance.
- Trois (3) jeux de plans architecte, à jour, de tous les niveaux, façades et coupes des Zones Mises à Disposition Anticipée,
- Justificatifs des autorisations et/ou déclarations et/ou enregistrement ICPE qui seront exploitées par la RIDF dans l'Immeuble, avec le cas échéant les récépissés correspondants, ou justificatif de leur absence de classement,
- Le mesurage par le géomètre-expert de la RIDF des Surfaces Utiles du Socle, du PAC et de la Guérite telles que définies à l'article 3.1 du Protocole et des Surfaces de Planchers du Socle, du PAC et de la Guérite,
- Attestation du Géomètre confirmant que les constructions des PAC et Guérite figurent bien dans l'emprise des limites de la parcelle cadastrale / du volume acquis par le Bailleur tels que mentionnés à l'article 1 ci-dessus,
- Le rapport de vérifications règlementaires après travaux (rapport VRAT) émanant d'un bureau de contrôle et concluant à un avis favorable pour l'ouverture au public, ainsi que tous documents nécessaires à l'obtention de l'autorisation d'ouverture au public ;

3.5.4 Au plus tard à la Date de Mise à Disposition, la RIDF devra remettre à NEXIMMO 101 les documents suivants :

- Justificatif du paiement de toutes taxes, versements ou redevances liées aux autorisations d'urbanisme et aux Travaux RIDF, devenues exigibles, relatives à l'AT Socle, à l'AT PAC et au PC RIDF,
- Etat provisoire des éventuels litiges juridiques avec les entreprises,
- Rapport provisoire du bureau de contrôle avec ses réserves éventuelles mais sans avis défavorable rendant tout ou partie de l'Immeuble impropre à sa destination,

- Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux du PAC et de la Guerite dûment signée par la RIDF et justificatif de son dépôt en mairie,
- Procès-verbaux de réception des Travaux RIDF avec les entreprises tous corps d'état, comprenant la liste des réserves avec les entreprises,
- Liste des Intervenants au titre des Travaux RIDF (architectes, maître d'œuvre, bureau d'études spécialisés, entreprises) avec nom, contact, téléphone, courriel, adresse,
- Attestations d'assurances de responsabilité et de qualification professionnelle desdits Intervenants,
- Mesures de niveaux d'éclairage interne dans tous les locaux du Socle à un mètre du sol, réalisées par les entreprises,
- Attestation de conformité des installations utilisant de l'eau (installation de conditionnement d'air, circuit de refroidissement, réseaux d'eau chaude, sanitaire, ...) établi conformément aux dispositions de la circulaire DGS n° 97-311 du 24 avril 1997, relative à la surveillance et à la prévention de la légionellose,
- Liste et relevés des compteurs électriques et eau du Socle, du PAC et de la Guérite accompagnés des éventuels contrats associés,
- Clés et badges et/ou cartes magnétiques des locaux du Socle dûment identifiés et les plans de repérage y afférents,
- Diagnostic de performance énergétique portant sur les Zones Mises à Disposition Anticipée,
- Certificat positif de désinfection du réseau d'eau potable,
- Dossier d'Intervention Ultérieure sur l'Ouvrage (DIUO) du Socle, du PAC et de la Guérite, le cas échéant provisoire, établi par le Coordonnateur de Santé-Sécurité de la RIDF, étant précisé que le DIUO en version informatique sera constitué de fichiers en format texte "recherchable", dans la mesure du possible, à l'exclusion de tout scan, photo ou image de documents (sauf nécessité : copie de bordereaux, photos de la mise en œuvre, etc...),
- Notice technique et/ou contrats d'entretien et de maintenance de tous les principaux équipements détaillant d'une façon précise la liste des matériaux et appareils mis en œuvre (marques et références) pour le fonctionnement et la maintenance des équipements,
- Dossier de maintenance des lieux de travail (DMLT),
- Copie des procès-verbaux de réalisation des essais de fonctionnement des équipements mis en place par la RIDF établis conformément aux documents COPREC (Comité des Organismes de Prévention et de Contrôle Technique),
- Attestation du maître d'œuvre confirmant que le Socle, le PAC et la Guérite sont exempts d'amiante,
- Rapport des essais sur les installations techniques (chauffage, ventilation, climatisation, électricité, plomberie...),

- Déclaration de mise en exploitation des installations classées et récépissé de dépôt,
- Attestation du maître d'œuvre sur le fonctionnement des équipements du Socle, du PAC et de la Guérite,
- Attestations de conformité visées par le CONSUEL des installations électriques du Socle, du PAC et de la Guérite.

3.5.5 Au plus tard 1 mois après la Date de Mise à Disposition, la RIDF devra remettre à NEXIMMO 101 les documents suivants :

- Procès-verbal de levée des réserves et quitus de levée des réserves avec les entreprises,
- Dossier des Ouvrages Exécutés (DOE) des Travaux RIDF : en trois exemplaires papier, et deux copies sur support numérique, en ce compris les essais COPREC avec les réserves et les observations et procès-verbaux de classement au feu des matériaux et matériels utilisés,
- Rapport du contrôleur technique sans réserve,
- Etat des éventuels litiges avec les intervenants à l'opération de construction ou les tiers.

3.5.6 Au plus tard le 30/05/2020, la RIDF devra remettre à NEXIMMO 101 les documents suivants :

- Attestation de non contestation de la conformité administrative au titre du PC RIDF.
- Note de calcul RT 2012 - 40% du Socle, du PAC et de la Guérite,
- Attestation des compagnies d'assurances DO/CNR/TRC/RC, confirmant :
 - . que les primes définitives ont bien été versées
 - . que la police dommages ouvrage est entrée en vigueur sans réserve
- Contrats d'assurances et avenants de régularisation des compagnies d'assurances assurant les risques définis à l'article 3.7 des présentes.

Il est en outre précisé :

- en ce qui concerne les documents écrits relatifs aux Travaux RIDF, qu'ils devront être fournis sur support papier et numérique.
- en ce qui concerne les documents graphiques, ceux-ci devront être fournis sur support papier AO, A3, A4 et support numérique formats pdf, dwg et dxf.

3.6 Dispositions spécifiques aux équipements et installations techniques

3.6.1 Dispositions spécifiques aux travaux de raccordement au système SSI

La RIDF souhaitant que l'Immeuble remplisse les conditions requises pour son ouverture au public et à ses agents dès la Mise à Disposition de l'Immeuble, la RIDF a sollicité NEXIMMO 101 aux fins d'intervenir sur le système SSI et ce, dès avant la Date de Mise à Disposition. NEXIMMO 101 a accepté de prendre en compte cette demande sous les conditions ci-dessous.

Préalablement au démarrage des travaux de raccordement par la RIDF au système SSI de l'Immeuble et au plus tard 30 (trente) jours ouvrables avant la date de Mise à Disposition telle que définie à l'article 5.1 du Protocole, il sera procédé aux essais de ce système, en présence de la RIDF, de son entrepreneur, des coordonnateurs SSI et de l'expert désigné selon les modalités de l'article 5.8 du Protocole dont les honoraires seront partagés à parts égales entre les Parties.

Au plus tard à l'issue de ces essais, NEXIMMO 101 remettra à la RIDF le dossier d'identité SSI sans réserve de l'Entité Bureaux, l'Entité Bureaux étant définie comme l'ensemble des locaux de l'Immeuble à l'exception de ceux étant identifiés en tant que « *locaux de l'entité Socle livrés en mesures conservatoires mis à disposition de manière anticipée* » sur les plans annexés aux présentes (annexe 32).

Postérieurement à ces essais, la RIDF fera son affaire personnelle, sous son entière responsabilité et sans recours contre NEXIMMO 101 du raccordement de ses équipements au système SSI de l'Immeuble.

La RIDF s'oblige à ce titre à transmettre à l'issue des Travaux RIDF et de ses essais un rapport de réception du SSI sans réserve englobant à la fois l'Entité Socle (l'Entité Socle étant entendue comme l'ensemble des locaux identifiés en tant que « *locaux de l'entité Socle livrés en mesures conservatoires mis à disposition de manière anticipée* » sur les plans annexés aux présentes (annexe 34) et l'Entité Bureaux de l'Immeuble.

En cas de défauts, dysfonctionnements ou malfaçons qui apparaîtraient sur le SSI des entités Socle et/ou Bureaux postérieurement à la remise du dossier d'identité SSI par NEXIMMO 101, NEXIMMO 101 s'engage à exercer avec diligence tous recours relatifs au(x)dit(s) défauts, dysfonctionnements ou malfaçons relevant des garanties légales dont il bénéficie vis-à-vis de son entrepreneur. Toutefois, en cas de refus de garantie motivé de ladite entreprise, la RIDF s'oblige à remédier, sans recours contre NEXIMMO 101 au(x)dit(s) défauts, dysfonctionnements ou malfaçons.

3.6.2 Dispositions spécifiques aux travaux de raccordement aux systèmes de Sûreté et Contrôle d'Accès

La RIDF souhaitant que l'Immeuble remplisse les conditions requises pour son ouverture au public et à ses agents dès sa Mise à Disposition, la RIDF a sollicité NEXIMMO 101 aux fins d'intervenir sur les systèmes de sûreté et de contrôle d'accès et ce, dès avant la Date de Mise à Disposition. NEXIMMO 101 a accepté de prendre en compte cette demande sous les conditions ci-dessous.

Préalablement au démarrage des travaux de raccordement par la RIDF aux systèmes sûreté et contrôle d'accès de l'Immeuble et au plus tard 15 (quinze) jours ouvrables avant la Date de Mise à Disposition telle que définie à l'article 5.1 du Protocole, il sera procédé aux essais des systèmes de Sûreté et Contrôle d'Accès, en présence de la RIDF, de son entrepreneur et de l'expert désigné selon les modalités de l'article 5.8 du Protocole dont les honoraires seront partagés à parts égales entre les Parties. Au plus tard à l'issue de ces essais NEXIMMO 101 remettra à la RIDF un rapport de réception des systèmes de sûreté et contrôle d'accès de l'Entité Bureaux sans réserve

Postérieurement à ces essais, la RIDF fera son affaire personnelle, sous son entière responsabilité et sans recours contre NEXIMMO 101 du raccordement de ses équipements aux systèmes de sûreté et contrôle d'accès de l'Immeuble. La RIDF s'oblige à ce titre à transmettre à l'issue des travaux RIDF et de ses essais un rapport de réception des systèmes de sûreté et contrôle d'accès sans réserve englobant à la fois les entités Socle et Bureaux de l'Immeuble.

En cas de défaut, dysfonctionnement ou malfaçon qui apparaîtrait sur les systèmes de Sûreté et de Contrôle d'accès des entités Socle et Bureaux postérieurement à la remise du rapport de réception des systèmes de sûreté et de contrôle d'accès par NEXIMMO 101, NEXIMMO 101 s'engage à exercer avec diligence tous recours relatifs au(x)dit(s) défauts, dysfonctionnements ou malfaçons relevant des garanties légales dont il bénéficie vis-à-vis de son entrepreneur. Toutefois, en cas de refus de

garantie motivé de ladite entreprise, la RIDF s'oblige à remédier, sans recours contre NEXIMMO 101 au(x)dit(s) défauts, dysfonctionnements ou malfaçons.

3.6.3 Dispositions spécifiques aux travaux de raccordement aux systèmes de Gestion Technique du Bâtiment (ci-après la « GTB »)

La RIDF a également sollicité NEXIMMO 101 aux fins d'intervenir sur les systèmes de GTB et ce, dès avant la Date de Mise à Disposition.

A ce titre, deux hypothèses peuvent se présenter :

Hypothèse 1 :

Dans l'hypothèse où les travaux et essais relatifs aux systèmes de GTB du Socle effectués sous la maîtrise d'ouvrage de la RIDF seraient réalisés par la même entreprise que celle qui a été désignée par NEXIMMO 101 pour réaliser les travaux relatifs à la GTB de l'Immeuble, la Société Apilog, il est arrêté ce qui suit :

NEXIMMO 101 autorise la RIDF à démarrer les travaux de raccordement de ses équipements aux systèmes de GTB de l'Immeuble préalablement à la Mise à Disposition dans les conditions suivantes :

Préalablement au démarrage des travaux de raccordement par la RIDF aux systèmes de GTB et au plus tard dans la semaine qui précède la Date de Mise à Disposition telle que définie à l'article 5.1 du Protocole, il sera procédé aux essais des systèmes de GTB, en présence de la RIDF et de l'expert désigné selon les modalités de l'article 5.8 du Protocole dont les honoraires seront partagés à parts égales entre les Parties.

A l'issue de ces essais, NEXIMMO 101 remettra à la RIDF un rapport de réception des systèmes de GTB portant sur l'Immeuble Loué.

En cas de défauts, dysfonctionnements ou malfaçons qui apparaîtraient sur système GTB postérieurement à la remise du rapport de réception des systèmes de GTB par la RIDF portant sur l'Immeuble Loué NEXIMMO 101 s'engage à exercer avec diligence tous recours relatifs au(x)dit(s) défauts, dysfonctionnements ou malfaçons relevant des garanties légales dont il bénéficie vis-à-vis de son entrepreneur. Toutefois, en cas de refus de garantie motivé de ladite entreprise, la RIDF s'oblige à remédier, sans recours contre NEXIMMO 101 au(x)dit(s) défauts, dysfonctionnements ou malfaçons.

Hypothèse 2 :

Dans l'hypothèse où les travaux et essais relatifs aux systèmes de GTB du Socle effectués sous la maîtrise d'ouvrage de la RIDF seraient réalisés par une autre entreprise que celle qui a été désignée par NEXIMMO 101 pour réaliser les travaux relatifs à la GTB portant sur l'Immeuble Loué, il est arrêté ce qui suit :

La RIDF ne pourra réaliser de modification en ce compris le raccordement aux systèmes de GTB réalisés par NEXIMMO 101 et devra réaliser ses propres systèmes GTB relatifs au Socle indépendants de ceux de l'Immeuble Loué.

Postérieurement à la levée :

- (i) des réserves formulées par NEXIMMO 101 lors de la réception relative aux systèmes GTB de l'Immeuble Loué réalisés sous maîtrise d'ouvrage NEXIMMO 101, et

(ii) des réserves formulées par la RIDF lors de la réception relative aux systèmes GTB de l'entité Socle réalisés sous maîtrise d'ouvrage RIDF,
la RIDF aura la faculté d'effectuer une fusion des différents systèmes GTB.

Dans cette hypothèse, la RIDF fera son affaire personnelle sous son entière responsabilité et sans recours contre NEXIMMO 101 de ses opérations de fusion.

En cas de défaut, dysfonctionnement ou malfaçon qui apparaîtrait sur les systèmes de GTB des entités Socle et Bureaux postérieurement à la levée de la totalité des réserves relatives aux systèmes GTB de l'Immeuble Loué réalisés sous maîtrise d'ouvrage NEXIMMO 101, NEXIMMO 101 s'engage à exercer avec diligence tous recours relatifs au(x)dit(s) défauts, dysfonctionnements ou malfaçons relevant des garanties légales dont il bénéficie vis-à-vis de son entrepreneur. Toutefois, en cas de refus de garantie motivé dudit entrepreneur, la RIDF s'oblige à remédier, sans recours contre NEXIMMO 101 au(x)dit(s) défauts, dysfonctionnements ou malfaçons.

3.6.4 Dispositions spécifiques aux essais des autres installations techniques du Socle

Plusieurs essais des installations techniques réalisées par NEXIMMO 101 ne pourront être réalisés tant que la RIDF n'aura pas finalisé les Travaux RIDF et ses essais.

Hypothèse 1 :

Dans l'hypothèse où les Travaux RIDF et essais de la RIDF autres que ceux prévus aux articles 3.6.1,3.6.2,3.6.3 sus mentionnés aux présentes seraient réalisés au plus tard 30 (trente) jours ouvrés avant la date de Mise à Disposition telle que définie à l'article 5.1 du Protocole, NEXIMMO 101 réalisera l'ensemble des essais des installations techniques réalisées par NEXIMMO 101.

Hypothèse 2 :

Dans l'hypothèse où les Travaux RIDF et essais de la RIDF autres que ceux prévus aux articles 3.6.1,3.6.2,3.6.3 sus mentionnés aux présentes, seraient réalisés moins de 30 (trente) jours ouvrés avant la date de Mise à Disposition telle que définie à l'article 5.1 du Protocole, NEXIMMO 101 serait dans l'incapacité de réaliser les essais des installations techniques du Socle notamment les suivantes (liste non exhaustive) :

Pour les installations de climatisation, ventilation, chauffage et désenfumage :

- o Essais désenfumage des ventilateurs dédiés à la zone socle :
 - Ventilateurs extraction Auditorium (VDE AD310 et VDE AD320),
 - Ventilateur extraction Hall et salle polyvalente (VDE PO410 et VDE PO420),
 - Ventilateur Air neuf Auditorium (VDA AD300),
 - Ventilateur Air neuf Salle polyvalente (VDA PO400),
- o Essais aérauliques des CTA dédiées à la zone socle :
 - CTA Showroom (CTA SR300),
 - CTA Auditorium (CTA AD400),
 - CTA Salle Polyvalente 1 (CTA PO500),
 - CTA Salle Polyvalente 2 (CTA PO600),
 - CTA hall (CTA HA700),
- o Essais hydrauliques et tests dynamiques des LT CPCU et LT GF et notamment :
 - Groupes Froids Socle et pompes d'eau glacée,
 - Echangeurs CPCU Socle et pompes d'eau chaude.

Pour les installations de courants forts :

- TGBT Socle,
- Essais des TD sur TGBT (comparateur de phase, champs tournants, etc.),
- Essais du groupe électrogène Socle,

- Essais de délestages,
- Consuel Socle (hors installations RIDF),

Dans l'hypothèse 2, la RIDF ne pourra en aucun cas refuser la Mise à Disposition de l'Immeuble au titre de la non-réalisation des essais de ces équipements et aura à sa charge les éventuelles incidences financières liées à la réalisation desdits essais postérieurement à la Date de Mise à Disposition. La RIDF fera son affaire personnelle et à ses frais de l'ensemble des essais et mises au point des équilibrages des réseaux hydrauliques et aérauliques, de la désinfection des réseaux hydrauliques et des rinçages des réseaux hydrauliques le tout sans recours contre NEXIMMO 101.

3.6.5 Dispositions spécifiques aux garanties des équipements et installations techniques du Socle.

La RIDF ne pourra réaliser de modifications en ce compris raccordements aux équipements et installations techniques réalisées par NEXIMMO 101 sans accord préalable de NEXIMMO 101.

Dans l'hypothèse où NEXIMMO 101 accepterait que la RIDF apporte des modifications et/ou raccordements aux installations techniques réalisées par NEXIMMO 101, la RIDF s'engage à prendre en charge et, le cas échéant, à faire prendre en charge et souscrire par ses prestataires et entreprises l'ensemble des garanties et assurances qui auraient été perdues par NEXIMMO 101 (notamment telle que la garantie de parfait achèvement, la garantie de bon fonctionnement, la décennale, etc.) du fait des interventions de la RIDF.

En cas de défaut, dysfonctionnement ou malfaçon qui apparaîtrait sur les équipements et installations techniques de NEXIMMO 101 modifiés par la RIDF, NEXIMMO 101 s'engage à exercer avec diligence tous recours relatifs au(x)dit(s) défauts, dysfonctionnements ou malfaçons relevant des garanties légales dont il bénéficie vis-à-vis de son entrepreneur. Toutefois, en cas de refus de garantie motivé dudit entrepreneur, la RIDF fera son affaire personnelle, à ses frais et sous son entière responsabilité et sans recours contre NEXIMMO 101 de la prise en charge et des réparations de ce(s) défaut(s), dysfonctionnement(s) ou malfaçons.

3.7 - Assurances :

Les Parties conviennent de déroger aux stipulations du dernier alinéa de l'article 6 du Protocole.

La RIDF s'engage à souscrire un programme d'assurances adapté aux Travaux RIDF et ce conformément aux prescriptions figurant dans la note assurance établie par le cabinet MARSH et figurant en annexe 34.

La RIDF a remis à NEXIMMO 101 :

- le 9 août 2019, une attestation d'assurances détaillée émise par la compagnie d'assurance MSIG Insurance Europe AG attestant la souscription de la police d'assurances Tous Risques Chantiers et contenant le détail des garanties souscrites ;
- le 9 août 2019 une attestation d'assurances détaillée émise par la compagnie d'assurance AXA France IARD SA, attestant la souscription d'une police d'assurance Responsabilité Civile du Maître d'Ouvrage ;
- le 9 août 2019, une attestation émise par la compagnie d'assurance AXA France IARD SA attestant la souscription de la police d'assurances Dommages-Ouvrage et une attestation, émise par la compagnie d'assurance AXA France IARD, attestant de la souscription du Contrat Collectif de responsabilité Décennale ;
- le 26 août 2019 une attestation émise par la compagnie France IARD SA attestant la souscription de la police d'assurances Constructeurs Non Réaliseurs (CNR) contenant le détail des garanties souscrites ;
- le 9 août 2019 deux attestations émises par les Compagnies d'Assurances SMACL (contrat de première ligne) et Helvetia (contrat de deuxième ligne) attestant la souscription d'une assurance dommages aux biens afin de couvrir les zones objet de la mise à disposition

anticipée contre notamment l'incendie, l'explosion, la foudre, le dégât des eaux.

La RIDF a transmis à NEXIMMO 101 dès avant les présentes les attestations d'assurance de responsabilité civile générale de la RIDF délivrées par les sociétés ALLIANZ, MSIG et HDI global SE le 31 janvier 2019 garantissant tous dommages corporels, matériels et immatériels causés ou imputables à l'exécution des Travaux RIDF et trouvant leur origine sur le lieu du chantier. La RIDF s'engage à indemniser tous tiers (en ce compris NEXIMMO 101) de tous préjudices qui ne seraient pas intégralement indemnisés au titre de l'assurance de responsabilité civile de maître d'ouvrage souscrite par la RIDF.

ARTICLE 4 - PROPRIETE DES TRAVAUX RIDF EN COURS DE BAIL ET A SON EXPIRATION

Les articles 10.4.6 et 16 du Bail seront applicables aux Travaux RIDF, de sorte qu'ils devront, si le Bailleur en fait la demande, être retirés par la RIDF à ses frais à son départ de l'Immeuble, à l'exception des Travaux PCM 2 ERP, lesquels deviendront la propriété du Bailleur par voie d'accession et sans indemnité d'aucune sorte due à la RIDF dès l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité administrative des travaux de construction de l'Immeuble. A cette date, les Travaux PCM2 ERP seront automatiquement incorporés à l'Immeuble loué et ne donneront en conséquence lieu à aucune obligation de retrait ou remise en état en fin de jouissance.

Les Parties conviennent que les Travaux AT Socle, les Travaux AT PAC et les Constructions PC RIDF restent la propriété du Preneur jusqu'à la fin du bail.

ARTICLE 5 - INCIDENCES DES TRAVAUX RIDF SUR LA MISE A DISPOSITION DE L'IMMEUBLE ET LA PRISE D'EFFET DU BAIL

Les Parties conviennent que par dérogation à l'article 5.1 du Protocole, la Mise à Disposition de l'Immeuble interviendra dans les conditions suivantes :

La Mise à disposition de l'Immeuble interviendra à l'issue d'une visite de l'Immeuble par le Preneur, au terme de laquelle auront été constatées cumulativement :

- l'exécution des ouvrages constituant l'Immeuble Loué en conformité avec (i) les plans et les descriptifs figurant en Annexes 24, 25 et 26 du présent Avenant (ii) la réglementation applicable aux ouvrages réalisés sous maîtrise d'ouvrage de NEXIMMO 101, (iii) le PC, le PCM1 et le PCM3 portant sur les travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage NEXIMMO 101 et (iv) les règles de l'art et
- l'installation de tous les éléments d'équipement définis dans lesdits documents sous réserve de ce qui est stipulé à l'article 3.6 des présentes-étant rappelé que le SSI et le contrôle d'accès doivent être réceptionnés sans réserve.

La Mise à Disposition suppose également le raccordement aux réseaux publics et aux réseaux des différents concessionnaires.

Comme indiqué à l'article 3.1 des présentes, la Mise à Disposition de l'Immeuble est prévue prévisionnellement le 6 décembre 2019 (sous réserve des cas de force majeure et causes légitimes de retard tels que visés à l'article 5. 3 du protocole).

Il est précisé que les espaces verts attachés seront plantés à la saison la plus propice et seront achevés au plus tard dans les 12 mois de la Mise à Disposition, état précisé que pour cet achèvement, ne seront pas pris en compte les travaux affectant les espaces verts devant être réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la RIDF en application du PC RIDF. Ces travaux, qui participeront du parachèvement de l'Immeuble, ne seront pas pris en compte pour l'appréciation de l'Achèvement de l'Immeuble.

La Mise à Disposition suppose également l'achèvement des accès (même non définitifs) en toute sécurité à l'Immeuble (voies de desserte piétons et PMR) ; le Bailleur fera néanmoins ses meilleurs efforts auprès de l'aménageur de la ZAC pour que ces accès soient achevés de manière définitive.

La constatation des caractéristiques visées ci-dessus vaut satisfaction de l'obligation de délivrance pesant sur le Bailleur

Les réserves éventuelles du Preneur (malfaçons, non façons, défauts de conformité) ne feront pas obstacle à la Mise à Disposition, dès lors qu'elles n'apporteront pas de gêne sérieuse pour l'utilisation de l'Immeuble Loué conformément à sa destination, soit par leur nature, soit par les travaux de reprise nécessaires, et qu'elles n'empêchent pas une jouissance paisible de l'Immeuble conformément à l'obligation de délivrance du Bailleur.

Au jour de la Mise à Disposition, toutes les dégradations apportées aux locaux et espaces ayant fait l'objet d'une mise à disposition anticipée ne seront pas prises en compte au titre des réserves que le Preneur pourra opposer au Bailleur ; la réparation de ces dégradations incombera au Preneur. En tout état de cause, le Preneur s'interdit de formuler toutes nouvelles réserves autres que celles mentionnées dans le « Procès-Verbal de Mise à Disposition Anticipée de l'Entité Socle et des Espaces Extérieurs » signé le 22 mars 2019.

En outre, il est expressément convenu entre les Parties que :

- que, dans l'hypothèse où le PCM3 n'aurait pas acquis pas un caractère définitif à la date du 30 juin 2020, NEXIMMO 101 pourra, en application et dans les conditions des stipulations de l'article 2 du présent Avenant, faire intervenir dans l'Immeuble ses entreprises et prestataires aux fins de réaliser le cas échéant tous travaux éventuellement nécessaires à la remise en conformité de ses travaux avec le PCM1. Dans ce cas, les parties se concerteront sur les modalités et le planning de ces interventions.
- l'éventuel retard du Preneur dans la réalisation des Travaux RIDF ne pourra faire obstacle à la Mise à Disposition de l'Immeuble, l'achèvement de l'Immeuble, au sens du Protocole et du Bail s'entendant de la Mise à Disposition de l'Immeuble en conformité avec les articles 2 et 5.1 du Protocole tels que modifiés aux présentes ;
- la prise d'effet du Bail aura donc lieu à l'achèvement des travaux de construction de l'Immeuble par NEXIMMO 101 et la RIDF sera tenue de payer les loyers à compter de la date de la Mise à Disposition de l'Immeuble, que les Travaux RIDF soient ou non achevés ;
- inversement, la RIDF ne pourra pas opposer à NEXIMMO 101 la réalisation, totale ou partielle, des Travaux RIDF et ainsi prétendre à une quelconque non-conformité de l'Immeuble donné à bail par rapport à celui décrit au Protocole ou au Bail ou encore revendiquer auprès de NEXIMMO 101 la remise de l'Immeuble dans un état conforme à celui décrit au Protocole, au Bail, à leurs Avenants et à leurs Annexes ;
- la RIDF ne pourra pas invoquer un retard de Mise à Disposition dès lors que celui-ci serait imputable aux Travaux RIDF ;
- Les Travaux RIDF tels qu'ils auront été réalisés au jour de la Mise à Disposition feront partie intégrante du Procès-verbal de Prise de Possession prévu à l'article 5.5.2 du Protocole valant Etat des lieux, prévu à l'article 9 du Bail ; en cas d'inachèvement des travaux RIDF au jour de la Mise à Disposition, un second procès-verbal sera ultérieurement établi une fois les Travaux RIDF achevés, complétant et s'intégrant au Procès-Verbal de Prise de Possession.
- Ainsi que rappelé, la RIDF ne pourra opposer au Bailleur une réduction des Surfaces de Plancher et des Surfaces Utiles qui résulterait de la réalisation des Travaux RIDF ;

- La RIDF fera par ailleurs son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives ultérieures nécessaires à l'utilisation projetée du (i) du PAC en ERP de 5^{ème} catégorie et (ii) du Socle et notamment de l'obtention de l'arrêté d'ouverture au public de l'ERP de 1^{ère} catégorie dans ledit Socle, le tout sans aucun recours contre le Bailleur ;
- dans l'hypothèse où les Travaux RIDF ne seraient pas achevés au plus tard le 20 janvier 2020, la RIDF sera redevable d'une pénalité de retard de 12.000 Euros par jour calendaire de retard,
- En outre, dans l'hypothèse où l'attestation de non-contestation de la conformité des travaux au PC et à ses modificatifs n'aurait pu être obtenue dans un délai de 10 mois à compter de la date de Mise à Disposition du fait du retard de réalisation, du non achèvement ou de la non-conformité aux autorisations d'urbanisme obtenues et devenues définitives des Travaux RIDF, la RIDF sera redevable d'une pénalité complémentaire forfaitaire d'un montant de 920.849,47 euros .

ARTICLE 6 - PORTEE DE L'AVENANT

Les modifications apportées au Protocole sont strictement limitées aux stipulations nouvelles résultant du présent Avenant.

En particulier, les Travaux RIDF restent soumis à l'intégralité des stipulations de l'article 6 du Protocole, à l'exception de celles auxquelles il est dérogé par le présent Avenant

Les stipulations du présent Avenant et les annexes forment un ensemble contractuel indissociable.

Toutes les clauses et conditions du présent Avenant sont de rigueur. Elles ne pourront être modifiées que par voie d'avenant écrit dûment signé par les personnes dûment habilitées à cet effet par chaque Partie.

En cas de difficulté d'interprétation née de la juxtaposition des conventions et de leurs annexes, il est expressément convenu entre les Parties que :

- les stipulations de l'Avenant prévaudront sur ses annexes ;
- les stipulations du Protocole prévaudront sur celles de l'Avenant.

ARTICLE 7 : LISTE DES ANNEXES

1. Pouvoir du Bailleur
2. Pouvoir du Preneur
3. Constat d'huissier du 8 octobre 2018 (affichage du PCM1)
4. Constat d'huissier du 8 novembre 2018 (affichage du PCM1)
5. Constat d'huissier du 10 décembre 2018 (affichage du PCM1)
6. Attestation du Maire du 31 janvier 2019 de non recours, retrait ou déferé préfectoral à l'encontre du PCM1
7. Lettre de NEXIMMO 101 contresignée par la RIDF du 17 octobre 2018
8. Lettre de NEXIMMO 101 contresignée par la RIDF du 4 décembre 2018
9. Arrêté de PC RIDF du 22 février 2019
10. Arrêté de PCM2 ERP du 22 février 2019
11. Constat d'huissier du 1er mars 2019 (affichage du PC RIDF)
12. Constat d'huissier du 14 aout 2019 (affichage PC RIDF + AT Socle)
13. Constat d'huissier du 28 février 2019 (affichage PCM2 ERP)

14. Constat d'huissier du 28 mars 2019 (affichage PCM2 ERP)
15. Constat d'huissier du 29 avril 2019 (affichage PCM2 ERP)
16. Attestation du Maire de non -recours, retrait ou déféré préfectoral du [...] (PC RIDF)
17. Attestation du Maire de non recours, retrait ou déféré préfectoral du 27 juin 2019 (PCM2 ERP)
18. Arrêté d'autorisation de travaux (AT PAC) du 22 février 2019
19. Attestation du Maire de non recours, retrait ou déféré préfectoral du [...] (AT PAC)
20. Arrêté d'autorisation de travaux (AT Socle) du 8 mars 2019
21. Constat d'huissier du 18 mars 2019 (affichage AT Socle)
22. Attestation du Maire de non recours, retrait ou déféré préfectoral du [...] (AT Socle)
23. Lettre de NEXIMMO 101 contresignée par la RIDF du 21 mars 2019
24. Plans du PCM3
25. Notice descriptive Influence 2.0, indice A
26. Notice descriptive sommaire des aménagements des espaces intérieurs Influence 2.0 indice A et plans d'aménagement type
27. Plans du PCM1
28. Relevé des Surfaces Utiles du géomètre expert
29. Plans des espaces objet de la MADA
30. Procès -verbal de Mise à Disposition Anticipée et annexes
31. Planning des travaux RIDF en date du -23 Aout 2019 (PAC et guérite) établi par la RIDF
32. Planning des travaux RIDF en date du 4 septembre 2019 (Socle) établi par la RIDF
33. Plans identifiant les "locaux de l'Entité Socle livrés en mesures conservatoires mis à disposition de manière anticipée"
34. Note MARSH sur les assurances.

Les annexes jointes au présent Avenant font partie intégrante de ce dernier.

Fait à
Le
En ----- exemplaires originaux

Avenant n°1 au bail en date du 27 janvier 2017

AVENANT N°1 AU BAIL EN DATE DU 27 JANVIER 2017

ENTRE LES SOUSSIGNÉES :

La société dénommée **NEXIMMO 101**, société par actions simplifiée dont le siège social est à PARIS (8ème arrondissement), 19, rue de Vienne, TSA 50029, identifiée au SIREN sous le numéro 814 249 702 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS,

Représentée par----- **(Annexe n°1)**,

Ci-après dénommée « **NEXIMMO 101** » ou le « **Bailleur** »,

D'UNE PART

ET :

LA REGION ILE DE FRANCE, collectivité publique dont le siège est situé à Saint-Ouen (93400), 2 rue Simone Veil, représentée par sa Présidente, Madame Valérie PECRESSE, dument habilitée à l'effet des présentes, par délibération n° CR ----- du -----2019 **(Annexe n°2)**,

Ci-après dénommée la « **RIDF** » ou le « **Preneur** »,

DE SECONDE PART.

Le Bailleur et le Preneur étant dénommés ensemble les « **Parties** »

II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

NEXIMMO 101 a décidé d'édifier sur le lot N°12 de la ZAC DES DOCKS à Saint-Ouen un immeuble à usage de bureaux d'une surface de plancher globale d'environ 24.046 m², 280 emplacements de stationnement pour véhicules légers et des emplacements de stationnement pour véhicules deux roues motorisés (ci-après : « **Immeuble** »).

A cet effet, NEXIMMO 101 a déposé une demande de permis de construire le 7 juin 2016, à laquelle il a été fait droit selon arrêté du Maire de Saint Ouen n° PC 93070 16 A0023 en date du 21 décembre 2016 (ci-après : "PC"). Ce PC est aujourd'hui définitif.

La RIDF, connaissance prise du projet de construction de l'Immeuble de NEXIMMO 101 et désireuse de regrouper ses services sur un seul et même site, a exprimé le souhait de prendre à bail commercial l'Immeuble que NEXIMMO 101 a décidé d'édifier, en bénéficiant concomitamment d'une option d'achat sur l'Immeuble ne pouvant être exercée qu'après son achèvement.

En conséquence, les Parties se sont rapprochées et ont conclu, le 27 janvier 2017 :

1. un bail commercial portant sur l'Immeuble considéré en son état futur d'achèvement (ci-après : "Bail") sous diverses conditions suspensives ;
2. un protocole (ci-après : "Protocole"), soumis aux mêmes conditions suspensives, définissant leurs relations jusqu'à la prise d'effet du Bail, à savoir la date de Mise à Disposition de l'Immeuble à construire et, le cas échéant, jusqu'à la levée des réserves formulées par la RIDF, es qualité de Preneur lors de ladite mise à disposition et, en particulier :
 - leurs relations contractuelles entre la date de signature du Protocole et la prise d'effet du Bail ;
 - l'obligation pour NEXIMMO 101, es qualité de bailleur, de construire l'Immeuble et pour la RIDF, preneur de le prendre à bail ;
 - les modalités d'achèvement de l'Immeuble et de sa mise à disposition à la RIDF ;
3. une promesse unilatérale de vente en état futur d'achèvement de l'Immeuble sous conditions suspensives (ci-après : « **Promesse** »).

Aux termes du Protocole, la prise d'effet du Bail est prévue pour intervenir dans un délai de 24 mois courant à compter du démarrage des travaux de construction de l'Immeuble sauf survenance de cas de force majeure et/ou de causes légitimes de suspension de délai.

L'Immeuble doit comprendre :

➤un ensemble de locaux formant le socle de l'Immeuble (ci-après : « **Socle** »), composé des niveaux rez-de-chaussée et R+1 de l'Immeuble dont les surfaces sont prévues pour être livrées à la RIDF brutes et en mesures conservatoires, lesquels locaux étant destinés à constituer des locaux de représentation et de services proposés et organisés selon le principe de cloisonnement traditionnel ;

➤un ensemble de locaux à usage de bureaux, composé :

1. des niveaux R+2 à R+7 à usage de bureaux, salles de réunions, tisaneries, sanitaires, paliers, locaux VDI ;
2. deux (2) niveaux d'infrastructure à usage d'emplacements de stationnement pour véhicules automobiles, locaux techniques, locaux vélos, locaux archives ;
3. un volume Halls, Bureaux, Escaliers Bureaux et local d'Exploitation sis au niveau rez-de-chaussée ;
4. aux 3^{ème}, 4^{ème}, 5^{ème} étages : la passerelle devant relier l'Immeuble à l'immeuble voisin dénommé Influence.

L'Immeuble ne relève pas de la catégorie des Etablissements Recevant du Public (E.R.P.), à l'exception d'une partie des locaux situés dans le Socle, devant constituer un Etablissement Recevant du Public (ERP) de 5^{ème} catégorie et de type T (showroom), ainsi qu'il est indiqué au

dossier de demande de permis de construire.

Un permis de construire modificatif portant sur des mises au point architecturales et techniques dans le cadre de l'évolution du programme a été délivré au Bailleur le 28 septembre 2018 (ci-après : « **PCM1** »). Le PCM1 est définitif. Le caractère définitif du PCM1 résulte (i) de sa transmission en Préfecture le 5 octobre 2018 et (ii) de son affichage sur le terrain constaté par trois constats d'huissier établis les 8 octobre 2018, 8 novembre 2018 et 10 décembre 2018 (Annexes 3, 4 et 5), ainsi que (iii) d'une attestation établie par la Mairie de Saint Ouen le 31 janvier 2019 (Annexe 6).

Le Protocole offre la faculté à la RIDF de réaliser préalablement à la Prise d'Effet du Bail, en sa qualité de futur Preneur, au sein de l'Immeuble, divers travaux d'aménagement intérieur dans le Socle dans le cadre d'une mise à disposition anticipée de l'Immeuble (ci-après : « **Mise à Disposition Anticipée** »), dans les conditions définies à l'article 6 du Protocole et notamment à charge pour la RIDF d'obtenir, selon la nature des travaux d'aménagement envisagés, les éventuelles autorisations administratives préalables à leur réalisation.

La RIDF s'est rapprochée de NEXIMMO 101 afin de lui demander que cette dernière lui consente une Mise à Disposition Anticipée portant sur le Socle afin d'y réaliser divers travaux.

La RIDF a indiqué à NEXIMMO 101 que ces travaux impliquaient notamment :

- un changement de catégorie de l'ERP de 5^{ème} catégorie prévu dans ledit Socle en ERP de 1^{ère} catégorie portant sur la totalité du Socle,
- la création d'une mezzanine d'environ 188 m², destinée à accueillir la régie, une tribune pour le public, une tribune presse et deux passerelles surplombant l'Atrium ;
- la création d'un pavillon d'accueil et de contrôle pour l'accès officiel à l'Immeuble (ci-après : « **PAC** ») et d'une guérite de contrôle (accès à l'aire de livraison de l'immeuble) en raison des mesures préconisées par l'étude de sûreté et de sécurité publique que la RIDF a fait réaliser sous sa responsabilité, dans la perspective de ce changement de catégorie de l'ERP, en application de l'article L 111-3.1 du code de l'Urbanisme.

En outre, la RIDF a souhaité pouvoir ouvrir le Socle au public dès Mise à Disposition de l'Immeuble, ce qui implique d'obtenir le changement de catégorie de l'ERP et de réaliser ces travaux d'aménagement sous sa maîtrise d'ouvrage sans attendre l'achèvement de l'Immeuble par NEXIMMO 101.

C'est dans ces conditions que, compte tenu des contraintes de calendrier exposées par la RIDF :

- NEXIMMO 101 a autorisé la RIDF à déposer une demande de permis de construire (ci-après le : « **PC RIDF** »), ayant pour objet :
 - o la construction du PAC et ses aménagements et clôtures liés ;
 - o la construction d'une guérite de contrôle ;
 - o L'aménagement d'un tourniquet côté Hall 1 ;
- à la demande de la RIDF, NEXIMMO 101 a, en raison des mêmes contraintes de calendrier, accepté, du fait et en sa qualité de titulaire du permis de construire initial de l'Immeuble, de déposer une demande de permis de construire modificatif (ci-après : « **PCM2 ERP** ») ayant pour objet :
 - o Le classement de la totalité du Socle en ERP 1^{ère} catégorie ;
 - o La création de la mezzanine et l'augmentation de surface du Socle consécutive ;
 - o La création de deux passerelles surplombant l'Atrium ;
 - o La modification des escaliers d'honneur ;
 - o Le déplacement de l'ascenseur asc10 avec desserte de trois niveaux (1^{er} sous-sol, rez-de-chaussée, et R+1) et création d'un sas dans le parking pour accéder à l'ascenseur ;
 - o Les ouvertures dans le déambulatoire (création de neuf portes coupe-feux deux

- heures) ;
- o Modification de la clôture périphérique côté rue Simone Veil et boulevard Victor Hugo ;
- o Pose d'une clôture latérale de part et d'autre du bâtiment ;
- o Pose de plots rétractables au droit des accès véhicules ;
- o Ajustement du nombre d'emplacements de stationnement en conséquence des modifications techniques apportées, portant le nombre d'emplacements de stationnement à 277, dont 7 emplacements extérieurs
- o Création d'un parc de stationnement au niveau -1 comprenant la mise en place de barrières levantes commandables par badge ;
- o Adaptation du volet paysager du projet compte tenu de la réalisation des travaux objet du PC RIDF ;
- o Mise en place d'un écran type plexiglass sur la clôture côté boulevard Victor Hugo, et côté îlots N11 et N13 et Semiso ;
- o Pose d'un écran type pare-balle vitré côté rue Simone Veil.

L'intégralité des travaux et aménagements objet des demandes de PC RIDF et PCM2 ERP devant être réalisée sous maîtrise d'ouvrage de la RIDF.

En application des accords ainsi intervenus entre NEXIMMO 101 et la RIDF, formalisés par lettre de NEXIMMO 101 du 17 octobre 2018, contresignée par la RIDF (Annexe 7) les demandes de PC RIDF et de PCM2 ERP ont été déposées respectivement les 18 octobre 2018 et 14 novembre 2018. La Mairie, considérant que le PAC était un ERP de 5^{ème} catégorie et que la RIDF devait, à ce titre, obtenir une autorisation complémentaire en application des articles L 111-8 du code de la construction et de l'habitation et L 425-3 du code de l'urbanisme, la RIDF a, à la demande de la Mairie, également déposé une demande d'autorisation complémentaire en application desdits articles (ci-après : « **AT PAC** ») portant sur l'aménagement intérieur du PAC.

A la suite, NEXIMMO 101 a, par lettre du 4 décembre 2018 contresignée par la RIDF (Annexe 8), autorisé cette dernière :

- à effectuer toutes démarches auprès des concessionnaires préalables au dévoiement des réseaux enterrés qui pourraient se situer sous l'emprise projetée du PAC ;
- à réaliser des sondages géotechniques sous l'emprise projetée du PAC.

La RIDF déclare que le dévoiement des réseaux enterrés requis pour réaliser et exploiter le PAC ainsi que les sondages susvisés sont aujourd'hui achevés.

Postérieurement au dépôt des demandes de PC RIDF et PCM2 ERP, la RIDF a déposé, le 6 décembre 2018 une demande d'autorisation complémentaire en application des articles L111-8 du code de la construction et de l'habitation et L425-3 du code de l'urbanisme (ci-après : « **AT Socle** »), portant sur l'aménagement intérieur du Socle.

Le PC RIDF (Annexe 9) et le PCM2 ERP (Annexe 10) ont été délivrés le 22 février 2019 et affichés sur le site respectivement par la RIDF le 1^{er} mars 2019 et par NEXIMMO 101 le 28 février 2019 pendant une durée continue de 2 mois. L'affichage du PC RIDF est constaté par deux procès-verbaux d'affichage en date des 1^{er} mars 2019 et 14 août 2019 (Annexes 11 et 12). L'affichage du PCM2 ERP est constaté par trois procès-verbaux d'affichage en date des 28 février 2019, 28 mars 2019 et 29 avril 2019 (Annexes 13, 14 et 15). Ils ont également été transmis en Préfecture le 1^{er} mars 2019. Ils sont aujourd'hui définitifs tel que cela résulte des attestations de non recours, de non déféré préfectoral et de non retrait établies par la Mairie de Saint Ouen le 8 juillet 2019 et le 27 juin 2019 respectivement (Annexes 16 et 17).

L'AT PAC a fait l'objet d'un arrêté en date du 22 février 2019 (Annexe 18). L'AT PAC a acquis un caractère définitif, publiée au Recueil des Actes Administratifs de la commune le 1^{er} aout 2019, et n'ayant fait l'objet d'aucun recours, ni d'une décision de retrait, ainsi que cela résulte d'une attestation du Maire en date du [...] (Annexe 19).

L'AT Socle a fait l'objet d'un arrêté en date du 8 mars 2019 (Annexe 20). L'AT Socle a acquis un caractère définitif, ayant été affichée sur le terrain les 18 mars 2019 et 14 aout 2019 (Annexes 21 et 12), publiée au Recueil des Actes Administratifs de la commune le 1^{er} aout 2019, et n'ayant fait l'objet d'aucun recours, ni d'une décision de retrait, ainsi que cela résulte d'une attestation du Maire en date du [...] (Annexe 22).

Enfin, par lettre de NEXIMMO 101 en date du 21 mars 2019, contresignée par la Région Ile de France Annexe 23), les Parties ont formalisé leurs accords concernant les conditions dans lesquelles NEXIMMO 101 était disposée à consentir à la RIDF une mise à disposition anticipée pour la réalisation de ses travaux, objet des demandes de PC RIDF, PCM2 ERP et AT Socle avant achèvement de l'Immeuble et sa mise à disposition définitive à la RIDF, ainsi que celles dans lesquelles seront mises en œuvre les autorisations administratives correspondantes.

Les travaux objet des PC RIDF, PCM2 ERP, AT Socle et AT PAC sont ci-après désignés les « **Travaux RIDF** ».

NEXIMMO 101 a mis à disposition anticipée de la RIDF les espaces intérieurs et extérieurs nécessaires à la réalisation des Travaux RIDF le 22 mars 2019.

Les Travaux RIDF ont démarré le 22 mars 2019 et doivent être réalisés selon le planning établi par et sous la responsabilité de la RIDF, en date des 23 aout 2019 (PAC et guérise) et du 4 septembre 2019 (Socle) (figurant en annexe de l'avenant n°1 au Protocole) prévoyant un achèvement des Travaux RIDF avec avis favorable de la commission de sécurité au plus tard le 30 novembre 2019, le respect de ce planning étant une condition essentielle pour NEXIMMO 101, NEXIMMO 101 n'entendant subir aucun retard de Mise à Disposition de l'Immeuble à la RIDF telle que prévue au Protocole qui serait imputable aux Travaux RIDF.

Aux termes de la lettre contresignée en date du 21 mars 2019, il a été stipulé que des avenants au Protocole, au Bail et à la Promesse prenant en compte les engagements des Parties figurant dans ladite lettre et leurs conséquences seraient soumis au Conseil régional pour approbation au plus tard le 30 septembre 2019.

Postérieurement :

- NEXIMMO 101 a déposé une nouvelle demande de permis de construire modificatif (ci-après la demande de "**PCM3**" ou de "**PC balai**", enregistrée en Mairie le 19 juillet 2019, actuellement en cours d'instruction, portant sur les modifications suivantes :
 - o Evolution du plan paysager du jardin côté avenue Victor Hugo (modification des limites du bassin de rétention et de la position de certains arbres) ;
 - o Précision des couleurs des faux-plafonds péristyle et de leurs retombées ;
 - o Précision de l'éclairage péristyle ;
 - o Evolution de la couleur de l'enceinte technique en toiture ;
 - o Ajustement des compartiments ;
 - o Rajout d'espaces EAS en superstructure ;
 - o Précision de la couleur des murets clôture.
- la SEMISO, propriétaire des parcelles cadastrées section G, N°9 et n°20, limitrophes du lot N12, terrain d'assiette de l'Immeuble, a déposé en Mairie de Saint-Ouen, le 2 aout 2019, une déclaration préalable, actuellement en cours d'instruction, ayant pour objet le remplacement de la clôture existante par une clôture neuve, en fond de propriété, en limite avec le lot N12.

Les Parties se sont donc rapprochées et ont convenu ce qui suit afin d'actualiser les dispositions du Bail et d'y intégrer les ajustements et adaptations résultant de leurs accords concernant les Travaux RIDF et de leur mise en œuvre, un avenant au Protocole et un avenant à la Promesse étant signés concomitamment aux présentes.

L'exposé préalable fait partie intégrante du présent avenant au Bail (Ci-après :« **l'Avenant** »).

Les termes commençant par une majuscule qui ne sont pas expressément définis dans le présent Avenant ont le sens qui leur est donné dans le Bail.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 - RÉALISATION DES CONDITIONS SUSPENSIVES

Les conditions suspensives stipulées à l'article 4 du Bail sont aujourd'hui toutes réalisées, ainsi que cela a été notifié par le Bailleur au Preneur, et relaté ci-dessous.

1. Acquisition par le Bailleur des terrains et volumes composant l'assiette de l'Immeuble (ci-après les « **Emprises Foncières** »)

Depuis la signature du Bail, du Protocole et de la Promesse, NEXIMMO 101 s'est porté acquéreur des Emprises Foncières comprises dans le périmètre de la ZAC des Docks, composant l'assiette de l'Immeuble, comprenant :

- ❶ le terrain à bâtir, d'une superficie mesurée de 7.695 m², compris dans le périmètre de la ZAC des Docks dont il forme une partie de l'îlot N12, situé à **SAINT-OUEN (Seine-Saint-Denis), rue Simone Veil (anciennement rue T. Morrison), sans numéro**,

Figurant au cadastre de ladite Commune de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
G	179	23, rue des Bateliers	7.695 m ²

❷ le volume DEUX CENT DEUX (202), au sein duquel s'inscrit partie de la passerelle destinée à relier l'Immeuble avec l'immeuble voisin, dénommé « Influence » (édifié sur l'îlot N6 de la ZAC des Docks),

- ayant pour assiette foncière le terrain situé à **SAINT-OUEN (Seine-Saint-Denis), rue Simone Veil (anciennement rue T. Morrison), sans numéro**,

Figurant au cadastre de ladite Commune de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
G	180	23, rue des Bateliers	48 m ²

- Créé aux termes de l'état descriptif de division volumétrique établi sur le terrain susvisé, suivant acte reçu par Maître Pascal EROUT, Notaire à PARIS, le 9 octobre 2017, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2^{ème} le 13 octobre 2017 volume 2017P numéro 6017 ;

Lesquels terrain et volume visés sous les paragraphes ❶ et ❷ ci-dessus acquis par NEXIMMO 101 auprès de la société NEXIMMO 12, société par actions simplifiée dont le siège social est à PARIS (8^{ème} arrondissement), 19, rue de Vienne - TSA 50029, identifiée au SIREN sous le numéro 433

717 766 – RCS PARIS, suivant acte reçu par Maître François MAUBERT, Notaire à Paris, le 9 octobre 2017, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2ème le 25 octobre 2017 volume 2017P numéro 6279.

❸ le volume QUATRE (4),

- ayant pour assiette foncière le terrain situé à **SAINT-OUEN (Seine-Saint-Denis), 2, boulevard Victor Hugo**, figurant au cadastre de ladite Commune de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
G	20	2, bd Victor Hugo	2.116 m ²

- Créé suivant acte reçu par Maître DAFOUR-ADLER, Notaire à PARIS, le 23 novembre 2017, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2^{ème} le 13 décembre 2017 volume 2017P numéro 7490 comprenant modificatif à l'état descriptif de division volumétrique établi sur le terrain ci-dessus désigné dans le cadre de l'expropriation de partie de son tréfonds, prononcée au profit de la RATP, suivant ordonnance du juge de l'expropriation rendue le 9 juillet 2013 ; lequel état descriptif de division volumétrique établi le 23 avril 2015 et publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2^{ème} le 24 avril 2015 volume 2015P numéro 2140 (reprise pour ordre de la formalité initiale du 26 mars 2015 volume 2015P numéro 1623) ;

Lequel volume QUATRE (4) acquis par NEXIMMO 101 auprès de la Commune de SAINT-OUEN, suivant acte reçu par Maître François MAUBERT, Notaire à PARIS, le 23 novembre 2017, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2^{ème} le 15 décembre 2017 volume 2017P, numéro 7580.

❹ le volume TROIS (3),

- ayant pour assiette foncière le terrain situé à **SAINT-OUEN (Seine-Saint-Denis), 10/20, boulevard Victor Hugo**, figurant au cadastre de ladite Commune de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
G	26	8, bd Victor Hugo	1.816 m ²

- créé suivant acte reçu par Maître DAFOUR-ADLER, Notaire à PARIS, le 30 novembre 2017, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2^{ème} le 15 décembre 2017 volume 2017P numéro 7583, comprenant modificatif à l'état descriptif de division volumétrique établi sur le terrain ci-dessus désigné dans le cadre de l'expropriation de partie de son tréfonds, prononcée au profit de la RATP, suivant ordonnance du juge de l'expropriation rendue le 9 juillet 2013 ; lequel état descriptif de division volumétrique établi le 23 avril 2015 et publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2^{ème} le 24 avril 2015 volume 2015P numéro 2140 (reprise pour ordre de la formalité initiale du 26 mars 2015 volume 2015P numéro 1623) ;

Lequel volume TROIS (3) acquis par NEXIMMO 101 auprès de la société SEQUANO AMENAGEMENT, suivant acte reçu par Maître Emilie BONNAMAS-BERTUCAT, Notaire à PARIS, le 30 novembre 2017, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2^{ème} le 20 décembre 2017 volume 2017P numéro 7629.

⑤ le volume CENT DEUX (102) au sein duquel s'inscrit partie de la passerelle reliant l'immeuble Influence 2.0 avec l'immeuble "Influence",

- ayant pour assiette foncière le terrain situé à **SAINT-OUEN (Seine-Saint-Denis), rue Paulin Talabot, rue Simone Veil, rue Madame de Staël et rue de l'Hippodrome**, figurant au cadastre de ladite Commune de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
G	150	12, rue Paulin Talabot	6.421 m ²

- Créé en vertu de l'état descriptif de division volumétrique suivant acte reçu par Maître Hubert WARGNY, le 21 décembre 2017, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2^{ème} le 8 janvier 2018 volume 2018P numéro 122.

⑥ et le volume CINQ (5), au sein duquel s'inscrit le surplus de la passerelle reliant l'immeuble Influence 2.0 avec l'immeuble "Influence"

- ayant pour assiette foncière le terrain situé à **SAINT-OUEN (Seine-Saint-Denis), rue Paulin Talabot, rue Simone Veil, rue Madame de Staël et rue de l'Hippodrome**, figurant au cadastre de ladite Commune de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
G	151	Rue Paulin Talabot	334 m ²

- créé en vertu du second modificatif, établi suivant reçu par Maître Hubert WARGNY, notaire susnommé, le 21 décembre 2017, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2^{ème} le 22 janvier 2018 volume 2018P numéro 588, à l'état descriptif de division volumétrique établi à la requête de la société NEXIMMO 12 sur le terrain ci-dessus désigné, suivant acte reçu par Maître Pascal EROUT, le 21 novembre 2014, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY - 2^{ème} le 27 novembre 2014 volume 2014P numéro 5964, ayant fait l'objet d'un acte rectificatif contenant également modificatif suivant acte reçu par ledit notaire le 31 mars 2017, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY - 2^{ème}, le 2 Août 2017 volume 2017P numéro 04562.

Lesquels volumes CENT DEUX (102) et CINQ (5) visés sous les paragraphes ⑤ et ⑥ ci-dessus acquis par la société NEXIMMO 101 auprès de la société TS INFLUENCE SCI, société civile, au capital de 12.010.000,00 Euros, ayant son siège social à PARIS (8^{ème} arrondissement), 49-51, avenue George V, identifiée au SIREN sous le numéro 803 724 780 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS, suivant acte reçu par Maître Samuel CHAMPEAUX, le 21 décembre 2017, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2^{ème} le 11 janvier 2018 volume 2018P numéro 230.

2. Obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'Immeuble

- Comme cela est ci-dessus mentionné, l'arrêté de permis de construire n° 93070 16 A0023 délivré par le Maire de Saint-Ouen en date du 21 décembre 2016 (ci-après le « PC ») est définitif. Le caractère définitif du PC résulte (i) de sa transmission en Préfecture et (ii) de

son affichage sur le terrain constaté par trois constats d'huissier établis les 26 décembre 2016, 26 janvier 2017 et 1er mars 2017, ainsi que (iii) d'une attestation établie par la Mairie de Saint Ouen le 29 mars 2017 aux termes de laquelle il est attesté que le PC « *n'a fait l'objet à ce jour d'aucun recours à titre gracieux, contentieux, ni d'aucun retrait* ».

- La société SEQUANO AMENAGEMENT a obtenu un arrêté de permis de démolir portant sur l'immeuble à usage d'habitation édifié au sein du volume vendu par la société Sequano Aménagement au Bailleur délivré par le Maire de Saint-Ouen le 6 janvier 2017 sous le numéro PD 93070 16 A0005 : Ce permis de démolir a été transmis en Préfecture et a été affiché sur le terrain tel que cela résulte de trois constats d'huissier établis respectivement les 7 et 8 février 2017, le 8 mars 2017 et le 10 avril 2017. En outre, le Mairie de Saint-Ouen a délivré une attestation de non recours, gracieux et contentieux, d'absence de déféré préfectoral et d'absence de retrait en date du 25 avril 2017. Ce permis de démolir est en conséquence définitif.

Au surplus, le Bailleur rappelle qu'en vue de permettre la réalisation de la passerelle permettant de relier l'Immeuble à l'immeuble voisin, dénommé Influence, il a été déposé par la société TS INFLUENCE SCI, en sa qualité de propriétaire de l'immeuble Influence, une déclaration préalable de travaux à la Mairie de la Commune de Saint-Ouen le 3 août 2017 ; laquelle a fait l'objet de l'accord du Maire de ladite commune suivant arrêté numéro DP 93070 17 A0087 en date du 22 septembre 2017. Cet arrêté a été transmis en Préfecture et a été affiché sur le terrain tel que cela résulte de trois constats d'huissier établis respectivement les 3 octobre, 7 novembre et 4 décembre 2017. En outre, le Mairie de Saint-Ouen a délivré une attestation de non recours, gracieux et contentieux, d'absence de déféré préfectoral et d'absence de retrait en date du 21 décembre 2017. Cet arrêté est en conséquence définitif.

Par suite de la réalisation de ces conditions suspensives, le Bail est devenu définitif le 21 décembre 2017 ainsi que le déclarent et reconnaissent les Parties.

ARTICLE 2 - MISE A JOUR DE LA DESIGNATION DE L'IMMEUBLE :

2.1 MISE A JOUR DE LA DESIGNATION DES TERRAINS ET VOLUMES IMMOBILIERS SUR ET AU SEIN DESQUELS L'IMMEUBLE LOUE DOIT ETRE EDIFIE :

2.1.1 Désignation du terrain en plein sol dépendant des Emprises Foncières

Les Emprises Foncières sur et au sein desquelles s'inscrit l'Immeuble comprennent tout d'abord le terrain sis à SAINT-OUEN (Seine-Saint-Denis), rue Simone Veil (anciennement rue T. Morrison), sans numéro, d'une superficie mesurée de 7.695 m², compris dans le périmètre de la ZAC des Docks dont il forme partie de l'îlot N12,

Figurant au cadastre de ladite Commune de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
G	179	23, rue des Bateliers	7.695 m ²

Tel que ledit terrain est délimité sous teinte jaune sur le plan intitulé « *PLAN DE CESSION îlot N12* », établi par le Cabinet ALTIUS, géomètres experts à DRANCY (Seine-Saint-Denis), 42, rue Marcelin Berthelot, sous le numéro 198.6, en date du 5 octobre 2017, référencé D.08196-198/161850, figurant en annexe 4 de l'Avenant à la Promesse signé concomitamment aux présentes.

2.1.2 Désignation des volumes dépendant des Emprises Foncières sol

Les Emprises Foncières sur et au sein desquelles s'inscrit l'Immeuble comprennent également les volumes ci-après désignés dépendant de cinq (5) états descriptifs de division volumétrique différents.

Désignation du volume QUATRE (4) ayant pour assiette foncière le terrain cadastré Section G numéro 20

Les Emprises Foncières comprennent le volume QUATRE (4) ci-après désigné,

➤ ayant pour assiette foncière le terrain situé à SAINT-OUEN (Seine-Saint-Denis), 2, boulevard Victor Hugo, figurant au cadastre de ladite Commune de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
G	20	2, bd Victor Hugo	2.116 m ²

Tel que ledit terrain est délimité sous teinte orange sur le plan intitulé "Plan parcellaire" numéro 201-1 établi par le Cabinet ALTIUS, géomètres experts susnommés, en date du 12 décembre 2016, figurant en annexe 5 de l'Avenant à la Promesse signé concomitamment aux présentes.

➤ créé suivant acte reçu par Maître DAFOUR-ADLER, Notaire à PARIS, le 23 novembre 2017, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2^{ème} le 13 décembre 2017, volume 2017P numéro 7490, comprenant modificatif à l'état descriptif de division volumétrique établi sur le terrain ci-dessus désigné le 23 avril 2015 et publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2^{ème} le 24 avril 2015 volume 2015P numéro 2140 (reprise pour ordre de la formalité initiale du 26 mars 2015 volume 2015P numéro 1623) ;

➤ et désigné audit acte modificatif de la manière suivante :

« Le volume numéro QUATRE (4), repéré sous teinte « violette » sur les plans annexés, consiste en un volume de forme irrégulière, sans limitation de profondeur ni de hauteur, et présentant plusieurs fractions communiquant entre elles, savoir :

- Une première fraction 4-1, formée par une base de 928m², constituée d'un polygone de forme irrégulière défini par les points 1 à 13 – 42 – 41 et 17 à 32 et comprise entre l'altitude supérieure NGF 22.89m et sans limitation en profondeur.

- Une seconde fraction 4-2, formée par une base de 999m², constituée d'un polygone de forme irrégulière défini par les points 1 à 32 et comprise entre l'altitude inférieure NGF 22.89m et sans limitation en hauteur.

Ce Volume contient :

*- les canalisations et réseaux destinés à son usage exclusif ;
- les fondations, piles, poutres, canalisations et réseaux destinés à son usage exclusif ou de celui de l'ensemble immobilier prévu en construction ;*

Et le droit de réaliser et de maintenir à l'intérieur de ce volume toutes constructions et aménagements. »

Tel que ledit volume QUATRE(4) est figuré sous teinte violette au jeu de plans établis par le Cabinet "P. FAUCHERE M. LE FLOCH", Géomètres Experts à SAINT-OUEN (Seine-Saint-Denis), 8, rue Madeleine, référencé Dossier 163406n1, en date du 17 mai 2017, annexé au modificatif d'état descriptif de division volumétrique susvisé figurant en annexe 6 de l'Avenant à la Promesse signé concomitamment aux présentes.

Désignation du volume TROIS (3) ayant pour assiette foncière le terrain cadastré Section G numéro 26

Les Emprises Foncières comprennent le volume TROIS (3) ci-après désigné,

- ayant pour assiette foncière le terrain situé à SAINT-OUEN (Seine-Saint-Denis), 10/20, boulevard Victor Hugo, figurant au cadastre de ladite Commune de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
G	26	8, bd Victor Hugo	1.816 m ²

Tel que ledit terrain est délimité sous teinte orange sur le plan intitulé « Plan parcellaire », établi par le Cabinet ALTIUS, géomètres experts susnommés, en date du 30 novembre 2016, référencé D.08196.195/161574 - Plan n°195-5, figurant en annexe 7 de l'Avenant à la Promesse signé concomitamment aux présentes.

- créé suivant acte reçu par Maître DAFOUR-ADLER, Notaire à PARIS, le 30 novembre 2017, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2^{ème} le 15 décembre 2017 volume 2017P numéro 7583, comprenant modificatif à l'état descriptif de division volumétrique établi sur le terrain ci-dessus désigné le 23 avril 2015 et publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2^{ème} le 24 avril 2015 volume 2015P numéro 2140 (reprise pour ordre de la formalité initiale du 26 mars 2015 volume 2015P numéro 1623) ;

- et désigné audit acte modificatif de la manière suivante :

"Volume TROIS (3)"

"Un volume de forme irrégulière, composé de différentes fractions superposées communiquant entre elles et comprenant :

- une fraction de base 3a de 908m² environ, délimitée par les points C, D, K, I et J, sans limitation de profondeur et sans limitation de hauteur,
- une fraction de base 3b de 72m² environ, délimitée par les points D, E, L et K, à partir de la cote NGF 22.78m sans limitation de hauteur,

Lesdites fractions figurant sous teinte mauve aux plans n°s 2, 3 et 4 ci-joints.

ET LE DROIT de réaliser et de maintenir à l'intérieur de ce volume toutes constructions et aménagements. »

Tel que ledit volume TROIS (3) est figuré sous teinte mauve au jeu de plans établis par le Cabinet "ALTIUS", Géomètres Experts susnommés, référencé D.08196.195/161574 - Plan n°195.5, en date du 30 novembre 2016, figurant en annexe 8 de l'Avenant à la Promesse signé concomitamment aux présentes.

Désignation du volume CENT DEUX (102) ayant pour assiette foncière le terrain cadastré Section G numéro 150

Les Emprises Foncières comprennent le volume CENT DEUX (102) ci-après désigné, au sein duquel doit s'inscrire partie de la Passerelle destinée à relier l'Immeuble à l'Immeuble Influence,

- ayant pour assiette foncière le terrain situé à SAINT-OUEN (Seine-Saint-Denis), rue Paulin Talabot, rue Simone Veil, rue Madame de Staël et rue de l'Hippodrome, figurant au cadastre de ladite Commune de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
G	150	12, rue Paulin Talabot	6.421 m ²

Tel que ledit terrain est délimité sous teinte saumon sur le plan intitulé « Plan parcellaire » formant partie de l'Annexe 9 de l'Avenant à la Promesse signé concomitamment aux présentes.

- créé en vertu de l'état descriptif de division volumétrique (dénommé EDDV G150) suivant acte reçu par Maître Hubert WARGNY, le 21 décembre 2017, publié au service de la publicité foncière de

BOBIGNY 2^{ème} le 8 janvier 2018 volume 2018P numéro 122,

➤ et désigné audit état descriptif de division volumétrique de la manière suivante :

« *VOLUME NUMERO CENT DEUX (102)* »

UN VOLUME immobilier de forme régulière composé d'une seule fraction aux 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} étages :

D'une surface de base de 10 m² environ, délimitée par les points du tableau de coordonnées périétriques, comprise entre la cote moyenne NGF 47.37 m environ et 57.21 m environ,

Ledit volume figurant sous teinte saumon aux plans n°s 5 et 7 joints à l'EDDV.

ET LE DROIT de réaliser et de maintenir à l'intérieur de ce volume toutes constructions et aménagements devant recevoir un ouvrage (passerelle).»

3 Le tableau des coordonnées périétriques du volume CENT DEUX (102) ayant été établi de la manière suivante :

Volume 102

Point	X	Y	Dist 2D (m)
101	599632.45	134670.77	
102	599630.46	134669.58	2.32
103	599632.54	134666.13	4.03
104	599634.53	134667.32	2.32
101	599632.45	134670.77	4.03

Tel que ledit volume CENT DEUX (102) est figuré sous teinte saumon au jeu de plans annexé à l'EDDV G150, établi par le Cabinet ALTIUS, géomètres experts susnommés, en date du 5 octobre 2017, sous la référence D08196-198/161850 PLAN 198.3, figurant en annexe 9 de l'Avenant à la Promesse signé concomitamment aux présentes.

Désignation du volume CINQ (5) ayant pour assiette foncière le terrain cadastré Section G numéro 151

Les Emprises Foncières comprennent le volume CINQ (5) ci-après désigné,

➤ ayant pour assiette foncière le terrain situé à SAINT-OUEN (Seine-Saint-Denis), rue Paulin Talabot, rue Simone Veil, rue Madame de Staël et rue de l'Hippodrome, figurant au cadastre de ladite Commune de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
G	151	Rue Paulin Talabot	334 m ²

Tel que ledit terrain est délimité sous teinte saumon sur le plan intitulé «*Plan parcellaire*» formant partie de l'Annexe 10 de l'Avenant à la Promesse signé concomitamment aux présentes.

➤ créé en vertu du second modificatif, établi suivant reçu par Maître Hubert WARGNY, notaire susnommé, le 21 décembre 2017, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2^{ème} le 22 janvier 2018 volume 2018P numéro 588, à l'état descriptif de division volumétrique (dénommé « EDDV G 151 ») établi sur le terrain ci-dessus désigné, suivant acte reçu par Maître Pascal EROUT, le 21 novembre 2014, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY - 2^{ème} le 27 novembre 2014 volume 2014P numéro 5964, ayant fait l'objet d'un acte

rectificatif contenant également modificatif suivant acte reçu par ledit notaire le 31 mars 2017, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY - 2^{ème}, le 2 Août 2017 volume 2017P numéro provisoire 04562 ;

➤ et désigné audit acte modificatif de la manière suivante :

« *VOLUME NUMERO CINQ* »

« *UN VOLUME immobilier de forme régulière composé d'une seule fraction aux 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} étages,*

D'une surface de base de 2 m² environ, délimitée par les points du tableau de coordonnées périmetriques, comprise entre la cote NGF 47.29m et 58.11m,

Ledit volume figurant sous teinte saumon aux plans n°s 5 et 7 annexés à l'EDDV modificatif.

ET LE DROIT de réaliser et de maintenir à l'intérieur de ce volume toutes constructions et aménagements devant recevoir un ouvrage constituant partie de la passerelle.»

4

5 Le tableau des coordonnées périmetriques du Volume CINQ (5) ayant été établi de la manière suivante :

Volume 5

Point	X	Y	Lg 2D (m)
11	599634.53	134667.32	
			1.00
12	599635.04	134666.47	
			2.32
13	599633.06	134665.27	
			1.00
14	599632.54	134666.13	
			2.32
11	599634.53	134667.32	

Tel que ledit volume CINQ (5) est figuré sous teinte saumon au jeu de plans annexé à l'EDDV G151 (second modificatif), établi par le Cabinet ALTIUS, géomètre expert susnommé, en date du 5 octobre 2017, sous la référence D.08196-198/161850 PLAN 198.2, figurant en annexe 10 de l'Avenant à la Promesse signé concomitamment aux présentes.

Désignation du volume DEUX CENT DEUX (202) ayant pour assiette foncière le terrain cadastré Section G numéro 180

Les Emprises Foncières comprennent enfin le volume DEUX CENT DEUX (202) ci-après désigné, au sein duquel doit s'inscrire le surplus de la passerelle reliant l'immeuble avec l'immeuble "Influence",

➤ ayant pour assiette foncière le terrain situé à SAINT-OUEN (Seine-Saint-Denis), rue Simone Veil (anciennement rue T. Morrison), sans numéro, figurant au cadastre de ladite Commune de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
G	180	23, rue des Bateliers	48 m ²

Tel que ledit terrain est délimité sous teinte grise sur le plan intitulé « *PLAN DE CESSION Ilot N12* » susvisé, constituant l'Annexe 4 de l'Avenant à la Promesse signé concomitamment aux présentes.

➤ créé aux termes de l'état descriptif de division volumétrique (dénommé « EDDV PASSERELLE »)

établi sur le terrain susvisé, suivant acte reçu par Maître Pascal EROUT, Notaire à PARIS, le 9 octobre 2017, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2^{ème} le 13 octobre 2017 volume 2017P numéro 6017 ;

➤ et désigné audit état descriptif de division volumétrique de la manière suivante :

6 « VOLUME NUMERO DEUX CENT DEUX (202)

7 UN VOLUME immobilier de forme régulière composé d'une seule fraction :

8 - aux 3^{ème}, 4^{ème}, 5^{ème}, 6^{ème} étages et au-dessus :

9 D'une surface de base de 48 m², délimitée par les points du tableau de coordonnées périphériques, à partir de la cote NGF 46.80 m, sans limitation de hauteur,

10 Ledit volume figurant sous teinte saumon aux plans n°s 5, 6 et 7 ci-joints.

11 ET LE DROIT de réaliser et de maintenir à l'intérieur de ce volume toutes constructions et aménagements.»

12

13 Le tableau des coordonnées périphériques du volume DEUX CENT DEUX (202) ayant été établi de la manière suivante :

Fraction de volume 202

Point	X	Y	Dist 2D (m)
201	599635.28	134666.61	
			17.00
202	599644.06	134652.05	
			2.82
203	599641.64	134650.60	
			17.00
204	599632.87	134665.16	
			2.82
201	599635.28	134666.61	

Tel que ludit volume DEUX CENT DEUX (202) est figuré sous teinte orange au jeu de plans annexé à l'état descriptif de division volumétrique susvisé, établi par le Cabinet ALTIUS, géomètre expert susnommé, en date du 5 octobre 2017, sous la référence 198-4 - D.08196-198/ 161850.

2.2 CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DE L'IMMEUBLE LOUE

2.1 PCM 1 et PCM3

Aux termes de l'article 2.2 « Description de l'Immeuble Loué » du Bail, il est indiqué :

« Les caractéristiques de l'Immeuble Loué sont précisées dans les documents ci-dessous ci-après listés et annexés au Protocole :

- Les plans joints au dossier de demande de permis de construire déposée le 7 juin 2016 (**Annexe 6 du Protocole**) ;
- Le tableau de calcul des Surfaces Utiles Contractuelles et les plans de repérage correspondants établis par le Cabinet LEGRAND, géomètre expert en date du 14 décembre 2016 sur la base des plans de la demande de permis de construire (**Annexe 7**)
- un descriptif intitulé « Notice descriptive Influence 2.0 », version 0 (**Annexe 8**) ;
- un descriptif intitulé « Notice descriptive sommaire des aménagements des espaces intérieurs Influence 2.0 », indice 0 et les plans d'aménagement type (**Annexe 9**) ».

Les Parties rappellent que, par Avenant n° 1 au Protocole signé concomitamment au présent Avenant,

elles sont convenues de substituer :

- à l'annexe 6 du Protocole les plans du « **PCM3** » figurant en annexe 24 du présent

- avenant ;
- à l'annexe 8 du Protocole le descriptif intitulé « *Notice descriptive Influence 2.0* », indice A, figurant en annexe 25 du présent Avenant ;
- à l'annexe 9 du Protocole, le descriptif intitulé « *Notice descriptive sommaire des aménagements des espaces intérieurs Influence 2.0* », indice A et les plans d'aménagement type figurant en annexe 26 du présent Avenant.

Toutefois, compte tenu des délais de recours, retrait ou déféré préfectoral, le PCM3 n'aura pas acquis un caractère définitif lors de la Mise à Disposition de l'Immeuble, prévisionnellement prévue le 6 décembre 2019.

Les Parties conviennent donc ce qui suit dans l'hypothèse où, à la date du 30 juin 2020, et sous réserve d'un accord ultérieur des Parties visant à convenir d'une date postérieure à celle du 30 juin 2020, le PCM3 n'aurait toujours pas acquis un caractère définitif :

- NEXIMMO 101 sollicitera si nécessaire le retrait du PCM3 ;
- NEXIMMO 101 réalisera, selon un planning à définir avec la RIDF, les travaux éventuellement nécessaires à la suppression des modifications apportées par le PCM3 et à la remise en conformité de l'Immeuble avec le PCM1 (dont les plans figurent en annexe 27 du présent Avenant), à l'exception des modifications apportées par le PCM3 relatives :
 - o au plan paysager avec modification des limites du bassin de rétention ;
 - o aux espaces EAS et au compartimentage de niveaux R+6 et R+7.
- NEXIMMO 101 s'engage à solliciter et obtenir toute autorisation d'urbanisme éventuellement nécessaire aux fins de régulariser les modifications ainsi maintenues et à prendre en charge les éventuels surcoûts qui pourrait résulter de cette nouvelle autorisation (tels que modifications demandées par les pompiers, ...)

Les parties rappellent également que la réalisation des Travaux RIDF aura pour conséquence d'entrainer un ajustement du nombre d'emplacements de stationnement pour le porter à 277, dont 7 emplacements extérieurs ; par suite, la RIDF ne pourra, de quelque manière que ce soit, rechercher la responsabilité de NEXIMMO 101 et/ou prétendre à une quelconque réduction du Loyer à raison de pareille situation.

2.2 PCM2 ERP, PC RIDF, AT PAC et AT Socle

L'intégralité des Travaux RIDF, autorisés par le PCM2 ERP, le PC RIDF, l'AT PAC et l'AT Socle, doit être réalisée sous maîtrise d'ouvrage de la RIDF, à ses frais et sous sa seule responsabilité.

Il est donc expressément convenu que la réalisation, totale ou partielle, des Travaux RIDF ou, inversement, leur non réalisation ou inachèvement, ne pourra être invoquée par la RIDF pour prétendre à une non-conformité de l'Immeuble Loué aux caractéristiques stipulées à l'article 2 du Bail, telles que modifiées par le présent Avenant, et refuser la Mise à Disposition de l'Immeuble.

2.3 CLASSEMENT DE L'IMMEUBLE LOUE

Les Parties rappellent :

- qu'aux termes de l'article 2.4 du Bail - « *Usage et classement de l'Immeuble Loué* », il est précisé : « *Une partie du Socle de l'Immeuble Loué relève de la catégorie des établissements recevant du public (E.R.P), 5^{ème} catégorie* » ;

- qu'aux termes de l'article 5 du Bail -Destination- il est également précisé que « *l'Immeuble est un établissement recevant du public du 5^{ème} catégorie pour une partie du Socle de l'Immeuble indiquée sur le plan joint en **Annexe 4*** » ;
- que le PCM2 ERP, sollicité par NEXIMMO 101 à la demande de la RIDF, autorise la réalisation d'un ERP de 1^{ère} catégorie portant sur la totalité du Socle ;
- que le PC RIDF et l'AT PAC sollicités par la RIDF autorisent la réalisation d'un ERP de 5^{ème} catégorie ;
- que les travaux correspondants, objet du PCM2 ERP, du PC RIDF, de l'AT Socle et de l'AT PAC, seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage exclusive de la RIDF à ses frais et sous son entière responsabilité.

En outre, conformément à l'article 5 du Bail, la RIDF fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives ultérieures nécessaires à l'utilisation projetée du PAC en ERP de 5^{ème} catégorie et du Socle en ERP de 1^{ère} catégorie et notamment de l'obtention de l'arrêté d'ouverture au public de l'ERP de 1^{ère} catégorie dans ledit Socle, sans aucun recours contre le Bailleur en cas de refus ou de retard dans l'obtention desdites autorisations.

La RIDF s'engage à justifier au Bailleur, à première demande de sa part, qu'elle a procédé aux déclarations administratives et/ou qu'elle a obtenu les autorisations requises pour l'exploitation du Socle en ERP de 1^{ère} catégorie et du PAC en ERP de 5^{ème} catégorie et à lui communiquer une copie de ces déclarations et/ou autorisations.

ARTICLE 3 - PROPRIETE DES TRAVAUX RIDF EN COURS DE BAIL ET A SON EXPIRATION

Les « Travaux RIDF » englobent :

- des ouvrages correspondant aux travaux objet du PCM2 ERP (ci-après : « **Travaux PCM2 ERP** ») ;
- des aménagements correspondant aux travaux objet de l'AT Socle (ci-après : « **Travaux AT Socle** ») ;
- des constructions nouvelles (PAC et guérite) correspondant aux travaux objet du PC RIDF (ci-après : « **Constructions PC RIDF** ») ;
- des aménagements correspondant aux travaux objet de l'AT PAC (ci-après : « **Travaux AT PAC** »)

Par dérogation aux articles 10.4.6 et 16.2 du Bail, les Travaux PCM2 ERP deviendront la propriété du Bailleur par voie d'accession et sans indemnité d'aucune sorte due à la RIDF dès l'obtention de l'attestation de non contestation de la conformité administrative des travaux de construction de l'Immeuble. A cette date, ils seront automatiquement incorporés aux Locaux Loués et ne donneront en conséquence lieu à aucune obligation de retrait ou remise en état en fin de jouissance.

Les Travaux AT Socle, les Constructions PC RIDF et les Travaux AT PAC seront considérés comme des Travaux Spécifiques au sens de l'article 16 du Bail et comme tels soumis à dépose, enlèvement ou démolition en fin de jouissance si le Bailleur le demande, conformément audit article, lequel leur est intégralement applicable. Les Parties conviennent que les Travaux AT Socle, les Constructions PC RIDF et les Travaux AT PAC restent la propriété du Preneur jusqu'à la fin du bail.

Afin de déterminer les obligations de remise en état des lieux de la RIDF en fin de jouissance, les Travaux RIDF feront donc partie intégrante du Procès-verbal de Prise de Possession prévu à l'article 5.5.2 du Protocole, valant Etat des lieux prévu à l'article 9 du Bail, étant précisé que, conformément à ce qui est stipulé à l'avenant n°1 au Protocole, en cas d'inachèvement des Travaux RIDF au jour de la Mise à Disposition, un second procès-verbal sera ultérieurement établi une fois les Travaux RIDF achevés, complétant et s'intégrant au Procès-Verbal de Prise de Possession.

Dispositions Spécifiques aux garanties des équipements et installations techniques du Socle :

Il est par ailleurs expressément rappelé que, pendant le cours du Bail, la RIDF ne pourra réaliser de modifications aux équipements et installations techniques du Socle sans accord préalable de NEXIMMO 101.

Dans l'hypothèse où NEXIMMO 101 accepterait que la RIDF apporte des modifications et/ou raccordements aux installations techniques réalisées par NEXIMMO 101 dans le Socle, la RIDF s'engage à prendre en charge et, le cas échéant, à faire prendre en charge et souscrire par ses prestataires et entreprises l'ensemble des garanties et assurances qui auraient été perdues par NEXIMMO 101 (notamment telle que la garantie de parfait achèvement, la garantie de bon fonctionnement, la décennale, etc.) du fait des interventions de la RIDF.

En cas de défaut, dysfonctionnement ou malfaçon qui apparaîtrait sur les équipements et installations techniques de NEXIMMO 101 modifiés par la RIDF, NEXIMMO 101 s'engage à exercer avec diligence tous recours relatifs au(x)dit(s) défauts, dysfonctionnements ou malfaçons relevant des garanties légales dont il bénéficiait vis-à-vis de son entrepreneur. Toutefois, en cas de refus de garantie motivé dudit entrepreneur, la RIDF fera son affaire personnelle, à ses frais et sous son entière responsabilité et sans recours contre NEXIMMO 101 de la prise en charge et des réparations de ce(s) défaut(s), dysfonctionnement(s) ou malfaçons.

ARTICLE 4 - ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGES

Les Parties précisent et rappellent que :

- le Bailleur a souscrit une assurance Dommages ouvrages auprès de la Compagnie [...] garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages pouvant survenir à l'Immeuble après réception ;
- conformément à l'article 6 du Protocole et ainsi que mentionné à l'article 3.7 de l'Avenant n°1 au Protocole, la RIDF a souscrit, préalablement à la Mise à Disposition Anticipée, plusieurs polices d'assurances et le 3 mai 2019 une police d'assurance Dommages-Ouvrage et un contrat collectif de responsabilité décennale auprès de la compagnie d'assurance AXA France IARD SA, garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages pouvant survenir aux Travaux RIDF.

Pour l'application de l'article 9.4 du Bail, il est expressément convenu que :

- les obligations du Bailleur en termes de garanties ne concernent que les travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage NEXIMMO 101 ;
- Le Bailleur conserve la possibilité de mettre en œuvre l'assurance Dommages-Ouvrage souscrite par la RIDF s'il le souhaite ;
- la RIDF devra remettre au Bailleur l'ensemble des documents liés aux Travaux RIDF de façon à permettre au Bailleur l'éventuelle mise en jeu de la garantie Dommages-ouvrages ;
- la RIDF s'engage à remettre au Bailleur, à première demande de sa part, tous les éléments nécessaires à la mise en œuvre des polices d'assurances souscrites par la RIDF si le Bailleur décide de les actionner.

ARTICLE 5 -AUTRES DISPOSITIONS

Toute modification aux Travaux RIDF pendant le cours du Bail, y compris leur suppression même partielle, devra être soumise selon les cas prévus au Bail, à autorisation expresse du Bailleur.

Il est expressément convenu que le Preneur conservera à sa charge ou remboursera au Bailleur au cas où ils seraient mis en recouvrement au nom du Bailleur, tous impôts, contributions, participations, taxes et redevances afférents aux « Travaux RIDF ». De la même façon, il fera effectuer à ses frais, au fur et à mesure qu'il en sera besoin, tous travaux de réparation, remise en état, réfection, consolidation, remplacement, mises aux normes, en ce compris les travaux de grosses réparations visés à l'article 606 du code civil et les travaux de ravalement, afférents aux « Travaux RIDF ».

La RIDF supportera l'ensemble des charges de toute nature afférentes aux Constructions RIDF. S'agissant de celles-ci, elle devra également souscrire les assurances nécessaires, tant en sa qualité de propriétaire qu'en sa qualité d'occupante et en justifier au Bailleur.

ARTICLE 6- PORTEE DE L'AVENANT

Les modifications apportées au Bail sont strictement limitées aux dispositions nouvelles résultant du présent Avenant. Toutes les clauses et conditions du Bail qui ne sont pas expressément modifiées par le présent Avenant restent inchangées et en vigueur entre les Parties.

Les dispositions du présent Avenant forment un ensemble contractuel indissociable.

En cas de difficulté d'interprétation née de la juxtaposition des conventions et de leurs annexes, il est expressément convenu entre les Parties que :

- les stipulations de l'Avenant prévaudront sur ses annexes ;
- les stipulations du Bail prévaudront sur celles de l'Avenant.

ARTICLE 7 - DATE DE PRISE D'EFFET

Le présent Avenant n°1 prend effet ce jour.

ARTICLE 8 : LISTE DES ANNEXES

1. Pouvoir du Bailleur
2. Pouvoir du Preneur
3. Constat d'huissier du 8 octobre 2018 (affichage du PCM1)
4. Constat d'huissier du 8 novembre 2018 (affichage du PCM1)
5. Constat d'huissier du 10 décembre 2018 (affichage du PCM1)
6. Attestation du Maire du 31 janvier 2019 de non recours, retrait ou déféré préfectoral à l'encontre du PCM1
7. Lettre de NEXIMMO 101 contresignée par la RIDF du 17 octobre 2018
8. Lettre de NEXIMMO 101 contresignée par la RIDF du 4 décembre 2018
9. Arrêté de PC RIDF du 22 février 2019
10. Arrêté de PCM2 ERP du 22 février 2019
11. Constat d'huissier du 1er mars 2019 (affichage du PC RIDF)
12. Constat d'huissier du 14 aout 2019 (affichage PC RIDF + AT Socle)

13. Constat d'huissier du 28 février 2019 (affichage PCM2 ERP)
14. Constat d'huissier du 28 mars 2019 (affichage PCM2 ERP)
15. Constat d'huissier du 29 avril 2019 (affichage PCM2 ERP)
16. Attestation du Maire de non -recours, retrait ou déféré préfectoral du [...] (PC RIDF)
17. Attestation du Maire de non recours, retrait ou déféré préfectoral du 27 juin 2019 (PCM2 ERP)
18. Arrêté d'autorisation de travaux (AT PAC) du 22 février 2019
19. Attestation du Maire de non recours, retrait ou déféré préfectoral du [...] (AT PAC)
20. Arrêté d'autorisation de travaux (AT Socle) du 8 mars 2019
21. Constat d'huissier du 18 mars 2019 (affichage AT Socle)
22. Attestation du Maire de non recours, retrait ou déféré préfectoral du [...] (AT Socle)
23. Lettre de NEXIMMO 101 contresignée par la RIDF du 21 mars 2019
24. Plans du PCM3
25. Notice descriptive Influence 2.0, indice A
26. Notice descriptive sommaire des aménagements des espaces intérieurs Influence 2.0 indice A et plans d'aménagement type
27. Plans du PCM1

Les annexes jointes au présent Avenant font partie intégrante de ce dernier.

Fait à
Le
En ----- exemplaires originaux

**Avenant n°1 à la promesse unilatérale de vente du 27 janvier
2017**

06 septembre 2019 – V4
Avenant à la promesse unilatérale de vente
NEXIMMO 101 – REGION ILE DE FRANCE



1. DATE, LIEU DE SIGNATURE ET REDACTEUR DE L'ACTE

1.1. Date de l'Acte

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF

Le [00]

1.2. Lieu de signature de l'Acte

A SAINT-OUEN (Seine-Saint-Denis), 2, rue Simone Veil, au siège du BENEFICIAIRE,

1.3. Rédacteur de l'Acte

Maître François MAUBERT, Notaire au sein de la Société par Actions Simplifiée « Cheuvreux », titulaire d'un office notarial dont le siège est situé à PARIS (8ème arrondissement), 55, boulevard Haussmann,

Avec la participation de Maître Bertrand SAVOURE, notaire associé, titulaire d'un office notarial dont le siège est à PARIS (17ème arrondissement), 79, rue Jouffroy d'Abbans, assistant le Bénéficiaire.

2. QUALIFICATION JURIDIQUE DE L'ACTE

Le notaire soussigné a reçu en la forme authentique, à la requête des Parties ci-après identifiées, le présent acte contenant AVENANT n°1 à la promesse unilatérale de vente consentie par la société dénommée NEXIMMO 101 à la REGION ILE DE FRANCE, suivant acte authentique en date du 27 janvier 2017.

3. IDENTIFICATION DES PARTIES

3.1. Promettant

La société dénommée **NEXIMMO 101**, société par actions simplifiée dont le siège social est à PARIS (8ème arrondissement), 19, rue de Vienne, TSA 50029, identifiée au SIREN

sous le numéro 814 249 702 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS,

Représentée par M[☺ ☺], [☺ ☺], domicilié(e) professionnellement au siège de la société susnommée, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été spécialement conférés à l'effet des présentes par Monsieur Julien CARMONA, ci-après qualifié et domicilié aux termes d'une procuration sous seing privé en date à PARIS du [☺ ☺] 2019,

Monsieur Julien CARMONA ayant lui-même agi auxdits pouvoirs au nom, pour le compte et en sa qualité de président de la société SIG 30 PARTICIPATIONS, société par actions simplifiée dont le siège social est à PARIS (8^{ème} arrondissement), 19, rue de Vienne - TSA 50029, identifiée au SIREN sous le numéro 422 328 542 - RCS PARIS, fonction à laquelle il a été renouvelé, pour une durée à ce jour non expirée, aux termes d'une décision de l'associé unique de ladite société en date du 27 juin 2017 ;

Laquelle société SIG 30 PARTICIPATIONS considérée elle-même en sa qualité de président de la société NEXIMMO 101, fonction à laquelle elle a été nommée sans limitation de durée aux termes de l'article 32 des statuts de cette dernière et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu tant de la loi que des dispositions de l'article 14 desdits statuts.

L'original du pouvoir consenti par Monsieur Julien CARMONA au représentant de la société NEXIMMO 101, ainsi que la copie certifiée conforme à l'original de la décision précitée de l'associé unique de la société SIG 30 PARTICIPATIONS en date du 27 juin 2017 demeurent ci-annexés.

ANNEXE 1 – DOCUMENTS INTÉRESSANT LA REPRÉSENTATION DE LA SOCIÉTÉ NEXIMMO 101

3.2. Bénéficiaire

La **REGION ILE DE FRANCE**, collectivité territoriale régie par les articles L.4111-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales, dont le siège est situé à SAINT-OUEN (Seine-Saint-Denis), 2, rue Simone Veil, identifiée sous le numéro SIREN 237 500 079 et sous le numéro SIRET 237 500 079 00015, non immatriculée au registre du commerce et des sociétés,

Représentée par sa Présidente en exercice, Madame Valérie PECRESSE, dûment habilitée à l'effet des présentes par délibérations du Conseil Régional d'Ile de France numéro CR 219-16 en date du 18 novembre 2016, numéro CR 2017-032 en date du 25 janvier 2017 et numéro [☺ ☺] en date du [☺ ☺] 2019,

Lesquelles délibérations en date du 18 novembre 2016 et 25 janvier 2017 à ce jour exécutoires et devenues définitives par suite :

- (i) de leur télétransmission et réception en Préfecture respectivement le 23 novembre 2016 et le 25 janvier 2017
- (ii) de leur affichage à compter des mêmes dates dans les locaux du Bénéficiaire, à PARIS (7^{ème} arrondissement), 57, rue de Babylone, le tout ainsi qu'il résulte des attestations établies le 12 décembre 2016 par le Secrétaire Général du Conseil Régional et le 25 janvier 2017 par le Directeur Général des services du Conseil Régional,

(iii) et de l'absence de recours et retrait exercé à leur encontre, ainsi qu'il a été confirmé suivant attestation délivrée par le [① ②] du Conseil Régional en date du [① ②] 2019, dont une copie demeure ci-annexée,

**ANNEXE 2 - COPIE DE L'ATTESTATION EN DATE DU [① ②] 2019
CONFIRMAN LE CARACTÈRE DÉFINITIF DES DEUX DÉLIBÉRATION PRÉCITÉES**

La délibération numéro [① ②] en date du [① ②] 2019 étant quant à elle à ce jour exécutoire par suite :

- (i) de sa télétransmission et réception en Préfecture le [① ②] 2019
- (ii) et de son affichage à compter de la même date dans les locaux du Bénéficiaire, à [① ②],

Le tout, ainsi qu'il résulte de l'attestation établie le [① ②] 2019 par le [① ②] du Conseil Régional.

Demeureront ci-annexées la copie de la délibération du Conseil Régional d'Ile de France en date du [① ②] 2019 susvisée et de l'attestation y afférente précitée.

**ANNEXE 3 - COPIE DE LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL RÉGIONAL D'ILE DE
FRANCE EN DATE DU [① ②] 2019 ET DE L'ATTESTATION Y AFFÉRENTE**

3.3. Déclarations de capacité

3.3.1. Déclarations et garanties du Promettant

Le représentant ès-qualités du Promettant déclare et garantit les informations suivantes sans lesquelles le Bénéficiaire n'aurait pas contracté :

- le Promettant est une société de droit français dûment constituée et existant valablement, dont les caractéristiques figurant dans la Promesse sont exactes et à jour ;
- le Promettant n'a pas fait et ne fait pas l'objet de mesures liées à l'application des dispositions des articles ci-après du code de commerce (i) L.611-1 et suivants portant sur la prévention des difficultés des entreprises, (ii) L.620-1 et suivants portant sur la sauvegarde, (iii) L.628-1 et suivants portant sur la sauvegarde accélérée, (iv) L.631-1 et suivants portant sur le redressement et (v) L.640-1 et suivants portant sur la liquidation judiciaire et sur 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 ;
- le Promettant n'est concerné par aucune demande en nullité ou en dissolution ;
- le Promettant et son représentant ont la capacité légale et ont obtenu tous les consentements et autorisations de leurs organes sociaux et, le cas échéant, tous autres consentements et autorisations éventuellement nécessaires afin d'autoriser le Promettant à conclure et exécuter ses obligations nées de la Promesse, telle que modifiée par le présent Avenant ;
- la signature et l'exécution de la Promesse et de l'Avenant par le Promettant ne contreviennent à aucun contrat ou engagement important auquel il est partie, 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 de la Promesse, telle que modifiée par le présent Avenant.

3.3.2. Déclarations et garanties du Bénéficiaire

Le représentant ès-qualités du Bénéficiaire déclare et garantit avoir obtenu tous les consentements et autorisations nécessaires afin de l'autoriser à conclure le présent Avenant et à exécuter ses obligations nées de la Promesse, telle que modifiée par le présent Avenant.

4. DEFINITIONS – INTERPRETATION

4.1. Définitions

Pour l'application et l'interprétation du présent Avenant, les Parties conviennent de ce qui suit :

- les termes commençant par une majuscule, et non définis ci-après, auront le sens qui leur est attribué aux termes de la promesse de vente reçue par le notaire soussigné, le 27 janvier 2017 ;
- les termes ci-après commençant par une majuscule, employés dans le corps de la Promesse et, s'il y a lieu, dans le corps du présent acte, auront désormais la signification suivante :
 - **Bail** : ce terme désigne dorénavant, ensemble (i) le Contrat de Bail ayant pour objet l'Immeuble et (ii) le Protocole indissociable de celui-ci, conclus entre les Parties le 27 janvier 2017, préalablement à la Promesse et (iii) leurs avenants respectifs conclus ce jour entre les Parties, un instant de raison avant le présent Avenant ;
 - **Contrat de Bail** : ces termes désignent dorénavant (i) le contrat de bail commercial ayant pour objet l'Immeuble, conclu entre les Parties le 27 janvier 2017, préalablement à la Promesse et (ii) son avenant conclu ce jour entre les Parties, un instant de raison avant le présent Avenant ;
 - **Protocole** : ce terme désigne dorénavant le protocole conclu entre les Parties par acte sous seing privé le 27 janvier 2017, préalablement à la Promesse et son avenant conclu ce jour entre les Parties, un instant de raison avant le présent Avenant, formant un tout indissociable avec le Contrat de Bail et ayant pour objet d'organiser les relations entre les parties au Contrat de Bail (i) jusqu'à la prise d'effet du Contrat de Bail, ainsi que (ii) postérieurement à cette prise d'effet, en ce qui concerne la réalisation de tous travaux restant alors incomber au Promettant et/ou à ses entreprises.
- que les termes ci-après débutant par une majuscule, employés dans le corps du présent acte, auront la signification suivante :
 - **Annexe(s)** : ce terme désigne, selon le contexte ou la précision apportée, soit une annexe de la Promesse, soit une annexe de l'Avenant ;
 - **Avenant** : ce terme désigne le présent acte comprenant avenant à la Promesse en date du 27 janvier 2017.

Ces définitions ne sont pas limitatives ; d'autres définitions pouvant être convenues

entre les Parties dans le corps même du présent Avenant.

4.2. Interprétation

Jusqu'à la Date de Transfert, les relations entre les Parties seront régies par les stipulations (i) de la Promesse, telle que modifiée par l'Avenant et (ii) du Bail.

Postérieurement à cette date, les relations entre les Parties seront régies par l'Acte de Vente. Il est précisé que s'il existe des contradictions entre, d'une part, les stipulations de la Promesse et/ou de l'Avenant et, d'autre part, les stipulations de l'Acte de Vente, ces dernières prévaudront.

Il est enfin convenu entre les Parties :

- que les stipulations de l'Avenant font expressément novation à tout accord ou convention quelconque qui pourrait exister entre elles, se rapportant à l'objet des présentes, du fait de tout échange de courriers antérieurement à ce jour ;
- que toutes les stipulations de la Promesse, non modifiées au résultat de l'Avenant, resteront s'appliquer.

De plus, dans l'Avenant, sauf si le contexte en requiert différemment :

- les titres attribués aux articles n'ont pour objet que d'en faciliter la lecture et ne sauraient en limiter la teneur ou l'étendue ;
- toute référence faite à un article ou à une annexe se comprend comme référence faite à un article de l'Avenant ou une annexe de l'Avenant, sauf précision contraire expresse ;
- l'emploi des expressions « notamment », « y compris », « en particulier » ou de tout expression similaire ne saurait être interprété que comme ayant pour objet d'introduire un exemple illustrant le concept considéré et non comme attribuant un caractère limitatif à l'énumération qui le suit.

Il est également précisé que les engagements souscrits et les déclarations qui seront faites à l'Avenant seront toujours également indiqués comme émanant directement des Parties, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

5. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la Promesse et de ses suites ainsi que pour tout envoi de correspondance ou notification, les Parties font élection de domicile :

- le Promettant : en son siège social
- le Bénéficiaire : en ses bureaux sis à SAINT-OUEN (Seine-Saint-Denis), 2, rue Simone Veil.

6. CONTEXTE GENERAL DE L'AVENANT

6.1. Rappel de la Promesse en date du 27 janvier 2017

Suivant acte reçu par le notaire soussigné, avec la participation de Maître Bertrand SAVOURE, notaire susnommé, le 27 janvier 2017, le Promettant a conféré au Bénéficiaire, qui a accepté la Promesse en tant que promesse, la faculté d'acquérir, si bon lui semble, l'Immeuble une fois celui-ci achevé, dans le délai et les conditions fixés à la Promesse,

Lequel Immeuble défini à l'article 10 de la Promesse, intitulé « *10. DESIGNATION DE L'IMMEUBLE* » de la manière ci-après littéralement rapportée :

« *10. DESIGNATION DE L'IMMEUBLE* »

« *10.1. Désignation des emprises foncières* »

« *La Vente aura tout d'abord pour objet l'ensemble des terrains et volumes constituant l'assiette foncière de l'Immeuble, devant comprendre :* »

1. *le terrain sis à SAINT-OUEN (Seine-Saint-Denis), rue T. Morrison, rue Adrien Meslier, sans numéro, pour une superficie de 7.695 m², compris dans le périmètre de la ZAC des Docks, devant provenir de la division de la parcelle à ce jour cadastrée :*

Section	Numéro	Lieudit	Contenance cadastrale
G	174	23, rue des Bateliers	48.085 m ²

2. *le volume immobilier compris entre la cote basse 47,80 m NGF environ et sans limitation de hauteur, au sein duquel doit s'inscrire la passerelle destinée à relier l'Immeuble avec l'immeuble voisin, dénommé « Influence », sur trois (3) étages de ceux-ci,*

➤ *ayant pour assiette foncière le terrain sis à SAINT-OUEN (Seine-Saint-Denis), rue T. Morrison, pour une superficie de 48 m², devant également provenir de la division de la parcelle à ce jour cadastrée :*

Section	Numéro	Lieudit	Contenance cadastrale
G	174	23, rue des Bateliers	48.085 m ²

➤ *et devant être créé en vertu de l'état descriptif de division volumétrique qui sera établi sur le terrain ci-dessus désigné à la requête de la société NEXIMMO 12.*

Tels que le terrain et le volume ci-dessus désignés sous les paragraphes 1 et 2 sont figurés au jeu de plans constituant les Annexes 5 et 6 précitées.

3. *le volume sis à SAINT-OUEN (Seine-Saint-Denis), 8, boulevard Victor Hugo, défini comme suit :*

Volume TROIS (3)

Un volume de forme irrégulière composé de différentes fractions superposées communiquant entre elles et comprenant :

- une fraction de base 3a de 908m² environ, délimitées par les points C, D, K, I et J, sans limitation de profondeur et sans limitation de hauteur,*
- une fraction de base 3b de 72m² environ, délimitées par les points D, E, L et K, à partir de la cote moyenne NGF 22.78m sans limitation de hauteur,*

Tel que ledit volume ci-dessus désigné sous le présent paragraphe 3 est figuré au jeu de plans et coupes constituant l'Annexe 7 précitée.

Lequel volume devant provenir de la subdivision du volume UN (1) :

➤ *ayant pour assiette foncière le terrain cadastré :*

Section	Numéro	Lieudit	Contenance cadastrale
G	26	8, bd Victor Hugo	1.816 m ²

➤ créé aux termes de l'état descriptif de division en volumes établi sur le terrain ci-dessus visé en suite de l'expropriation de partie de son tréfonds, (constitutive du volume DEUX -2), prononcée au profit de la RATP suivant ordonnance du juge de l'expropriation rendue le 9 juillet 2013 ; lequel état descriptif de division volumétrique établi le 23 avril 2015 et publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY - 2^{ème}, le 24 avril 2015 volume 2015P numéro 2140 ;

Observation étant ici faite qu'il ne sera pas affecté de constructibilité audit volume, celui-ci étant destiné à compléter l'emprise du parvis de desserte de l'Immeuble ne devant pas être bâti.

4. le volume sis à SAINT-OUEN (Seine-Saint-Denis), 8, boulevard Victor Hugo, défini, à titre simplement prévisionnel comme suit :

Volume TROIS (3)

Un volume de forme irrégulière composé de différentes fractions superposées communiquant entre elles et comprenant :

- une fraction de base 3a de 990m² environ, délimitées par les points C, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V et W, sans limitation de profondeur et sans limitation de hauteur,
- une fraction de base 3b de 93m² environ, délimitées par les points A', B, C, W, X, Y et Z, à partir de la cote moyenne NGF 22.89m sans limitation de hauteur,

Tel que ledit volume ci-dessus désigné sous le présent paragraphe 4 est figuré sous teinte violette au jeu de plans et coupes intitulé « Projet de modificatif à l'état descriptif de division en volumes et plans » établi par le cabinet Cabinet ALTIUS, géomètres experts susnommés, référencé 201.1 – D08196-201/162039 en date du 12 décembre 2016, dont un exemplaire est demeuré ci-annexé.

(ANNEXE... : JEU DE PLANS ET COUPES FIGURANT LE VOLUME A ACQUÉRIR DE LA COMMUNE DE SAINT-OUEN)

Lequel volume devant provenir de la subdivision du volume UN (1) :

➤ ayant pour assiette foncière le terrain cadastré :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance cadastrale
G	20	2, bd Victor Hugo	2.116 m ²

➤ créé aux termes de l'état descriptif de division en volumes établi sur le terrain ci-dessus visé en suite de l'expropriation de partie de son tréfonds, (constitutive du volume DEUX -2), prononcée au profit de la RATP suivant ordonnance du juge de l'expropriation rendue le 9 juillet 2013 ; lequel état descriptif de division volumétrique établi le 23 avril 2015 et publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY - 2^{ème}, le 24 avril 2015 volume 2015P numéro 2140 ;

5. les volumes immobiliers dépendant à ce jour de l'immeuble *Influence*, dont la vente doit être consentie par la société *TS INFLUENCE SCI* au Promettant, au sein desquels doit être comprise partie de la passerelle, correspondant :

- d'une part, à une fraction du volume de sursol ayant pour assiette foncière le terrain sis au pourtour de l'îlot N6, cadastré Section G numéro 151 pour 334 m², comprise entre la cote basse 47,30 m NGF environ et la cote haute 57,80 m NGF environ ;
- et d'autre part, à un volume à distraire de l'immeuble *Influence*, ayant pour assiette foncière le terrain d'assiette de celui-ci, cadastré section G numéro 150, compris entre la cote basse 47,30 m NGF environ et la cote haute 57,80 m NGF environ.

Tels que lesdits volumes ci-dessus désignés sous le présent paragraphe 5 sont figurés au jeu de plans constituant l'Annexe 8 précitée.

Observations étant ici faites :

■ qu'il est affecté au terrain désigné sous le paragraphe 1 ci-dessus et aux volumes ci-dessus désignés sous les paragraphes 2, 4 et 5 une constructibilité globale maximale de 24.046 m² de Surface de Plancher à destination de bureaux, ainsi qu'il résulte de la convention de participation dont il est fait état à l'article 6.2.2 qui précède ;

■ que la passerelle devant relier le Programme de Construction à l'Immeuble *Influence* s'inscrira au sein des volumes ci-dessus désignés sous les paragraphes 2 et 5.

« 10.2. Désignation des constructions devant composer l'Immeuble »

« La Vente aura pour objet l'ensemble des constructions, y compris les éléments d'équipements ayant le caractère d'immeuble par destination, devant composer l'Immeuble, tel que celui-ci aura été autorisé en vertu des permis de construire et éventuel(s) permis de construire modificatif(s) qui auront été délivrés pour son édification ;

Lequel Immeuble devant comprendre :

➤ un ensemble de locaux formant le *SOCLE*, composé des niveaux rez-de-chaussée et R+1 de l'Immeuble dont les surfaces sont prévues être livrées au Preneur brutes et en mesures conservatoires ; lesquels locaux étant destinés à constituer des locaux de représentation et de services proposés et organisés selon le principe de cloisonnement traditionnel ;

➤ un ensemble de locaux à usage de *BUREAUX*, composé :

- des niveaux R+2 à R+7 à usage de bureaux, salles de réunions, tisaneries, sanitaires, paliers, locaux VDI ;
- deux (2) niveaux d'infrastructure à usage d'emplacements de stationnement pour véhicules automobiles, locaux techniques, locaux vélos, locaux archives ;
- un volume *Halls Bureaux, Escaliers Bureaux et local d'Exploitation* sis au niveau rez-de-chaussée ;
- aux 3^{ème}, 4^{ème}, 5^{ème} étages : la passerelle devant relier l'Immeuble à l'immeuble *Influence*.

Le parc de stationnement en infrastructure sur deux (2) niveaux de sous-sol pourra recevoir deux cent quatre-vingt (280) véhicules automobiles et environ dix-huit (18) emplacements de stationnement pour véhicules deux roues motorisés. »

Les Parties dispensent le notaire soussigné de relater plus amplement la Promesse, déclarant chacune en avoir une parfaite connaissance.

6.2. **Acquisition des Emprises Foncières par le Promettant**

Le Promettant s'est porté acquéreur, depuis la signature de la Promesse, des Emprises Foncières comprises dans le périmètre de la ZAC des Docks, composant l'assiette de l'Immeuble Influence 2.0, comprenant :

❶ le terrain à bâtir, d'une superficie mesurée de 7.695 m², compris dans le périmètre de la ZAC des Docks dont il forme une partie de l'îlot N12, situé à SAINT-OUEN (Seine-Saint-Denis), rue Simone Veil (anciennement rue T. Morrison), sans numéro, figurant au cadastre de ladite Commune de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
G	179	23, rue des Bateliers	7.695 m ²

❷ le volume DEUX CENT DEUX (202), au sein duquel s'inscrit partie de la passerelle reliant l'immeuble Influence 2.0 avec l'immeuble voisin, dénommé « Influence » (édifié sur l'îlot N6 de la ZAC des Docks),

➤ ayant pour assiette foncière le terrain situé à SAINT-OUEN (Seine-Saint-Denis), rue Simone Veil (anciennement rue T. Morrison), sans numéro, figurant au cadastre de ladite Commune de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
G	180	23, rue des Bateliers	48 m ²

➤ et créé aux termes de l'état descriptif de division volumétrique établi sur le terrain susvisé, suivant acte reçu par Maître Pascal EROUT, notaire à PARIS, le 9 octobre 2017 ;

Lesquels terrain et volume visés sous les paragraphes ❶ et ❷ ci-dessus, acquis par le Promettant auprès de la société NEXIMMO 12, société par actions simplifiée dont le siège social est à PARIS (8^{ème} arrondissement), 19, rue de Vienne - TSA 50029, identifiée au SIREN sous le numéro 433 717 766 - RCS PARIS, suivant acte reçu par le notaire soussigné le 9 octobre 2017, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2^{ème} le 25 octobre 2017 volume 2017P numéro 6279.

❸ le volume QUATRE (4),

➤ ayant pour assiette foncière le terrain situé à SAINT-OUEN (Seine-Saint-Denis), 2, boulevard Victor Hugo, figurant au cadastre de ladite Commune de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
G	20	2, bd Victor Hugo	2.116 m ²

➤ et créé suivant acte reçu par Maître DAFOUR-ADLER, Notaire à PARIS, le 23 novembre 2017, comprenant modificatif à l'état descriptif de division volumétrique établi sur le terrain ci-dessus désigné dans le cadre de l'expropriation de partie de son tréfonds, prononcée au profit de la RATP, suivant ordonnance du juge de l'expropriation rendue le 9 juillet 2013 ; lequel état descriptif de division volumétrique établi le 23 avril 2015 et

publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2^{ème} le 24 avril 2015 volume 2015P numéro 2140 (reprise pour ordre de la formalité initiale du 26 mars 2015 volume 2015P numéro 1623) ;

Lequel volume QUATRE (4) acquis par le Promettant auprès de la Commune de SAINT-OUEN, suivant acte reçu par Maître François MAUBERT, Notaire à PARIS, le 23 novembre 2017, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2^{ème} le 15 décembre 2017 volume 2017P numéro 7580.

❸ le volume TROIS (3),

➤ ayant pour assiette foncière le terrain situé à SAINT-OUEN (Seine-Saint-Denis), 10/20, boulevard Victor Hugo, figurant au cadastre de ladite Commune de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
G	26	8, bd Victor Hugo	1.816 m ²

➤ et créé suivant acte reçu par Maître DAFOUR-ADLER, Notaire à PARIS, le 30 novembre 2017, comprenant modificatif à l'état descriptif de division volumétrique établi sur le terrain ci-dessus désigné dans le cadre de l'expropriation de partie de son tréfonds, prononcée au profit de la RATP, suivant ordonnance du juge de l'expropriation rendue le 9 juillet 2013 ; lequel état descriptif de division volumétrique établi le 23 avril 2015 et publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2^{ème} le 24 avril 2015 volume 2015P numéro 2140 (reprise pour ordre de la formalité initiale du 26 mars 2015 volume 2015P numéro 1623) ;

Lequel volume TROIS (3) acquis par le Promettant auprès de la société SEQUANO AMENAGEMENT, suivant acte reçu par Maître Emilie BONNAMAS-BERTUCAT, Notaire à PARIS, le 30 novembre 2017, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2^{ème} le 20 décembre 2017 volume 2017P numéro 7629.

❹ le volume CENT DEUX (102), au sein duquel s'inscrit partie de la passerelle reliant l'immeuble Influence 2.0 avec l'immeuble « Influence »,

➤ ayant pour assiette foncière le terrain situé à SAINT-OUEN (Seine-Saint-Denis), rue Paulin Talabot, rue Simone Veil, rue Madame de Staël et rue de l'Hippodrome, figurant au cadastre de ladite Commune de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
G	150	12, rue Paulin Talabot	6.421 m ²

➤ et créé en vertu de l'état descriptif de division volumétrique suivant acte reçu par Maître Hubert WARGNY, le 21 décembre 2017.

❺ ainsi que le volume CINQ (5), au sein duquel s'inscrit le surplus de la passerelle reliant l'immeuble Influence 2.0 avec l'immeuble « Influence »,

➤ ayant pour assiette foncière le terrain situé à SAINT-OUEN (Seine-Saint-Denis), rue Paulin Talabot, rue Simone Veil, rue Madame de Staël et rue de l'Hippodrome, figurant au cadastre de ladite Commune de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance

G	151	Rue Paulin Talabot	334 m ²
----------	------------	--------------------	--------------------

➤ et créé en vertu du second modificatif, établi suivant reçu par Maître Hubert WARGNY, notaire susnommé, le 21 décembre 2017, à l'état descriptif de division volumétrique établi à la requête de la société NEXIMMO 12 sur le terrain ci-dessus désigné, suivant acte reçu par Maître Pascal EROUT, le 21 novembre 2014, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY - 2^{ème} le 27 novembre 2014 volume 2014P numéro 5964, ayant fait l'objet d'un acte rectificatif contenant également modificatif suivant acte reçu par ledit notaire le 31 mars 2017, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY - 2^{ème}, le 2 Août 2017 volume 2017P numéro 4562.

Lesquels volumes CENT DEUX (102) et CINQ (5) visés sous les paragraphes **5** et **6** ci-dessus acquis par le Promettant auprès de la société TS INFLUENCE SCI, société civile, au capital de 12.010.000,00 Euros, ayant son siège social à PARIS (8^{ème} arrondissement), 49-51, avenue George V, identifiée au SIREN sous le numéro 803 724 780 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS, suivant acte reçu par Maître Samuel CHAMPEAUX, le 21 décembre 2017, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2^{ème} le 11 janvier 2018 volume 2018P numéro 230.

6.3. Rappel des autorisations administratives obtenues par le Promettant pour l'édification de l'Immeuble Influence 2.0

Sur et au sein des Emprises Foncières ci-dessus sommairement désignées, le Promettant poursuit l'édification de l'Immeuble à destination de bureaux, dans les conditions stipulées au Protocole, à la Promesse et au présent Avenant.

Pour l'édification de l'Immeuble, le Promettant rappelle :

① avoir été dispensé de réaliser une étude d'impact suivant décision de Monsieur le Préfet de la région d'Ile de France numéro DRIEE-SDDTE-2016-145 en date du 12 septembre 2016, publiée sur le site : www.driee-ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr ;

② qu'il lui a été délivré l'agrément constructeur requis en application des dispositions des articles R.510-1 à R.510-4 du Code de l'Urbanisme, suivant arrêté de Monsieur le Préfet de la Région Ile de France n°IDF-2016-07-22-050 en date du 22 juillet 2016, publié au bulletin d'informations administratives spécial de la Préfecture de la Seine-Saint-Denis du 27 juillet 2016 ; lequel autorisant la réalisation sur l'îlot N12 d'une opération de construction d'un ensemble immobilier à usage principal de bureaux d'une surface de plancher totale soumise à agrément de 25.000 m², se décomposant comme suit :

- . Bureaux : 24.000 m²
- . Locaux d'accompagnement : 1.000 m²

Le Promettant rappelle qu'il n'a pas été porté à sa connaissance l'existence d'un quelconque recours ou d'une décision de retrait à l'encontre dudit arrêté, ainsi qu'il est confirmé suivant courrier établi par la Direction régionale et interdépartementale de l'Equipement et de l'Aménagement Ile de France - Unité territoriale de la Seine-Saint-Denis - Service de l'aménagement durable des territoires - Pôle aménagement durable, le 8 novembre 2016 ;

③ qu'il lui a été délivré, sous le numéro PC 93070 16 A0023, le permis de construire

l'autorisant à édifier l'Immeuble, pour une Surface de Plancher de 24.046 m², suivant arrêté de Monsieur le Maire de SAINT-OUEN en date du 21 décembre 2016 ;

Lequel arrêté de permis de construire :

- transmis et reçu en Préfecture au titre du contrôle de légalité le 30 décembre 2016, ainsi qu'il résulte de la copie du bordereau de transmission émanant de la Mairie de Saint-Ouen ;
- affiché sur le terrain dès le 26 décembre 2016, ainsi qu'il a été constaté suivant procès-verbal établi par Maître Pierre BEDDOUK, huissier de justice à SAINT-DENIS (Seine-Saint-Denis), 22-24, boulevard Jules Guesde, le même jour ; lequel constat réitéré le 26 janvier et le 1er mars 2017.

Le Promettant rappelle qu'il n'a été porté à sa connaissance l'existence d'aucun recours, déféré préfectoral ou décision de retrait à l'encontre du permis de construire susvisé, ainsi qu'il est confirmé suivant attestation délivrée par la Mairie de Saint-Ouen le 29 mars 2017 dans les termes ci-après littéralement rapportés :

« *ATTESTATION DE NON-RE COURS NON RETRAIT ET AFFICHAGE* »

« *Nous attestons que l'arrêté suivant n'a fait l'objet à ce jour d'aucun recours à titre gracieux, contentieux, ni d'aucun retrait et certifions avoir fait procéder à l'affichage pendant une durée de deux mois.*

Lieu d'affichage : Centre Fernand LEFORT

*6, place de la République
93400 SAINT-OUEN*

- Arrêté du 21 décembre 2016 portant délivrance du permis de construire n°093.070.16A0023 concernant la construction d'un immeuble de bureaux sur un terrain sis, boulevard Victor Hugo / rue Adrien Meslier / rue Tony Morrison (Ilot N12 de la ZAC DES DOCKS) à Saint-Ouen 93400.

Fait à Saint-Ouen, le 29 mars 2017 »

④ qu'il lui a été délivré, sous le numéro PC 93070 16 A0023 M01, un premier permis de construire modificatif portant sur diverses mises au point architecturales et techniques dans le cadre de l'évolution de l'Immeuble, suivant arrêté de Monsieur le Maire de SAINT-OUEN en date du 28 septembre 2018 ;

Lequel arrêté de permis de construire :

- transmis et reçu en Préfecture au titre du contrôle de légalité le 5 octobre 2018, ainsi qu'il résulte de la copie du bordereau de transmission émanant de la Mairie de Saint-Ouen ;
- affiché sur le terrain dès le 8 octobre 2018, ainsi qu'il a été constaté suivant procès-verbal établi par huissier de justice le même jour ; lequel constat réitéré les 8 novembre et 10 décembre 2018.

Le Promettant déclare qu'il n'a été porté à sa connaissance l'existence d'aucun recours, déféré préfectoral ou décision de retrait à l'encontre du permis de construire modificatif susvisé, ainsi qu'il est confirmé suivant attestation délivrée par la Mairie de Saint-Ouen le 31 janvier 2019 dans les termes ci-après littéralement rapportés :

« [Ø Ø]»

Au surplus, le Promettant rappelle :

① qu'il avait été obtenu par la société SEQUANO AMENAGEMENT, suivant arrêté délivré par Monsieur le Maire de SAINT-OUEN, le 6 janvier 2017, sous le numéro PD 93070 16 A0005, le permis l'autorisant à démolir l'ensemble des constructions édifiées notamment au sein de l'emprise volumétrique susvisée acquise par le Promettant auprès de ladite société SEQUANO AMENAGEMENT ;

Lequel arrêté de permis de démolir :

- régulièrement transmis et reçu en Préfecture, au titre du contrôle de légalité ;
- affiché dès le 7 février 2017 sur le terrain sis 26/28, boulevard Victor Hugo à SAINT-OUEN (Seine-Saint-Denis) et le 8 février 2017 sis 14, boulevard Victor Hugo à SAINT-OUEN, ainsi qu'il a été constaté suivant procès-verbal établi par Maître Luis RODRIGUES, Huissier de Justice Associé au sein de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée VAUGOIS-RODRIGUES, à AUBERVILLIERS (Seine-Saint-Denis), 70, avenue Victor Hugo, les 7 et 8 février 2017 ; lequel constat réitéré les 8 mars 2017 et 10 avril 2017 ;
- et n'ayant fait l'objet d'aucun recours, gracieux ou contentieux, déféré préfectoral ou mesure de retrait, ainsi qu'il a été confirmé suivant attestation délivrée par la Mairie de SAINT-OUEN le 25 avril 2017.

② qu'en vue de permettre la réalisation de la passerelle permettant de relier l'Immeuble Influence 2.0 à l'immeuble voisin, dénommé Influence, il a été déposé par la société TS INFLUENCE SCI, en sa qualité de propriétaire de l'immeuble Influence, une déclaration préalable de travaux à la Mairie de la Commune de Saint-Ouen le 3 août 2017 ; laquelle a fait l'objet de l'accord du Maire de ladite commune suivant arrêté numéro DP 93070 17 A0087 en date du 22 septembre 2017.

Observations étant ici faites :

- que cette autorisation a été régulièrement affichée ainsi qu'il a été constaté suivant procès-verbal de constat d'affichage dressé par Messieurs Philippe MARTIN et Franck-Alain SZENIK, huissiers de justice associés à SAINT DENIS (Seine Saint Denis), 22-24 boulevard Jules Guesde, les 3 octobre, 7 novembre et 4 décembre 2017.
- qu'il n'a pas été porté à la connaissance de la société TS INFLUENCE SCI l'existence d'un quelconque recours, déféré préfectoral ou retrait à l'encontre de cette autorisation, ainsi déclaré par le représentant es-qualité de ladite société aux termes même de l'acte de vente en date du 21 décembre 2017 précité.

En conséquence tant de l'acquisition qui a été faite par le Promettant des Emprises Foncières, ainsi qu'il est dit sous l'article 6.2 ci-dessus que de la justification qui a été apportée au Bénéficiaire (i) du caractère définitif du permis de construire délivré au Promettant le 21 décembre 2016 sous le numéro PC 93070 16 A0023 et (ii) de l'obtention, à titre définitif, par la société SEQUANO AMENAGEMENT du permis de démolir susvisé, les Parties ont constaté, aux termes même de l'avenant au bail en date du 27 janvier 2017, la réalisation des conditions suspensives stipulées audit bail, et par suite, le caractère définitif de celui-ci.

Ainsi, la Condition Suspensive stipulée sous l'article 17.2.2 de la Promesse, intitulée « *Absence de caducité du Bail* », se trouve elle-même réalisée, ainsi que les Parties le constatent et le reconnaissent.

Au surplus, le Promettant déclare :

- avoir déposé auprès des services instructeurs une nouvelle demande de permis de construire modificatif (ci-après la demande de « **PCM 3** » ou de « **PC Balai** ») dès le 19 juillet 2019, actuellement en cours d'instruction, portant sur les modifications suivantes :
 - o évolution du plan paysager du jardin côté avenue Victor Hugo (modification des limites du bassin de rétention et de la position de certains arbres) ;
 - o précision des couleurs des faux-plafonds péristyle et de leurs retombées ;
 - o précision de l'éclairage péristyle ;
 - o évolution de la couleur de l'enceinte technique en toiture ;
 - o ajustement des compartiments ;
 - o rajout d'espaces sécurisés (EAS) en superstructure ;
 - o précision de la couleur des murets clôture.
- qu'il a été déposé par le Promettant, agissant au nom et pour le compte de la SEMISO, une déclaration préalable de travaux, également actuellement en cours d'instruction, ayant pour objet d'autoriser la réalisation d'une nouvelle clôture, au lieu et place de celle existante, en limite séparative du lot N12 ; la réalisation de cette nouvelle clôture étant seulement motivée par un souci d'harmonisation architecturale de l'Immeuble et n'étant en rien obligatoire pour le Promettant, que ce soit à titre contractuel, à titre urbanistique ou encore à titre sécuritaire.

6.4. Contexte de l'Avenant

6.4.1. En application des stipulations de l'article 6 du protocole, indissociable du bail, conclu entre les Parties par acte sous seing privé en date du 27 janvier 2017, réservant la faculté au Bénéficiaire de réaliser au sein de l'Immeuble, en sa qualité de futur Preneur, préalablement à la Date de Prise d'Effet du Bail et dans le cadre d'une mise à disposition anticipée de l'Immeuble, divers travaux d'aménagement intérieur dans le socle de l'Immeuble (ci-après le « **Socle** »), à charge notamment pour le Bénéficiaire d'obtenir, selon la nature des travaux d'aménagement envisagés, les éventuelles autorisations administratives préalables à leur réalisation, celui-ci s'est rapproché du Promettant afin que ce dernier lui consente une mise à disposition anticipée du Socle de l'Immeuble afin d'y réaliser divers travaux.

Le Bénéficiaire a indiqué au Promettant que ces travaux impliquaient notamment :

- un changement de catégorie de l'Etablissement Recevant du Public (par abréviation, ERP) prévu dans le Socle, originairement de 5^{ème} catégorie en un ERP de 1^{ère} catégorie portant sur la totalité du Socle ;
- la création d'une mezzanine d'environ 188 m² de Surface de Plancher destinée à accueillir la régie, une tribune pour le public et une tribune presse et de deux passerelles surplombant l'Atrium ;
- la création d'un pavillon d'accueil et de contrôle pour l'accès officiel à l'Immeuble (ci-après le « **PAC** », constitutif d'un ERP de 5^{ème} catégorie) et d'une guérite de contrôle (accès à l'aire de livraison de l'immeuble) en raison des mesures préconisées par l'étude de sûreté et de sécurité publique que le Bénéficiaire a fait réaliser sous sa responsabilité, dans la perspective de changement de catégorie ERP du Socle, en application de l'article L 111-3.1 du code de l'Urbanisme.

En outre, le Bénéficiaire a exprimé le souhait de pouvoir ouvrir le Socle au public dès la mise à disposition à son profit de l'Immeuble, ce qui implique que le Bénéficiaire ait pu,

avant même l'achèvement de l'Immeuble par le Promettant, (i) obtenir l'autorisation de changer la catégorie ERP du Socle et (ii) réaliser les travaux d'aménagement susvisés sous sa maîtrise d'ouvrage.

6.4.2. C'est dans ces conditions que, compte tenu des contraintes de calendrier exposées par le Bénéficiaire :

- le Promettant a autorisé le Bénéficiaire à déposer une demande de permis de construire (ci-après le « **PC RIDF** »), ayant pour objet :
 - o la construction du PAC et ses aménagements et clôtures liés ;
 - o la construction d'une guérite de contrôle ;
 - o l'aménagement d'un tourniquet côté Hall 1 de l'Immeuble ;
- et le Promettant a accepté de déposer, du fait et en sa qualité de titulaire du permis de construire initial de l'Immeuble, à la demande du Bénéficiaire, une seconde demande de permis de construire modificatif (ci-après le « **PCM2 ERP** ») ayant pour objet :
 - o le classement de la totalité du Socle en ERP 1^{ère} catégorie ;
 - o la création de la mezzanine et l'augmentation de surface du Socle consécutive ;
 - o la création de deux passerelles surplombant l'Atrium ;
 - o la modification des escaliers d'honneur ;
 - o le déplacement de l'ascenseur « Asc10 » avec desserte de trois niveaux (1^{er} sous-sol, rez-de-chaussée, et R+1) et création d'un sas dans le parking pour accéder à l'ascenseur ;
 - o les ouvertures dans le déambulatoire (création de neuf portes coupe-feux deux heures) ;
 - o la modification de la clôture périphérique côté rue Simone Veil et boulevard Victor Hugo ;
 - o la pose d'une clôture latérale de part et d'autre du bâtiment ;
 - o la pose de plots rétractables au droit des accès véhicules ;
 - o ajustement du nombre d'emplacements de stationnement en conséquence des modifications techniques apportées, portant le nombre d'emplacements de stationnement à deux cent soixante-dix-sept (277), dont sept (7)² emplacements extérieurs ;
 - o la création d'un parc de stationnement au niveau -1 comprenant la mise en place de barrières levantes commandables par badge ;
 - o l'adaptation du volet paysager du projet compte tenu de la réalisation des travaux objet du PC RIDF ;
 - o la mise en place d'un écran type plexiglass sur la clôture côté boulevard Victor Hugo, et côté îlots N11 et N13 et SEMISO ;
 - o la pose d'un écran type pare-balle vitré côté rue Simone Veil ;

L'intégralité des travaux et aménagements objet des demandes de PC RIDF et PCM2 ERP devant être réalisée sous la maîtrise d'ouvrage du Bénéficiaire.

En application des accords ainsi intervenus entre le Promettant et le Bénéficiaire, formalisés par lettre du Promettant du 17 octobre 2018, contresignée par le Bénéficiaire, les demandes de PC RIDF et de PCM2 ERP ont été déposées respectivement les 18 octobre 2018 et 14 novembre 2018.

La Mairie de SAINT-OUEN considérant (i) que le PAC était constitutif d'un ERP de 5^{ème} catégorie et (ii) que le Bénéficiaire devait, à ce titre, obtenir une autorisation complémentaire en application des articles L.111-8 du Code de la construction et de l'habitation et L.425-3 du Code de l'urbanisme, le Bénéficiaire a, à la demande de la Mairie de SAINT-OUEN, également déposé une demande d'autorisation complémentaire en application desdits articles (ci-après : « **AT PAC** »).

A la suite, le Promettant a, par lettre en date du 4 décembre 2018 contresignée par le Bénéficiaire, autorisé ce dernier :

- à effectuer toutes démarches auprès des concessionnaires préalablement au dévoiement des réseaux enterrés qui pourraient se situer sous l'emprise projetée du PAC ;
- à réaliser des sondages géotechniques sous l'emprise projetée du PAC, depuis lors achevés.

Le Bénéficiaire déclare que le dévoiement des réseaux enterrés requis pour réaliser et exploiter le PAC, ainsi que les sondages susvisés, sont aujourd'hui achevés.

Postérieurement au dépôt des demandes de PC RIDF et PCM2 ERP, le Bénéficiaire a déposé le 6 décembre 2018 une demande d'autorisation complémentaire en application des articles L111-8 du code de la construction et de l'habitation et L425-3 du code de l'urbanisme (ci-après l' « **AT Socle** »), portant sur l'aménagement intérieur du Socle.

Les Parties déclarent :

① qu'il a été délivré au Bénéficiaire le PC RIDF, sous le numéro PC 93070 18 A0037, suivant arrêté de Monsieur le Maire de SAINT-OUEN en date du 22 février 2019 autorisant notamment la construction du PAC et de la guérite, développant une Surface de Plancher de 100 m² ;

Lequel arrêté de permis de construire :

- transmis et reçu en Préfecture au titre du contrôle de légalité le 1^{er} mars 2019, ainsi qu'il résulte de la copie du bordereau de transmission émanant de la Mairie de Saint-Ouen ;
- affiché sur le terrain dès le 1^{er} mars 2019, ainsi qu'il a été constaté suivant procès-verbal établi par huissier de justice le même jour ; lequel constat réitéré le 14 août 2019.

Le Bénéficiaire déclare qu'il n'a été porté à sa connaissance l'existence d'aucun recours, déféré préfectoral ou décision de retrait à l'encontre du permis de construire susvisé, ainsi qu'il est confirmé suivant attestation délivrée par la Mairie de Saint-Ouen le 8 juillet 2019 dans les termes ci-après littéralement rapportés :

« [② ②] »

② qu'il a été délivré au Promettant le PCM2 ERP, sous le numéro PC 93070 16 A0023 M02, suivant arrêté de Monsieur le Maire de SAINT-OUEN en date du 22 février 2019, autorisant la réalisation des travaux ci-dessus sommairement décrits et portant la Surface de Plancher de l'Immeuble à [② ②] m² ;

Lequel arrêté de permis de construire modificatif :

- transmis et reçu en Préfecture au titre du contrôle de légalité le 1^{er} mars 2019, ainsi

qu'il résulte de la copie du bordereau de transmission émanant de la Mairie de Saint-Ouen ;

- affiché sur le terrain dès le 28 février 2019, ainsi qu'il a été constaté suivant procès-verbal établi par huissier de justice le même jour ; lequel constat réitéré les 28 mars et 29 avril 2019.

Le Promettant déclare qu'il n'a été porté à sa connaissance l'existence d'aucun recours, déféré préfectoral ou décision de retrait à l'encontre du permis de construire susvisé, ainsi qu'il est confirmé suivant attestation délivrée par la Mairie de Saint-Ouen le 27 juin 2019 dans les termes ci-après littéralement rapportés :

« [Ø Ø] »

③ que l'AT PAC a fait l'objet d'un arrêté en date du 22 février 2019, numéro AT 93.070.18A0068.

L'AT PAC a été publiée au Recueil des Actes Administratifs de la commune le 1^{er} aout 2019.

Le Bénéficiaire déclare qu'il n'a été porté à sa connaissance l'existence d'aucun recours, déféré préfectoral ou décision de retrait à l'encontre de ladite autorisation de travaux, ainsi qu'il est confirmé suivant attestation délivrée par la Mairie de Saint-Ouen le [Ø Ø] dans les termes ci-après littéralement rapportés :

« [Ø Ø] »

④ que l'AT Socle a fait l'objet d'un arrêté en date du 8 mars 2019, numéro AT 93.070.18A0078 :

L'AT Socle a été affichée sur le terrain les 18 mars 2019 et 14 août 2019 ainsi que cela est constaté par deux procès-verbaux d'affichage et publiée au Recueil des Actes Administratifs de la commune le 1^{er} aout 2019 ..

Le Bénéficiaire déclare qu'il n'a été porté à sa connaissance l'existence d'aucun recours, déféré préfectoral ou décision de retrait à l'encontre de ladite autorisation de travaux, ainsi qu'il est confirmé suivant attestation délivrée par la Mairie de Saint-Ouen le 8 juillet 2019 dans les termes ci-après littéralement rapportés :

« [Ø Ø] »

Figurent au Dossier d'Informations actualisé les copies des autorisations administratives susvisées délivrées au Promettant, de leur constat d'affichage et attestations y afférents.

6.4.3. Enfin, par lettre du Promettant en date du 21 mars 2019, contresignée par le Bénéficiaire, les Parties ont formalisé leurs accords concernant les conditions dans lesquelles le Promettant a été disposé à consentir au Bénéficiaire une mise à disposition anticipée pour la réalisation de ses travaux, objet des demandes de PC RIDF, PCM2 ERP et AT Socle avant achèvement de l'Immeuble et sa mise à disposition définitive au Bénéficiaire, ainsi que celles dans lesquelles seront mises en œuvre les autorisations administratives correspondantes.

Les travaux objet des PC RIDF, PCM2 ERP, AT Socle et AT PAC sont ci-après désignés les « **Travaux RIDF** ».

C'est dans ces conditions que le Promettant a mis à disposition anticipée du Bénéficiaire les espaces intérieurs et extérieurs nécessaires à la réalisation des Travaux RIDF dès le 22 mars 2019.

Les Travaux RIDF ont démarré le 22 mars 2019, ainsi déclaré par le Bénéficiaire et doivent être réalisés selon le planning en date des 23 août 2019 (PAC et guérite) et 4 septembre 2019 (Socle), établi par et sous la responsabilité du Bénéficiaire, prévoyant un achèvement des travaux RIDF avec avis favorable de la commission de sécurité au plus tard le 30 novembre 2019, le respect de ce planning étant une condition essentielle pour le Promettant, celui-ci n'entendant subir aucun retard de Mise à Disposition de l'Immeuble au Bénéficiaire (telle que prévue au Protocole) qui serait imputable aux Travaux RIDF.

[Au surplus, les Parties déclarent qu'afin de permettre au Bénéficiaire la réalisation des Aménagements prévus au Bail, le Promettant a accepté de mettre à disposition du Bénéficiaire, de façon anticipée et temporaire, les Bureaux sis au niveau R+2, sous les conditions et modalités convenues directement entre les Parties, suivant convention de mise à disposition anticipée sous seing privé en date du [☺ ☺] 2019.]

6.4.4. Aux termes de la lettre contresignée en date du 21 mars 2019, il a été stipulé que des avenants au protocole, au bail et à la promesse originairement conclus, destinés à prendre en compte les engagements des Parties figurant dans ladite lettre et leurs conséquences, seraient soumis au Conseil régional pour approbation au plus tard le 30 septembre 2019.

Les Parties se sont donc rapprochées et ont convenu ce qui suit afin d'actualiser les stipulations de la Promesse afin que celle-ci intègre les ajustements et adaptations résultant de leurs accords concernant les Travaux RIDF et de leur mise en œuvre, l'avenant au Bail et au Protocole ayant été régularisé directement entre les Parties, par actes sous seing privé.

CELA EXPOSE, il est passé au présent Avenant.

7. MISE A JOUR DE LA DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

7.1. Mise à jour de la désignation des Emprises Foncières

Le Promettant rappelle que la désignation des Emprises Foncières, composées tant du terrain ci-après désigné sous l'article 7.1.1 que des volumes désignés sous l'article 7.1.2, s'établit de la manière suivante.

7.1.1. Désignation du terrain en plein sol dépendant des Emprises Foncières

Les Emprises Foncières sur et au sein desquelles s'inscrit l'Immeuble comprennent tout d'abord le terrain sis à SAINT-OUEN (Seine-Saint-Denis), rue Simone Veil (anciennement rue T. Morrison), sans numéro, d'une superficie mesurée de 7.695 m², compris dans le périmètre de la ZAC des Docks dont il forme partie de l'îlot N12,

Figurant au cadastre de ladite Commune de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
G	179	23, rue des Bateliers	7.695 m ²

Tel que ledit terrain est délimité sous teinte jaune sur le plan intitulé « *PLAN DE CESSION Ilot N12* », établi par le Cabinet ALTIUS, géomètres experts à DRANCY (Seine-Saint-Denis), 42, rue Marcelin Berthelot, sous le numéro 198.6, en date du 5 octobre 2017, référencé D.08196-198/161850, dont une copie est demeurée ci-annexée.

ANNEXE 4 - Copie du plan de cession de l'îlot N12

7.1.2. Désignation des volumes dépendant des Emprises Foncières sol

Les Emprises Foncières sur et au sein desquelles s'inscrit l'Immeuble comprennent également les volumes ci-après désignés dépendant de cinq (5) états descriptifs de division volumétrique différents.

7.1.2.1. Désignation du volume QUATRE (4) ayant pour assiette foncière le terrain cadastré Section G numéro 20

Les Emprises Foncières comprennent le volume QUATRE (4) ci-après désigné,

➤ ayant pour assiette foncière le terrain situé à SAINT-OUEN (Seine-Saint-Denis), 2, boulevard Victor Hugo, figurant au cadastre de ladite Commune de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
G	20	2, bd Victor Hugo	2.116 m ²

Tel que ledit terrain est délimité sous teinte orange sur le plan intitulé "Plan parcellaire" numéro 201-1 établi par le Cabinet ALTIUS, géomètres experts susnommés, en date du 12 décembre 2016, dont une copie est demeurée ci-annexée.

ANNEXE 5 - Copie du plan du terrain G20

➤ créé suivant acte reçu par Maître DAFOUR-ADLER, Notaire à PARIS, le 23 novembre 2017, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2^{ème} le 13 décembre 2017 volume 2017P numéro 7490, comprenant modificatif à l'état descriptif de division volumétrique établi sur le terrain ci-dessus désigné le 23 avril 2015 et publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2^{ème} le 24 avril 2015 volume 2015P numéro 2140 (reprise pour ordre de la formalité initiale du 26 mars 2015 volume 2015P numéro 1623) ;

➤ et désigné audit acte modificatif de la manière suivante :

« Le volume numéro QUATRE (4), repéré sous teinte « violette » sur les plans annexés, consiste en un volume de forme irrégulière, sans limitation de profondeur ni de hauteur, et présentant plusieurs fractions communiquant entre elles, savoir :

- Une première fraction 4-1, formée par une base de 928m², constituée d'un polygone de forme irrégulière défini par les points 1 à 13 – 42 – 41 et 17 à 32 et comprise entre l'altitude supérieure NGF 22.89m et sans limitation en profondeur.

- Une seconde fraction 4-2, formée par une base de 999m², constituée d'un polygone de forme irrégulière défini par les points 1 à 32 et comprise entre l'altitude inférieure NGF 22.89m et sans limitation en hauteur.

Ce Volume contient :

- les canalisations et réseaux destinés à son usage exclusif ;
- les fondations, piles, poutres, canalisations et réseaux destinés à son usage exclusif ou de celui de l'ensemble immobilier prévu en construction ;

Et le droit de réaliser et de maintenir à l'intérieur de ce volume toutes constructions et aménagements. »

Tel que ledit volume QUATRE(4) est figuré sous teinte violette au jeu de plans établis par le Cabinet "P. FAUCHERE M. LE FLOCH", Géomètres Experts à SAINT-OUEN (Seine-Saint-Denis), 8, rue Madeleine, référencé Dossier 163406n1, en date du 17 mai 2017, annexé au modificatif d'état descriptif de division volumétrique susvisé et dont un exemplaire est demeuré ci-annexé.

ANNEXE 6 - Copie du jeu de plans annexé au modificatif de l'EDDV G20

7.1.2.2. Désignation du volume TROIS (3) ayant pour assiette foncière le terrain cadastré Section G numéro 26

Les Emprises Foncières comprennent le volume TROIS (3) ci-après désigné,

➤ ayant pour assiette foncière le terrain situé à SAINT-OUEN (Seine-Saint-Denis), 10/20, boulevard Victor Hugo, figurant au cadastre de ladite Commune de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
G	26	8, bd Victor Hugo	1.816 m ²

Tel que ledit terrain est délimité sous teinte orange sur le plan intitulé « Plan parcellaire », établi par le Cabinet ALTIUS, géomètres experts susnommés, en date du 30 novembre 2016, référencé D.08196.195/161574 - Plan n°195-5, dont une copie est demeurée ci-annexée.

ANNEXE 7 - Copie du plan du terrain d'assiette de l'EDDV G26

➤ créé suivant acte reçu par Maître DAFOUR-ADLER, Notaire à PARIS, le 30 novembre 2017, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2^{ème} le 15 décembre 2017 volume 2017P numéro 7583, comprenant modificatif à l'état descriptif de division volumétrique établi sur le terrain ci-dessus désigné le 23 avril 2015 et publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2^{ème} le 24 avril 2015 volume 2015P numéro 2140 (reprise pour ordre de la formalité initiale du 26 mars 2015 volume 2015P numéro 1623) ;

➤ et désigné audit acte modificatif de la manière suivante :

"Volume TROIS (3)"

"Un volume de forme irrégulière, composé de différentes fractions superposées communiquant entre elles et comprenant :

- une fraction de base 3a de 908m² environ, délimitée par les points C, D, K, I et J, sans limitation de profondeur et sans limitation de hauteur,

- une fraction de base 3b de 72m² environ, délimitée par les points D, E, L et K, à partir de la cote NGF 22.78m sans limitation de hauteur,

Lesdites fractions figurant sous teinte mauve aux plans n°s 2, 3 et 4 ci-joints.

ET LE DROIT de réaliser et de maintenir à l'intérieur de ce volume toutes constructions et aménagements. »

Tel que ledit volume TROIS (3) est figuré sous teinte mauve au jeu de plans établis par le Cabinet "ALTIUS", Géomètres Experts susnommés, référencé D.08196.195/161574 - Plan n°195.5, en date du 30 novembre 2016, dont une copie est demeurée ci-annexée.

ANNEXE 8 - Copie du jeu de plans annexé au modificatif de l'EDDV G26

7.1.2.3. Désignation du volume CENT DEUX (102) ayant pour assiette foncière le terrain cadastré Section G numéro 150

Les Emprises Foncières comprennent le volume CENT DEUX (102) ci-après désigné, au sein duquel doit s'inscrire partie de la Passerelle destinée à relier l'Immeuble à l'Immeuble Influence,

➤ ayant pour assiette foncière le terrain situé à SAINT-OUEN (Seine-Saint-Denis), rue Paulin Talabot, rue Simone Veil, rue Madame de Staël et rue de l'Hippodrome, figurant au cadastre de ladite Commune de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
G	150	12, rue Paulin Talabot	6.421 m ²

Tel que ledit terrain est délimité sous teinte saumon sur le plan intitulé « *Plan parcellaire* » formant partie de l'Annexe 9 dont il sera fait état ci-après ;

➤ créé en vertu de l'état descriptif de division volumétrique (dénommé EDDV G150) suivant acte reçu par Maître Hubert WARGNY, le 21 décembre 2017, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2^{ème} le 8 janvier 2018 volume 2018P numéro 122,

➤ et désigné audit état descriptif de division volumétrique de la manière suivante :

« *VOLUME NUMERO CENT DEUX (102)* »

UN VOLUME immobilier de forme régulière composé d'une seule fraction aux 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} étages :

D'une surface de base de 10 m² environ, délimitée par les points du tableau de coordonnées périmétriques, comprise entre la cote moyenne NGF 47.37 m environ et 57.21 m environ,

Ledit volume figurant sous teinte saumon aux plans n°s 5 et 7 joints à l'EDDV.

ET LE DROIT de réaliser et de maintenir à l'intérieur de ce volume toutes constructions et aménagements devant recevoir un ouvrage (passerelle)..»

Le tableau des coordonnées périimétriques du volume CENT DEUX (102) ayant été établi de la manière suivante :

Volume 102

Point	X	Y	Dist 2D (m)
101	599632.45	134670.77	
			2.32
102	599630.46	134669.58	
			4.03
103	599632.54	134666.13	
			2.32
104	599634.53	134667.32	
			4.03
101	599632.45	134670.77	

Tel que ledit volume CENT DEUX (102) est figuré sous teinte saumon au jeu de plans annexé à l'EDDV G150, établi par le Cabinet ALTIUS, géomètres experts susnommés, en date du 5 octobre 2017, sous la référence D08196-198/161850 PLAN 198.3, dont une copie est demeurée ci-annexée.

ANNEXE 9 - Copie du jeu de plans annexé à l'EDDV G150

7.1.2.4. Désignation du volume CINQ (5) ayant pour assiette foncière le terrain cadastré Section G numéro 151

Les Emprises Foncières comprennent le volume CINQ (5) ci-après désigné,

➤ ayant pour assiette foncière le terrain situé à SAINT-OUEN (Seine-Saint-Denis), rue Paulin Talabot, rue Simone Veil, rue Madame de Staël et rue de l'Hippodrome, figurant au cadastre de ladite Commune de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
G	151	Rue Paulin Talabot	334 m ²

Tel que ledit terrain est délimité sous teinte saumon sur le plan intitulé «Plan parcellaire» formant partie de l'Annexe 10 dont il sera fait état ci-après ;

➤ créé en vertu du second modificatif, établi suivant reçu par Maître Hubert WARGNY, notaire susnommé, le 21 décembre 2017, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2^{ème} le 22 janvier 2018 volume 2018P numéro 588, à l'état descriptif de division volumétrique (dénommé « EDDV G 151 ») établi sur le terrain ci-dessus désigné, suivant acte reçu par Maître Pascal EROUT, le 21 novembre 2014, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BOBIGNY - 2^{ème} le 27 novembre 2014 volume 2014P numéro 5964, ayant fait l'objet d'un acte rectificatif

contenant également modificatif suivant acte reçu par ledit notaire le 31 mars 2017, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY - 2^{ème}, le 2 Août 2017 volume 2017P numéro provisoire 04562 ;

➤ et désigné audit acte modificatif de la manière suivante :

« *VOLUME NUMERO CINQ* »

« *UN VOLUME immobilier de forme régulière composé d'une seule fraction aux 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} étages,*

D'une surface de base de 2 m² environ, délimitée par les points du tableau de coordonnées périométriques, comprise entre la cote NGF 47.29m et 58.11m,

Ledit volume figurant sous teinte saumon aux plans n°s 5 et 7 annexés à l'EDDV modificatif.

ET LE DROIT de réaliser et de maintenir à l'intérieur de ce volume toutes constructions et aménagements devant recevoir un ouvrage constituant partie de la passerelle.»

Le tableau des coordonnées périométriques du Volume CINQ (5) ayant été établi de la manière suivante :

Volume 5

Point	X	Y	Lg 2D (m)
11	599634.53	134667.32	
			1.00
12	599635.04	134666.47	
			2.32
13	599633.06	134665.27	
			1.00
14	599632.54	134666.13	
			2.32
11	599634.53	134667.32	

Tel que ledit volume CINQ (5) est figuré est figuré sous teinte saumon au jeu de plans annexé à l'EDDV G151 (second modificatif), établi par le Cabinet ALTIUS, géomètre expert susnommé, en date du 5 octobre 2017, sous la référence D.08196-198/161850 PLAN 198.2, dont une copie est demeurée ci-annexée.

ANNEXE 10 - Copie du jeu de plans annexé au 2^{ème} modificatif à l'EDDV G151

7.1.2.5. Désignation du volume DEUX CENT DEUX (202) ayant pour assiette foncière le terrain cadastré Section G numéro 180

Les Emprises Foncières comprennent enfin le volume DEUX CENT DEUX (202) ci-après désigné, au sein duquel doit s'inscrit le surplus de la passerelle reliant l'Immeuble avec l'immeuble "Influence",

➤ ayant pour assiette foncière le terrain situé à SAINT-OUEN (Seine-Saint-Denis), rue Simone Veil (anciennement rue T. Morrison), sans numéro, figurant au cadastre de ladite Commune de la manière suivante :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance
G	180	23, rue des Bateliers	48 m ²

Tel que ledit terrain est délimité sous teinte grise sur le plan intitulé « *PLAN DE CESSION Ilot N12* » susvisé, constituant l'Annexe 4 précitée.

➤ créé aux termes de l'état descriptif de division volumétrique (dénommé « *EDDV PASSERELLE* ») établi sur le terrain susvisé, suivant acte reçu par Maître Pascal EROUT, Notaire à PARIS, le 9 octobre 2017, publié au service de la publicité foncière de BOBIGNY 2^{ème} le 13 octobre 2017 volume 2017P numéro 6017 ;

➤ et désigné audit état descriptif de division volumétrique de la manière suivante :

« *VOLUME NUMERO DEUX CENT DEUX (202)* »

UN VOLUME immobilier de forme régulière composé d'une seule fraction :

- aux 3^{ème}, 4^{ème}, 5^{ème}, 6^{ème} étages et au-dessus :

*D'une surface de base de 48 m², délimitée par les points du tableau de coordonnées périphériques, à partir de la cote NGF 46.80 m, sans limitation de hauteur,
Ledit volume figurant sous teinte saumon aux plans n°s 5, 6 et 7 ci-joints.*

ET LE DROIT de réaliser et de maintenir à l'intérieur de ce volume toutes constructions et aménagements.»

Le tableau des coordonnées périphériques du volume DEUX CENT DEUX (202) ayant été établi de la manière suivante :

Fraction de volume 202

Point	X	Y	Dist 2D (m)
201	599635.28	134666.61	
			17.00
202	599644.06	134652.05	
			2.82
203	599641.64	134650.60	
			17.00
204	599632.87	134665.16	
			2.82
201	599635.28	134666.61	

Tel que ledit volume DEUX CENT DEUX (202) est figuré sous teinte orange au jeu de plans annexé à l'état descriptif de division volumétrique susvisé, établi par le Cabinet ALTIUS, géomètre expert susnommé, en date du 5 octobre 2017, sous la référence 198-4 - D.08196-198/ 161850.

ANNEXE 11 - Copie du jeu de plans annexé à l'EDDV PASSERELLE

7.2. Consistance et caractéristiques techniques de l'Immeuble à raison de l'obtention par le Promettant du premier permis de construire modificatif

En conséquence (i) de la délivrance au Promettant, suivant arrêté en date du 28 septembre 2018, du premier permis de construire modificatif susvisé, numéro PC 93070 16 A0023 M01 portant sur diverses mises au point architecturales et techniques dans le cadre de l'évolution du programme et (ii) du dépôt par le Promettant de la demande de PCM3, portant également sur des mises au point architecturales et techniques dans le cadre de l'évolution du programme, les Parties constatent et reconnaissent que la consistance et les caractéristiques techniques de l'Immeuble dont la réalisation incombe au Promettant sont désormais définies :

1. En ce qui concerne la consistance de l'Immeuble :

Par :

- les pièces écrites et graphiques du dossier de demande de permis de construire délivré au Promettant, sous le numéro PC 93070 16 A0023, le 21 décembre 2016, constituant l'Annexe 15 de la Promesse,
- les pièces écrites et graphiques du dossier de demande de permis de construire modificatif délivré au Promettant, suivant arrêté en date du 28 septembre 2018, sous le numéro PC 93070 16 A0023 M01, comprenant savoir :

[⊖ ⊖]

Lesquelles pièces formant le dossier de demande du permis de construire modificatif PC 93070 16 A0023 M01 figurent au Dossier d'Informations mis à jour.

- ainsi que par les pièces écrites et graphiques du dossier de demande de permis de construire modificatif dénommé « PCM3 », actuellement en cours d'instruction, comprenant savoir :

[⊖ ⊖]

Lesquelles pièces formant le dossier de demande du PCM3 figurent au Dossier d'Informations mis à jour.

Etant ici précisé que les pièces composant le dossier de demande du PCM3 prévalent sur les pièces composant le dossier de demande du permis de construire modificatif PC 93070 16 A0023 M01 ; lesquelles prévalent elles-mêmes sur les pièces composant le dossier de demande du permis de construire délivré au Promettant sous le numéro PC 93070 16 A0023.

De convention expresse entre les Parties, celles-ci déclarent et reconnaissent que le jeu de plans figurant au dossier de demande de permis de construire modificatif dénommé PCM3 se substituent purement et simplement aux jeu de onze (11) plans formant l'Annexe 14 de la Promesse à laquelle les Parties n'entendent plus se référer.

Les Parties déclarent et reconnaissent toutefois que la demande de PCM3 étant actuellement en cours d'instruction, le Promettant sera peut-être dans l'impossibilité de justifier au Bénéficiaire, à la date de la Vente, de l'obtention à titre définitif dudit PCM3.

S'il en est ainsi à la date de la Vente, la Vente stipulera :

- la faculté réservée au Promettant de solliciter, si nécessaire, le retrait du PCM3;
- l'obligation à la charge du Promettant de réaliser, selon un planning qui sera défini d'un commun accord avec le Bénéficiaire, les travaux éventuellement nécessaires (i) à la suppression des modifications apportées par le PCM3 et (ii) à la remise en conformité de l'Immeuble avec le PCM1, à l'exception des modifications apportées par le PCM3 relatives :
 - o au plan paysager avec modification des limites du bassin de rétention ;
 - o aux espaces EAS et au compartimentage de niveaux R+6 et R+7.
- l'obligation à la charge du Promettant (i) de solliciter et d'obtenir toute autorisation d'urbanisme éventuellement nécessaire aux fins de régulariser les modifications ainsi maintenues et (ii) de prendre en charge les éventuels surcoûts qui pourrait résulter de cette nouvelle autorisation (tels que modifications demandés par les pompiers, ...)

Pareilles obligations ne s'imposeront au Promettant pour autant seulement qu'il ne puisse pas justifier au Bénéficiaire du caractère définitif du PCM3 d'ici au plus tard le **30 juin 2020**, sous réserve de tout accord ultérieur du Promettant et du Bénéficiaire fixant une date postérieure à celle du 30 juin 2020.

2. *En ce qui concerne les caractéristiques de l'Immeuble :*

Par :

- le descriptif intitulé « *Notice descriptive Influence 2.0* », indice A en date du [☈ ☈] ;
- et le descriptif intitulé « *Notice descriptive sommaire des aménagements des espaces intérieurs Influence 2.0* », indice A en date du [☈ ☈], accompagnée des plans d'aménagement type ;

Le tout, formant dorénavant le « Descriptif » de l'Immeuble, définissant les noms, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés au titre de l'édification de l'Immeuble et se substituant purement et simplement aux notices descriptives formant l'Annexe 16 de la Promesse.

Un exemplaire de ce nouveau Descriptif demeure ci-annexé.

ANNEXE 12 - Nouveau Descriptif

Observation étant ici faite qu'en cas de contradiction entre les documents ci-dessus visés, leur hiérarchie sera déterminée dans les conditions définies à l'article 10.3.3 de la Promesse

7.3. Modifications de la consistance et des caractéristiques techniques de l'Immeuble à raison des Travaux RIDF

Rappels étant ici préalablement faits :

1. que le Bail stipule, au résultat de son avenant régularisé par les Parties préalablement aux présentes, que les Travaux RIDF, actuellement en cours de réalisation par le Bénéficiaire, ne constituent pas de simples travaux d'aménagement au sens de l'article 6 du Protocole intitulé « *Mise à disposition anticipée* », mais englobent :

- des ouvrages correspondant aux travaux objet du PCM2 ERP (ci-après les « **Travaux PCM2 ERP** ») ;
- des aménagements correspondant aux travaux ayant fait l'objet de l'autorisation de travaux dénommée « AT Socle » (ci-après les « **Travaux AT Socle** ») ;
- des constructions nouvelles (PAC et guérite) correspondant aux travaux objet du PC RIDF (ci-après les « **Constructions PC RIDF** ») ;
- et des aménagements correspondant aux travaux ayant fait l'objet de l'autorisation de travaux dénommée « AT PAC » (ci-après les « **Travaux AT PAC** »).

2. que, par dérogation aux stipulations des articles 10.4.6 et 16.2 du Bail, les Travaux PCM2 ERP deviendront la propriété du Promettant par voie d'accession et sans indemnité d'aucune sorte due au Bénéficiaire dès l'obtention de l'attestation de non-contestation de la conformité administrative des travaux de construction de l'Immeuble et qu'à cette date, ils seront automatiquement incorporés à l'Immeuble ;

3. que les Travaux AT Socle, les Constructions PC RIDF et les Travaux AT PAC seront considérés comme des Travaux Spécifiques au sens de l'article 16 du Bail et comme tels soumis à dépose, enlèvement ou démolition en fin de jouissance si le Bailleur le demande, conformément audit article, lequel leur est intégralement applicable ;

4. que le Bénéficiaire, en tant que Preneur, aura la propriété des Travaux RIDF autres que les Travaux PCM2 ERP, en ce compris la PAC et la guerite, jusqu'à la fin du Bail.

Le Bénéficiaire ne pourra pas opposer au Promettant la réalisation des Travaux RIDF et ainsi prétendre à une quelconque non-conformité de l'Immeuble vendu par rapport à celui décrit à la Promesse et à l'article 7.2 ci-dessus ou revendiquer auprès du Promettant la remise de l'Immeuble dans un état conforme à celui décrit à la Promesse et à l'article 7.2, y compris à leurs Annexes, et ce, conformément aux stipulations de l'article 10.3.4. de la Promesse.

Ainsi, le Bénéficiaire reconnaît expressément :

- que, s'il exerce l'option d'acquérir qui lui a été réservé en vertu de la Promesse, la consistance et les caractéristiques techniques de l'Immeuble qui lui sera vendu différeront de celles définies à ladite Promesse, telles que modifiées en vertu de l'article 7.2 ci-dessus, à raison des impacts qu'auront ou pourront avoir les Travaux RIDF sur la consistance de l'Immeuble vendu (notamment à raison (i) du déplacement de l'ascenseur « Asc10 » et de la création d'un sas dans le parking pour accéder à l'ascenseur, (ii) de la réalisation de locaux techniques spécifiques du Socle et (iii) de l'ajustement du nombre d'emplacements de stationnement portant ce nombre à deux cent soixante-dix-sept (277), dont sept (7) emplacements extérieurs) et ses caractéristiques techniques ;
- que, s'il exerce l'option d'acquérir qui lui a été réservé en vertu de la Promesse après la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité administrative de l'Immeuble, l'Immeuble vendu intégrera les Travaux PCM2 ERP, alors devenus la

propriété du Promettant et pour lesquels le Bénéficiaire ne pourra pas opposer au Promettant le défaut d'achèvement desdits Travaux PCM2 ERP et/ou les éventuelles malfaçons pouvant affecter ceux-ci pour différer, de quelque manière que ce soit, la Date de Signature de l'Acte de Vente et/ou rechercher la responsabilité du Promettant ;

- que les Travaux AT Socle, les Constructions RIDF et les Travaux AT PAC ne feront pas partie de l'objet de la Vente, lesdits aménagements et constructions devant rester appartenir au Bénéficiaire jusqu'à terme du Bail et être considérés comme constituant des Travaux Spécifiques au sens de l'article 16 du Bail et comme tels soumis à dépose, enlèvement ou démolition en fin de jouissance si le Bailleur le demande, conformément audit article.

7.4. Modifications des surfaces de l'Immeuble

A titre liminaire, les Parties déclarent que la réalisation des Travaux PCM2 ERP par le Bénéficiaire aura pour conséquence de modifier les Surfaces de Plancher et les Surfaces Utiles de l'Immeuble, et ce, à partir du moment où lesdits Travaux PCM2 ERP seront intégrés à l'Immeuble (soit à compter de la délivrance de l'attestation de non-contestation de la conformité de l'Immeuble) ; lesquels Travaux PCM2 ERP devant emporter :

1. réduction de [① ①] m² de la Surface Utile globale des locaux du socle ;
2. et création par le Bénéficiaire :
 - d'une Surface de Plancher supplémentaire globale de [① ①] m²
 - d'une Surface Utile supplémentaire globale de [① ①] m²

Le tout, ainsi qu'il résulte des tableaux des Surfaces de Plancher et des Surfaces Utiles prenant en considération des Travaux PCM2 ERP, datés du [① ①] 2019 et dont des copies sont demeurées ci-annexées.

ANNEXE 13 - Tableaux des Surfaces de Plancher et des Surfaces Utiles prenant en compte les Travaux PCM2 ERP

De convention expresse, le Bénéficiaire ne pourra pas opposer au Promettant :

- ni la réduction de la Surface Utile globale des locaux du socle résultant de la réalisation des Travaux RIDF, à raison des impacts que ceux-ci auront ou pourront avoir sur l'Immeuble ;
- ni le défaut de réalisation des Surfaces de Plancher et/ou des Surfaces Utiles supplémentaires résultant de la réalisation des Travaux RIDF.

Ainsi, le Bénéficiaire reconnaît expressément :

1. que la clause d'ajustement du Prix de la Vente stipulée sous l'article 13.2.1 de la Promesse continuera de s'apprécier à l'égard des Surfaces Utiles indiquées à la Promesse pour les locaux de bureaux et pour les locaux d'archives ;
2. que s'agissant du Socle, la clause d'ajustement du Prix de la Vente stipulée sous l'article 13.2.1 de la Promesse ne trouve pas à s'appliquer, le mesurage auquel il a été procédé des Surfaces Utiles du Socle avant que celui-ci ne soit mis à la disposition du

Bénéficiaire et que ne soit entrepris la réalisation des Travaux RIDF faisant état d'une Surface Utile de [① ①] m².

Demeurera ci-annexée une copie du mesurage des Surfaces Utiles du Socle, établi par [② ②] le [② ②], référencé [② ②].

ANNEXE 14 - Mesurage des Surfaces Utiles du Socle

Le Bénéficiaire rappelle que la réalisation des Travaux RIDF aura pour conséquence d'entrainer un ajustement du nombre d'emplacements de stationnement pour le porter à deux cent soixante-dix-sept (277), dont sept (7) emplacements extérieurs ; par suite, le Bénéficiaire ne pourra, de quelque manière que ce soit, rechercher la responsabilité du Promettant et/ou prétendre à une quelconque réduction du Prix de la Vente à raison de pareille situation.

7.5. Modification de la catégorie ERP de l'Immeuble

Rappels étant ici préalablement faits :

- que le PC RIDF et l'AT PAC sollicités par la RIDF autorisent la réalisation d'un ERP de 5^{ème} catégorie ;
- que le PCM2 ERP, sollicité et obtenu par le Promettant à la demande du Bénéficiaire, autorise la réalisation d'un ERP de 1^{ère} catégorie portant sur la totalité du Socle ;

Le Bénéficiaire devra faire son affaire personnelle, conformément aux termes du Bail, de l'obtention de toutes autorisations administratives ultérieures nécessaires à l'utilisation projetée (i) du PAC en ERP de 5^{ème} catégorie et (ii) du Socle en ERP de 1^{ère} catégorie et notamment de l'obtention de l'arrêté d'ouverture au public de l'ERP de 1^{ère} catégorie dans le Socle, sans pouvoir opposer au Promettant tout refus et/ou retard dans l'obtention desdites autorisations.

Le Bénéficiaire s'engage à justifier au Promettant, à première demande de sa part, qu'elle a procédé aux déclarations administratives et/ou qu'elle a obtenu les autorisations requises pour l'exploitation (i) du PAC en ERP de 5^{ème} catégorie et (ii) du Socle en ERP de 1^{ère} catégorie et à lui communiquer une copie de ces déclarations et/ou autorisations.

8. CONSEQUENCES DE LA REALISATION DES TRAVAUX RIDF SUR LES OBLIGATIONS INCOMBANT AU PROMETTANT EN VERTU DE LA PROMESSE

Les Travaux RIDF devant être réalisés par le Bénéficiaire et sous sa maîtrise d'ouvrage, il est expressément convenu :

① que la Vente opérera transfert de propriété de l'Immeuble, à l'exclusion de ceux des ouvrages réalisés par le Bénéficiaire dans le cadre des Travaux RIDF étant réputés rester, à la date de la Vente, sa propriété en vertu du Bail ;

A cet égard, il est rappelé :

- que si la Vente vient à survenir avant la délivrance de l'attestation de non-contestation de la conformité administrative de l'Immeuble, l'Immeuble vendu n'intégrera pas les Travaux PCM2 ERP ;

- que si, au contraire, la Vente vient à survenir après la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité administrative de l'Immeuble, l'Immeuble vendu intégrera les Travaux PCM2 ERP, sans que le Bénéficiaire puisse opposer au Promettant le défaut de parfait d'achèvement desdits Travaux PCM2 ERP et/ou les éventuelles malfaçons pouvant affecter ceux-ci pour différer, de quelque manière que ce soit, la Date de Signature de l'Acte de Vente et/ou rechercher la responsabilité du Promettant.

② que l'obligation de construction à laquelle le Promettant est tenu en application des stipulations de l'article 11.1 de la Promesse devra s'apprécier, par novation aux stipulations dudit article 11.1, conformément :

(i) aux Plans et au nouveau Descriptif définissant dorénavant la consistance et les caractéristiques techniques de l'Immeuble, ainsi qu'il est énoncé à l'article 7.2 ;

(ii) au permis de construire ayant autorisé l'édification de l'Immeuble, au premier permis de construire modificatif numéro PC 93070 16 A0023 M01 délivré au Promettant et au permis de construire modificatif, dit « PCM3 (sauf à tenir compte de ce qui est stipulé sous l'article 7.2 ci-dessus dans l'hypothèse où le Promettant ne pourrait pas justifier au Bénéficiaire du caractère définitif du PCM3 d'ici au plus tard le 30 juin 2020 ou à la date ultérieure dont pourrait le cas échéant convenir les Parties) ;

(iii) aux règles de l'art, normes réglementaires et DTU français en vigueur au jour du dépôt de la demande de permis de construire et de son modificatif ;

(iv) ainsi qu'aux normes réglementaires que la loi ou la réglementation rendraient d'application impérative et immédiate aux immeubles en cours de construction de la même nature que l'Immeuble ;

Le tout, de manière à ce que les parties de l'Immeuble, non impactées par les Travaux RIDF, puissent être utilisées conformément à leur destination.

Etant expressément convenu que le Promettant ne sera tenu de remettre au Bénéficiaire, au plus tard à l'Acte de Vente, une copie de la déclaration attestation de l'achèvement et de la conformité des travaux, établie en application des dispositions de l'article L.462-1 du Code de l'urbanisme que pour autant (i) que les Travaux RIDF aient été alors achevés par le Bénéficiaire et (ii) que celui-ci ait justifié au Promettant de l'obtention de l'avis favorable de la commission de sécurité et d'accessibilité concernant l'ERP de 1^{ère} catégorie aménagé dans le Socle de l'Immeuble.

③ que les garanties décennale et biennale de bon fonctionnement incombant au Promettant, conformément aux stipulations de l'article 11.5 de la Promesse, de même que les obligations souscrites par le Promettant au titre de la mise en œuvre de la garantie de parfait achèvement aux termes de l'article 11.4 de la Promesse, ne trouveront à s'appliquer qu'à l'égard des ouvrages dont le Promettant aura assuré la maîtrise d'ouvrage ;

④ que les obligations d'assurance souscrites par le Promettant, en vertu des stipulations de l'article 11.6 de la Promesse, ne trouveront également à s'appliquer qu'à l'égard des ouvrages dont le Promettant aura assuré la maîtrise d'ouvrage ; le Bénéficiaire déclarant avoir souscrit, à raison de la réalisation des Travaux RIDF, les assurances relatées sur la note ci-annexée.

ANNEXE 15 - Note relatant les assurances souscrites par le Bénéficiaire au titre de la réalisation des travaux RIDF

⑤ que le Bénéficiaire ne pourra pas opposer au Promettant tout défaut de conformité administrative de l'Immeuble qui serait fondé sur le non-respect des autorisations délivrées au titre de la réalisation des Travaux RIDF (PC RIDF, PCM2 ERP, AT Socle et AT PAC), s'obligeant à faire son affaire personnelle de toute mise en conformité des Travaux RIDF avec lesdites autorisations (sauf à pouvoir obtenir toute éventuelle autorisation administrative modificative) de telle sorte que le Promettant puisse obtenir la délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité administrative de l'Immeuble ;

⑤ que le Dossier d'Intervention Ultérieure sur l'Ouvrage qu'il incombera au Promettant de produire au Bénéficiaire, en exécution des stipulations de l'article 11.8 de la Promesse, portera exclusivement sur les ouvrages réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du Promettant, à l'exclusion des Travaux RIDF.

9. ABSENCE D'AUTRES MODIFICATIONS

Il n'est apporté aucune autre modification à la Promesse, dont toutes les stipulations non modifiées au résultat des présentes restent en vigueur.

10. AUTRES STIPULATIONS

10.1. Frais de l'Avenant

Les frais de l'Avenant seront supportés par le Bénéficiaire.

10.2. Nature des relations entre les Parties

Aucune stipulation de l'Avenant ne pourra être interprétée comme constituant une des Parties comme mandataire de l'autre Partie et aucune des Parties ne devra agir ou se présenter comme mandataire de l'une ou de l'autre Partie.

Les Parties reconnaissent avoir librement négocié l'ensemble des termes et conditions de l'Avenant, qui forme un tout indissociable avec la Promesse.

10.3. Loi applicable et juridiction compétente

L'Avenant est régi par le droit français conformément auquel il sera interprété.

Tout litige découlant de l'Avenant, comme de la Promesse, sera soumis au tribunal compétent dans le ressort de la Cour d'Appel du lieu de situation de l'Immeuble.

10.4. Protection des données à caractère personnel par l'Office Notarial

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des Parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les Parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du Correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

DONT ACTE

Etabli sur [① ②] ([③ ④]) pages

Comportant :

- renvoi approuvé :
- barre tirée dans des blancs :
- ligne entière rayée :
- chiffre rayé nul :
- mot nul :

Les feuilles du présent acte et de ses annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition. En conséquence, elles n'ont pas été paraphées par le Notaire non plus que par les signataires de l'acte, en application de l'article 14 du décret n° 71-941 du 26 novembre 1971.

Après lecture faite, les Parties ont certifié exactes les déclarations les concernant contenues aux termes des présentes, puis le Notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

	Paraphe	Signature
Promettant		
Bénéficiaire		
Notaire		

--	--	--