Dossier Triangle – Projet de protocole –

PROJET TRIANGLE

PROTOCOLE D'ACCORD
entre la VILLE DE PARIS
et la SCI Tour Triangle
relatif à la conclusion d'une promesse unilatérale de bail à construction

Plan

LES SOUSSIGNEES....3
1. DEFINITIONS....3
2. EXPOSE....4
3. OBJET DU PROTOCOLE....5
4. CONDITIONS PREALABLES....5
1.1. Révision simplifiée du PLU....5
1.2. Déclassement du Terrain....6
1.3. Division foncière devenue définitive....6
1.4.Garantie d'achèvement à donner à la Ville de Paris....6
5. MODALITES JURIDIQUES ET FINANCIERES DE LA REALISATION DU PROJET TRIANGLE – PROMESSE DE BAIL A CONSTRUCTION....7
1.5. Conditions suspensives....7
1.5.1. Obtention d'un agrément bureaux définitif....7
1.5.2. Obtention d'un permis de construire définitif....7
1.6.Option de signature ou non du Bail à Construction....8
1.6.1.Option de conclusion ou non du Bail à Construction....8
1.6.2.Modalités de la levée de l'Option et signature du BAC....8
1.6.3.Réalisation....8
1.6.4.Prix de l'Option....8
1.6.4.1. Période de gratuité de l'option....8
1.6.4.2. Prix de l'Option....9
1.6.5.Traitement fiscal du Prix de l'Option....9
1.6.6.Autorisation d'effectuer les études préalables....9
1.6.7.Habilitation et autorisation à l'effet de déposer un permis de construire au sens de l'article R.442-1 d)....9
1.7.Obligations et charges particulières du Bail à Construction....10
1.7.1.Quant aux modalités financières....10
1.7.1.1.Redevance Initiale....10
1.7.1.2.Redevance Fixe....10
1.7.1.3.Redevance Variable....10
1.7.1.4.Plafond des Redevances Fixes et Variables....12
1.7.1.5.Evolution des surfaces....12
1.7.1.6.Intérêts....13
1.7.2.Offre d'achat du Terrain et modalités de mise en œuvre....13
1.7.3.Pacte de préférence....13
1.7.4.Quant à la durée....14
1.7.5.Quant à l'obligation de construire....14
1.7.6.Quant aux sanctions de l'obligation de construire....15
1.7.6.1. Résiliation en cas de non respect du délai de construction de 60 mois....15
1.7.6.2. Précisions pour les cas de résiliation....15
1.8. Obligations et charges générales du Bail à Construction....15
1.8.1.Mise à disposition et état du Terrain....15
1.8.2. Responsabilité au titre de l'Immeuble....16

1.8.3.Environnement – Pollution....16
1.8.4.DESTINATION DU BATIMENT....19
1.8.5.DETERMINATION DE LA LIVRAISON....19
1.8.6.CONFORMITE REGLEMENTAIRE....20
1.8.7.DETERMINATION DE LA CONFORMITE CONTRACTUELLE....20
1.8.8.MISE EN JEU DE LA GARANTIE DES CONSTRUCTEURS....20
1.8.9.ASSURANCES CONSTRUCTION....20
1.8.10.CONSTITUTION ET ACQUISITION DE DROITS REELS....21
1.8.11.ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE....21
1.8.12.CESSION ET APPORT EN SOCIETE....21
1.8.13.LOCATIONS....22
1.8.14.CONTRIBUTIONS....22
1.8.15.ASSURANCES INCENDIE – RESPONSABILITE CIVILE....22
1.8.16.DEMOLITION – RECONSTRUCTION....23
1.8.17.RESILIATION DU BAIL et EXPIRATION DU BAIL A CONSTRUCTION....23
1.8.17.1. Résiliation....23
1.8.17.2.Expiration du Bail à Construction....23
1.8.18.PROPRIETE DE L'IMMEUBLE....23
1.8.19.RISQUES MAJEURS....24
6. CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE....24
7. CALENDRIER PREVISIONNEL ET ENGAGEMENTS DES PARTIES....24
8. CHANGEMENT DE CONTROLE....24
9. TERME DU PRESENT PROTOCOLE....24
10. ELECTION DE DOMICILE....24

LES SOUSSIGNEES

1°) La VILLE DE PARIS

Représentée par Monsieur **[•]** agissant au nom de Monsieur Bertrand DELANOE, Maire de PARIS,

En vertu :
- de la délibération du Conseil de Paris du **[•]** dont un extrait est ci-annexé, notifiée à la Préfecture de PARIS et devenue exécutoire.
- des pouvoirs qui lui ont été délégués par le Maire de PARIS par l'arrêté du **[•]** régulièrement publié.
(Annexe **Pouvoirs Ville de PARIS**)

2°) La Société SCI Tour Triangle société civile immobilière au capital de 1.000 euros, dont le siège social est sis 2 place de la Porte Maillot, 75017 Paris, immatriculée au RCS de Paris, sous le numéro D 489 586 081, représentée par Monsieur Renaud Hamaide, président de la Société VALOREXPO, gérante,
(Annexe Pouvoirs SCI Tour Triangle).
En présence de :

VIPARIS Holding société anonyme au capital de 184.330.860 euros, dont le siège social est sis 2 place de la Porte Maillot, 75017 Paris, immatriculée au RCS de Paris, sous le numéro 503 815 573, représentée par Monsieur Renaud Hamaide, directeur général,

laquelle est actionnaire de la SCI Tour Triangle à hauteur de 99,9%, dont elle se porte garante de la bonne exécution du Protocole.

Ont, préalablement à leurs conventions, défini certains termes et exposé ce qui suit :

1.DEFINITIONS

Pour l'application et l'interprétation du présent protocole d'accord, les mots et expressions figurant ci-après auront respectivement le sens suivant :

Achèvement désigne la plus tardive des deux dates suivantes : (i) signature du procès-verbal de réception de l'ouvrage, telle que définie par l'article 1792-6 du Code civil ou (ii) obtention du procès verbal de la commission de sécurité autorisant l'ouverture de l'Immeuble au public tel que défini à l'article R. 462-7 du Code de l'Urbanisme et à l'article R. 123-45 du Code de la Construction et de l'Habitation.

BAC ou Bail à Construction désigne le bail à construction envisagé sur le Terrain et objet de la Promesse de BAC.

Conditions Préalables désigne les conditions préalables à la conclusion de la Promesse de BAC, définies à l'article 4.

Conditions Suspensives désigne les conditions suspensives à la conclusion définitive du Bail à Construction en cas d'exercice de l'Option, définies à l'article 5.

Délai de la Promesse désigne le délai de signature définitive du BAC tel que défini à l'article 5.2.3.

DSP désigne la délégation de service public conférée à la société VIPARIS Porte de Versailles pour l'exploitation du Parc des Expositions de la Porte de Versailles.

Immeuble désigne les constructions et ouvrages consistant en l'immeuble de grande hauteur que la SCI Tour Triangle envisage de réaliser sur le Terrain dans le cadre du BAC, tel que décrit au 2 de l'exposé ci-après.

Livraison désigne la livraison de l'Immeuble par la SCI Tour Triangle à la VILLE DE PARIS dans les conditions stipulées à l'article 5.4.5.

Option désigne la faculté qui sera consentie à la SCI Tour Triangle, aux termes de la Promesse de BAC, de conclure ou non le Bail à Construction dans les conditions et délais précisés à l'article 5.2..

Parties désigne ensemble la VILLE DE PARIS et la SCI Tour Triangle.

Projet Triangle désigne le projet de réalisation de l'Immeuble.

Promesse de BAC désigne la promesse unilatérale de bail à construction visée au présent Protocole.

Protocole désigne le présent protocole d'accord.

Redevance Initiale désigne la redevance initiale du Bail à Construction fixée à l'article 5.3.1.1. du présent protocole.

Redevance Fixe désigne la redevance annuelle fixe du Bail à Construction fixée à l'article 5.3.1.2. du présent protocole.

Redevance Variable désigne la redevance annuelle variable du Bail à Construction fixée à l'article 5.3.1.3. du présent protocole.

Révision des Redevances désigne la révision des Redevances Fixe et Variable, qui ont été fixées en valeur de janvier 2010, en fonction des variations :

i) dans un premier temps : de l'indice INSEE du Coût de la Construction, l'indice de base étant celui connu en janvier 2010, soit ICC au 3T 2009 : 1502, l'indice de révision étant le dernier indice connu lors de la date d'exigibilité d'une somme due,

ii) puis dans un deuxième temps, dès son entrée en vigueur, sur l'indice pour les loyers des activités tertiaires « ILAT ».

SCI Tour Triangle désigne, pour les besoins du présent Protocole, de la Promesse de BAC et du BAC, la société SCI Tour Triangle ainsi que ses ayant-cause éventuels en cas de cession de ses droits au titre de ces différents contrats.

Terrain désigne le terrain devant constituer l'assiette du Bail à Construction.

VILLE DE PARIS désigne, pour les besoins du présent Protocole, de la Promesse de BAC et du BAC, la VILLE DE PARIS ainsi que ses ayant-cause éventuels en cas de cession de ses droits au titre de ces différents contrats.

VIPARIS Porte de Versailles désigne la société VIPARIS Porte de Versailles **[●]** .

2. EXPOSE

Le Projet Triangle a été conçu par VIPARIS Porte de Versailles en 2007 avec l'objectif initial de créer dans l'enceinte du Parc des Expositions de la Porte de Versailles un programme, comportant notamment un centre de congrès et un hôtel, situé pour une partie importante dans un immeuble de grande hauteur emblématique imaginé en collaboration notamment avec l'agence suisse Herzog et de Meuron.

Ce projet ne pouvant pas s'inscrire dans le cadre de la concession du Parc des Expositions, la SCI Tour Triangle, contrôlée indirectement par Unibail-Rodamco et la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris, a décidé de reprendre à son compte ce projet de création de cet immeuble emblématique mais en en modifiant la destination.

Le Projet Triangle, porté désormais par la SCI Tour Triangle, est destiné à permettre la réalisation, à PARIS (15ème) le long de l'avenue Ernest Renan, sur une parcelle d'environ 7.500 m², d'un immeuble pyramidal d'une hauteur d'environ 180 m, dont la base développe environ 150 m de façade sur l'avenue Ernest Renan. Cet ensemble totalisera une surface prévisionnelle de 92.500 m² de SHON, essentiellement à vocation économique, dont environ 88.000 m² de surfaces de bureaux de dernière génération pour les entreprises performantes d'envergure mondiale. Il comportera également un équipement d'intérêt collectif ainsi que des commerces et des espaces accessibles au public, parmi lesquels :

- en rez-de-chaussée, un atrium accessible au public, dont la programmation sera approfondie ultérieurement, offrant un équipement d'intérêt collectif ;
- un premier belvédère accessible au public en étage intermédiaire offrant une vue sur les toits parisiens ;
- en partie haute de l'immeuble, un second belvédère accessible au public et animé par des restaurants et cafés ouverts sur l'ensemble du paysage métropolitain ;
- un ascenseur panoramique sur l'arête Nord du bâtiment pour desservir l'ensemble de ces espaces et offrir un parcours vertical spectaculaire au promeneur.

Le schéma général du Projet Triangle, contenant le plan prévisionnel de situation du Terrain établi par **[●]** le **[●]**[1] figure en annexe (Annexe **Schéma général du Projet Triangle**).

Sa localisation à la Porte de Versailles, au Sud du 15e arrondissement, dans un environnement composé du Parc des Expositions de la Porte de Versailles, accueillant chaque année près de 7 millions de visiteurs à l'occasion d'une centaine de manifestations, et en limite du nouveau quartier d'affaires baptisé « Média Land » constitué par Issy-les-Moulineaux, Vanves, Boulogne-Billancourt et le 15ème arrondissement participe de la qualité et de l'intérêt métropolitain de ce projet.

Sa visibilité exceptionnelle, compte tenu de sa proximité immédiate avec le boulevard périphérique, son accessibilité de premier ordre grâce à l'offre en transports en commun qui s'est considérablement développée à la Porte de Versailles depuis la mise en service du tramway des maréchaux T3 en 2006, en interconnexion avec le tramway T2 et la ligne 12 du métro sont autant d'atouts supplémentaires pour un projet de cette nature.

La VILLE DE PARIS considère que ce projet privé présente un intérêt général pour la Ville, et notamment :

- que le projet Triangle permettra de favoriser le développement de l'activité économique en accueillant environ 5.000 emplois sur un pôle desservi par les transports en commun (métro, bus, deux lignes de tramway) ;
- que le projet d'aménagement et de développement durable de Paris dispose que le secteur de la Porte de Versailles est un point fort de l'économie parisienne dont il convient de renforcer l'attractivité avec pour objectif une meilleure insertion dans le quartier environnant ;
- que par son implantation dans cet environnement urbain, le Projet Triangle signale notamment la proximité du Parc des Expositions et favorise la relation d'intercommunalité entre Paris, Vanves et Issy-les-Moulineaux ;
- qu'il y est prévu des commerces en rez-de-chaussée, des belvédères accessibles au public, ainsi qu'un équipement d'intérêt collectif,

ainsi que cela a été exposé dans la délibération prise par le Conseil de PARIS le 16 décembre 2009, dont une copie du procès-verbal de cette délibération est ci-annexée (Annexe **DÉLIBÉRATION DU CONSEIL DE PARIS DU 16 DECEMBRE 2009**), ayant décidé de mettre en œuvre une procédure de révision simplifiée du PLU. Afin de permette la réalisation de ce projet, la VILLE DE PARIS prévoit en conséquence de mettre en œuvre les moyens permettant de restituer l'emprise foncière nécessaire à l'implantation du Projet Triangle

CECI EXPOSE, les Parties sont convenues de ce qui suit pour la réalisation du Projet Triangle :

3. OBJET DU PROTOCOLE

Le présent Protocole a pour objet d'engager les Parties dans un processus permettant la réalisation du Projet Triangle et par suite :

- De définir les Conditions Préalables à la réalisation du Projet Triangle,
- De convenir des modalités juridiques et financières du cadre juridique (bail à construction) dans lequel sera réalisé le Projet Triangle,
- De fixer un calendrier prévisionnel des opérations.

Par suite, le Protocole est constitutif d'obligations de faire réciproques consistant pour chacune des Parties à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour parvenir à la conclusion de la promesse unilatérale de Bail à Construction dont il est question ci-après, dans le respect du calendrier prévisionnel ci-dessous.

Préalablement à la conclusion du Protocole, et conformément à l'article L. 2241-1 al. 3 du Code général des collectivités territoriales, la VILLE DE PARIS a sollicité et obtenu un avis du service France Domaine qui s'est prononcé sur les conditions, notamment financières, du Bail à Construction visé ci-après.

4. CONDITIONS PREALABLES

La réalisation du Projet Triangle suppose que soient réalisées trois opérations préalables du ressort de la VILLE DE PARIS, savoir :

- Révision simplifiée du PLU,
- Libération, désaffectation et déclassement du Terrain,
- Division foncière définitive,
- et que soit donnée la garantie d'achèvement prévue à l'article 4.4.

1.1. RÉVISION SIMPLIFIÉE DU PLU

Ainsi qu'il a été dit en l'exposé, le processus de révision simplifiée du PLU a été initié par une délibération du Conseil de Paris en date du 16 décembre 2009.

Le projet de révision simplifiée du PLU qui sera soumis à la concertation et à l'enquête publique comportera notamment les modifications et adaptations suivantes :

- l'inscription au PLU d'une voie de desserte entre le projet Triangle et le Parc des Expositions ;
- concernant le terrain d'assiette du projet Triangle :
  - son classement en zone UG, dans un secteur sans COS,
  - l'adaptation des règles d'implantation des constructions,
  - l'adaptation des règles relatives au plafond des hauteurs et aux gabarits enveloppes.

La révision simplifiée du PLU interviendra donc sur l'atlas et sur le règlement du PLU.

Après la réunion publique de concertation et la réunion avec les personnes publiques associées, l'enquête publique sur le projet de révision simplifiée du PLU devrait être organisée au 2ème trimestre 2011.

Le Conseil de Paris devrait délibérer au cours du quatrième trimestre 2011 sur le bilan de la concertation et l'approbation de la révision simplifiée du PLU.

Cette condition préalable sera réalisée à l'obtention du caractère définitif de la révision simplifiée du PLU.

Le calendrier prévisionnel du Projet Triangle prévoit un objectif de réalisation de cette Condition Préalable au plus tard le 31 décembre 2011.

1.2. Déclassement du Terrain

La réalisation du Projet Triangle suppose la libération et la désaffectation du Terrain actuellement inclus dans l'emprise de la DSP du Parc des Expositions de la Porte de Versailles.

La VILLE DE PARIS déclare à cet effet qu'elle engagera dans les meilleurs délais la procédure nécessaire à l'extraction du Terrain de l'emprise de la DSP au moyen de la division foncière objet du point 4.3. aux fins de permettre sa désaffectation et de pouvoir prononcer son déclassement.

A cet effet, elle a d'ores et déjà obtenu de la part de VIPARIS Porte de Versailles son accord de principe pour la libération de la parcelle permettant la réalisation du Projet Triangle dans les termes et conditions indiqués dans un courrier en date du **[●]** dont une copie est ci-annexée (Annexe **Courrier VIPARIS Porte de Versailles**).

Cette condition préalable sera réalisée lorsque la délibération du Conseil de PARIS prononçant le déclassement du Terrain sera devenue définitive.

Le calendrier prévisionnel du Projet Triangle prévoit un objectif de réalisation de cette Condition Préalable au plus tôt au cours du 4ème trimestre 2012 et au plus tard au cours du 4ème trimestre 2014.

1.3. Division foncière devenue définitive

Le géomètre-expert choisi par la VILLE DE PARIS réalisera un plan de division foncière du site permettant d'isoler le Terrain et définissant également toutes les servitudes nécessaires à la mise en œuvre du Projet Triangle.

Lors de cette division foncière devra donc être effectuée une déclaration préalable en conformité avec l'article L 442-3 du Code de l'urbanisme que la VILLE DE PARIS s'oblige à déposer au cours du 2ème trimestre 2011.

La Promesse de BAC ne sera conclue qu'à la condition que cette déclaration préalable à la division foncière susvisée ne fasse l'objet d'aucune opposition et soit devenue définitive.

Le calendrier prévisionnel du Projet Triangle prévoit un objectif de réalisation de cette Condition Préalable au plus tard le 31 décembre 2011.

1.4 Garantie d'achèvement à donner à la Ville de Paris

La société UNIBAIL RODAMCO SE, RCS PARIS **[●],** devra avoir donné à la VILLE DE PARIS la garantie d'achèvement de l'Immeuble.

Cette garantie prendra la forme d'un engagement irrévocable d'UNIBAIL RODAMCO SE d'avancer à la

personne qui détiendra le droit au bail à construction ou à payer pour son compte les sommes qui seront nécessaires à l'achèvement de l'immeuble.

L'engagement de garantie sera établi par acte notarié et signifié à la VILLE DE PARIS par exploit d'huissier.

Le calendrier prévisionnel du projet Triangle prévoit un objectif de réalisation de cette condition préalable au plus tard le **[●],**

5. MODALITES JURIDIQUES ET FINANCIERES DE LA REALISATION DU PROJET TRIANGLE – PROMESSE DE BAIL A CONSTRUCTION

Si les Conditions Préalables se réalisent, les Parties conviennent de ce que le Projet Triangle sera réalisé par la SCI Tour Triangle dans le cadre d'un bail à construction, dans les termes des articles L 251-1 et suivants et R 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Ce Bail à Construction fera l'objet de la Promesse de BAC que les Parties s'engagent à conclure dans le mois à compter de la réalisation de la dernière des Conditions Préalables visées à l'article 4 ci-avant. Pendant ce délai d'un mois, la SCI Tour Triangle bénéficiera, à son seul choix, de l'option de conclure ou non la Promesse de BAC. Dans l'hypothèse où la SCI Tour Triangle déciderait de ne pas conclure la Promesse de BAC, les Parties seront déliées de tout engagement sans indemnité de part ni d'autre et la SCI Tour Triangle transférera gratuitement à première demande à la VILLE DE PARIS l'ensemble des études de sol et sous-sol (recherche de pollution, d'ouvrages enterrés, de fouilles archéologiques, etc..) ainsi que tous prélèvements et sondages sur le Terrain. Il en sera de même faute de position prise par la SCI Tour Triangle dans ce délai d'un mois.

La Promesse de BAC comprendra une durée au cours de laquelle la SCI Tour Triangle pourra exercer ou non son Option de signature du Bail à Construction visée à l'article 5 ci-après.

En cas de réalisation des Conditions Suspensives et, si l'Option est toujours ouverte, de levée d'Option par la SCI Tour Triangle, le Bail à Construction sera consenti et accepté sous les obligations et charges particulières et générales ci-après stipulées aux articles 5 et 5 ci-après.

1.5. Conditions suspensives

La Promesse de BAC sera consentie et acceptée sous les conditions suspensives suivantes, étant précisé que les autorisations faisant l'objet de ces conditions suspensives feront l'objet de demandes à déposer dès avant la signature de la Promesse de BAC et qu'en conséquence ces conditions suspensives ne seront maintenues que si elles ne sont pas réalisées avant la signature de la Promesse de BAC.

Faute de réalisation des Conditions Suspensives dans le Délai de la Promesse, les Parties seront déliées de tout engagement sans indemnité de part ni d'autre et la SCI Tour Triangle transférera gratuitement à première demande à la VILLE DE PARIS l'ensemble des études de sol et sous-sol (recherche de pollution, d'ouvrages enterrés, de fouilles archéologiques, etc..) ainsi que tous prélèvements et sondages sur le Terrain.

1.5.1. Obtention d'un agrément bureaux définitif

La SCI Tour Triangle devra avoir obtenu un agrément devenu définitif (articles L. 510-1 et suivants, R. 510-1 et suivants et A. 510-1 et suivants du Code de l'urbanisme) autorisant la construction pour le Projet Triangle des surfaces à usage de bureaux visées au PLU révisé, sans que ces surfaces à usage de bureaux autorisées au titre de l'agrément ne puissent être inférieures à 88.000 m² SHON.

La SCI Tour Triangle rappelle à ce titre que le Projet Triangle devra être pris en compte dans le cadre de la convention d'équilibre conclue entre la VILLE DE PARIS et l'Etat, ce dont la VILLE DE PARIS prend acte.

Le calendrier prévisionnel du Projet Triangle prévoit un objectif de délivrance de l'agrément bureaux au 31 août 2011, et son caractère définitif au 31 décembre 2011.

1.5.2. Obtention d'un permis de construire définitif

La SCI Tour Triangle devra avoir obtenu un permis de construire devenu définitif permettant la réalisation du Projet Triangle dont les caractéristiques principales ont été définies ci-avant et sont plus particulièrement détaillées dans le schéma général susvisé.

A cet effet, la VILLE DE PARIS autorise par les présentes la SCI Tour Triangle, qui s'y oblige, à déposer la demande correspondante dans les meilleurs délais et au maximum trois mois à compter de la réalisation de la dernière des Conditions Préalables stipulées aux articles 4.1. (*Révision simplifiée du PLU*) et 4.3 (*Division foncière devenue définitive*) et de la Condition Suspensive stipulée à l'article 5.1.1. (*Délivrance de l'agrément bureaux*).

Le calendrier prévisionnel du Projet Triangle prévoit un objectif de dépôt du dossier de demande de permis de construire au 31 décembre 2011, et sa délivrance au plus tard le 30 juin 2013.

La SCI Tour Triangle fera en outre afficher le permis de construire en conformité avec la réglementation en vigueur dans les huit (8) jours de la réception par elle de la notification qui lui sera faite de l'obtention dudit permis, puis à faire constater cet affichage par exploits d'huissiers établis au début et à l'issue d'un délai de deux (2) mois d'affichage.

Le permis de construire ci-dessus devra avoir acquis un caractère définitif comme n'ayant fait l'objet d'aucun recours non-purgé, tant hiérarchique, gracieux, que contentieux, dans le délai qui leur est imparti, ou recours administratif du Préfet non-purgé, ou déféré préfectoral ou encore retrait administratif dans le délai légal.

En cas de non-réalisation de cette condition suspensive, la SCI Tour Triangle s'oblige à transférer à la VILLE DE PARIS le bénéfice de l'ensemble des études de sol et sous-sol (recherche de pollution, d'ouvrages enterrés, de fouilles archéologiques, etc..) ainsi que tous prélèvements et sondages réalisés sur le Terrain, sans indemnité.

1.6 OPTION DE SIGNATURE OU NON DU BAIL À CONSTRUCTION

1.6.1. Option de conclusion ou non du Bail à Construction

La Promesse de BAC offrira à la SCI Tour Triangle l'Option de conclure ou non le BAC, à son seul choix, dans un délai expirant trente-six (36) mois après le caractère définitif du permis de construire quelle que soit la date de signature de la Promesse de BAC et quoiqu'il arrive au plus tard le 31 décembre 2017 quand bien même le caractère définitif du permis de construire ne serait pas réalisé à cette date.

1.6.2. Modalités de la levée de l'Option et signature du BAC

La SCI Tour Triangle, pour pouvoir signer le BAC, devra lever l'Option qui lui est consentie par la VILLE DE PARIS, c'est-à-dire exprimer sa volonté de signer le BAC si les Conditions Suspensives sont réalisées ou dès qu'elles se réalisent.

Cette levée d'Option sera expresse et la SCI Tour Triangle devra notifier son option de conclure le BAC au moyen d'une lettre recommandée avec avis de réception ou d'un exploit d'huissier, adressé(e) au domicile élu par la VILLE DE PARIS avant l'expiration de la durée de l'Option, soit au plus tard le 31 décembre 2017.

Faute d'avoir levé l'Option dans les formes et délais ci-dessus, la SCI Tour Triangle sera de plein droit déchue du droit de demander la réalisation du BAC et devra, selon la période ci-après, payer le Prix de l'Option dans les trente (30) jours ouvrés de la fin du délai.

1.6.3. Réalisation

Après levée d'Option et réalisation des Conditions Suspensives, la signature définitive du BAC par acte authentique devra intervenir dans le délai commençant le jour de la signature de la Promesse de BAC et expirant à la plus tardive des deux dates entre (i) un mois après la levée d'Option et (ii) un mois après la réalisation de la dernière des Conditions Suspensives, sans que cette date ne puisse excéder au plus tard le 31 décembre 2019.

1.6.4. Prix de l'Option

Si l'Option est exercée alors que le caractère définitif du permis de construire n'est pas constaté avant la date limite de levée de l'Option (31 décembre 2017), l'Option ne donnera lieu à aucun prix.

1.6.4.1. Période de gratuité de l'option

L'Option dont sera titulaire la SCI Tour Triangle sera gratuite jusqu'à la fin du douzième mois calendaire suivant le jour auquel sera constaté caractère définitif du permis de construire.

Toutefois et si la réalisation de la dernière des Conditions Préalables intervient postérieurement à la constatation du caractère définitif du permis de construire, la période de gratuité de l'Option sera étendue aux douze premiers mois suivant la notification par la VILLE DE PARIS à la SCI Tour Triangle de la réalisation de la dernière des Conditions Préalables.

Pendant ce premier délai, la SCI Tour Triangle pourra donc notifier à la VILLE DE PARIS son intention de renoncer gratuitement à la Promesse de BAC et à l'Option et devra transférer à première demande à la VILLE DE PARIS (i) en cas d'obtention du permis de construire définitif : le bénéfice de toutes les autorisations administratives obtenues et de toutes les études et droits d'auteur liés au Projet Triangle, sans indemnité, ou (ii) à défaut d'obtention du permis de construire définitif : le bénéfice de l'ensemble des études de sol et sous-sol (recherche de pollution, d'ouvrages enterrés, de fouilles archéologiques, etc..) ainsi que tous prélèvements et sondages réalisés sur le Terrain, sans indemnité.

1.6.4.2. Prix de l'Option

En considération de la Promesse de BAC et à titre de prix forfaitaire de l'Option consentie par la VILLE DE PARIS à la SCI Tour Triangle pour la période restant le cas échéant à courir de la fin de la période de gratuité de l'Option jusqu'à l'expiration du délai d'Option, la SCI Tour Triangle s'engagera dans la Promesse de BAC à verser à la VILLE DE PARIS une somme annuelle de cinq cent mille euros (500.000 euros) calculée au prorata temporis par jour calendaire du délai d'Option couru pendant cette seconde période de l'Option (désigné ci-après le "**Prix de l'Option**").

Cette somme sera payable à la VILLE DE PARIS lors de (a) l'exercice de l'Option par la SCI Tour Triangle ou de (b) la notification qu'elle souhaite renoncer au bénéfice de l'Option, ou dans les trente (30) jours ouvrés de la fin du délai de l'Option.

Pour le cas où la SCI Tour Triangle aurait signifié à la VILLE DE PARIS son souhait de renoncer au bénéfice de l'Option, la SCI Tour Triangle transfèrera également à la VILLE DE PARIS (i) en cas d'obtention du permis de construire définitif :le bénéfice de toutes les autorisations administratives obtenues et de toutes les études et droits d'auteur liés au Projet Triangle, sans indemnité, ou (ii) à défaut d'obtention du permis de construire définitif : le bénéfice de l'ensemble des études de sol et sous-sol (recherche de pollution, d'ouvrages enterrés, de fouilles archéologiques, etc..) ainsi que tous prélèvements et sondages réalisés sur le Terrain, sans indemnité.

En cas de signature du Bail à Construction par la SCI Tour Triangle, le Prix de l'Option acquitté par la SCI Tour Triangle s'imputera sur la Redevance Fixe dans les conditions visées à l'article 5 ci-après.

1.6.5.Traitement fiscal du Prix de l'Option

Pour le cas où la SCI Tour Triangle renoncerait au bénéfice de l'Option ou n'exercerait pas celle-ci dans le délai imparti, comme dans le cas d'exercice de l'Option et de signature du Bail à Construction par la SCI Tour Triangle, le Prix de l'Option, qui s'imputera sur les futures Redevances Fixes dans les conditions de l'article 5 ci-après, sera soumis à la taxe sur la valeur ajoutée.

1.6.6.Autorisation d'effectuer les études préalables

Pendant la durée du Protocole et de la Promesse de BAC, et donc préalablement à toute mise à disposition du Terrain, la SCI Tour Triangle sera autorisée par la VILLE DE PARIS à effectuer ou faire réaliser toutes études de sol et sous-sol (recherche de pollution, d'ouvrages enterrés, de fouilles archéologiques, etc..) ainsi que tous prélèvements et sondages sur le Terrain. Les droits d'accès nécessaires seront donnés à la SCI Tour Triangle par la VILLE DE PARIS en accord avec le titulaire du droit d'exploiter le Parc des Expositions.

Par ailleurs, sur demande de la SCI Tour Triangle, la VILLE DE PARIS se rapprochera du SIAAP afin que les travaux de dévoiement du déversoir d'orage passant dans l'enceinte du Parc des Expositions soient réalisés.

1.6.7.Habilitation et autorisation à l'effet de déposer un permis de construire au sens de l'article R.442-1 d)

La Ville de Paris autorise la SCI Tour Triangle à déposer la demande de permis de construire répondant aux caractéristiques rappelées ci-dessus à l'article 5.1.2. et dans les conditions ci-dessus visées audit article 5.1.2.

1.7 Obligations et charges particulières du Bail à Construction

La Promesse de BAC stipulera que les principales obligations et charges particulières du Bail à Construction seront les suivantes :

1.7.1. Quant aux modalités financières

1.7.1.1. Redevance Initiale

Une Redevance Initiale capitalisée d'un montant forfaitaire et définitif, non sujet à Révision des Redevances, de huit millions d'euros (8.000.000) hors taxes sera due par la SCI Tour Triangle à la VILLE DE PARIS au titre de la signature du BAC. Cette Redevance Initiale ne sera toutefois exigible qu'à la date de la Livraison.

La Redevance Initiale sera augmentée de la TVA au taux en vigueur au jour de son l'exigibilité.

1.7.1.2. Redevance Fixe

Une Redevance Fixe d'un montant de deux millions (2.000.000) d'euros hors taxe par an sera due par la SCI Tour Triangle à la VILLE DE PARIS à compter de la première des deux dates suivantes (la "**Date d'Exigibilité**") :

(i) l'Achèvement ;

(ii) l'expiration du trente sixième (36ème) mois écoulé depuis la signature du Bail à Construction.

Toutefois, au titre de la période écoulée entre la prise d'effet du Bail à Construction et la Date d'Exigibilité, des avances sur Redevance Fixe de cinq cent mille (500.000) euros par an, calculées au *prorata temporis* pour les fractions d'années civiles, seront versées par la SCI Tour Triangle à la VILLE DE PARIS. Ces avances seront payables annuellement, à terme échu.

Les avances annuelles ainsi payées avant la Date d'Exigibilité ainsi que le Prix de l'Option seront imputés, jusqu'à épuisement, sur le total annuel des Redevances Fixes du Bail à Construction dues au titre des années suivant la Date d'Exigibilité, sans toutefois que le montant de redevances acquitté au titre d'un exercice par la SCI Tour Triangle ne puisse être inférieur à un million (1.000.000) d'euros.

Les avances et le Prix de l'Option resteront acquis à la VILLE DE PARIS, même en cas de résiliation du Bail à Construction, quelle qu'en soit la cause, avant qu'ils aient pu être totalement imputés sur les Redevances Fixes des années suivantes.

La Redevance Fixe fera l'objet de la Révision des Redevances, appliquée annuellement, étant précisé que la Révision des Redevances ne pourra pas avoir pour effet de réduire la Redevance Fixe à un montant inférieur à la somme de deux millions (2.000.000) d'euros, qui constitue un minimum.

La VILLE DE PARIS exercera l'option prévue par l'article 260, 5° du CGI, de sorte que le BAC soit soumis à la TVA. La Redevance Fixe, augmentée de la TVA au taux en vigueur au jour de l'exigibilité de chacun des échéances, sera payable en quatre trimestrialités égales le premier jour de chaque trimestre.

1.7.1.3. Redevance Variable

En sus de la Redevance Fixe, et à compter seulement de la Livraison, il est convenu d'une Redevance Variable fixée, hors taxe, à trente (30) % du différentiel entre :

(i) le "loyer économique" global bénéficiant effectivement au preneur au Bail à Construction en application des conventions de bail ou d'occupation qu'il aura consenties aux occupants de la Tour Triangle, défini comme :

a. la somme des seuls loyers contractuels annuels hors taxes / hors charges au titre de chacun des baux et conventions d'occupation en vigueur (hors revenus liés aux espaces accessibles au public visés à l'Annexe 5 des présentes),
b. diminuée :
(*x*) du montant hors taxes de toutes charges et dépenses non refacturables aux preneurs ou occupants, et

(*y*) de toutes mesures d'accompagnement éventuellement consenties aux preneurs et occupants par le preneur à Bail à Construction (franchise de loyers et/ou de charges et redevances, paliers, abattements de loyers, mise à disposition anticipée des locaux à titre gracieux, participation du bailleur (ou réalisation par ce dernier) à des travaux, etc..), ainsi que les honoraires de commercialisation liés à la conclusion du bail ou de la convention d'occupation effectivement supportés par le bailleur, le tout étant amorti sur la durée ferme de chacun des baux ou convention d'occupation concernés ;

et

(ii) un seuil de déclenchement fixé à un montant minimum de trente six millions sept cent cinquante mille (36.750.000) euros HT (valeur janvier 2010), indexé à l'ILAT (ou l'ICC) dans les mêmes conditions que la Redevance Fixe, cette indexation ne pouvant pas avoir pour effet de réduire le seuil de déclenchement à un montant inférieur à trente six millions sept cent cinquante mille (36.750.000) euros HT,

étant précisé que, dans les relations des Parties, pour le cas où le calcul de la Redevance Variable aboutirait à un résultat négatif, celui-ci ne donnera lieu à aucun paiement au titre de la Redevance Variable.

La Redevance Variable due au titre d'une année N sera payable le 1er avril de l'année N+1.

Elle sera soumise à la même fiscalité que la Redevance Fixe.

La SCI Tour Triangle s'engage à fournir chaque année à la VILLE DE PARIS, dans les meilleurs délais de l'année suivante, un certificat de calcul de la Redevance Variable signé et certifié exact par son représentant légal accompagné d'un rapport détaillé de son Commissaire aux Comptes certifiant l'exactitude des éléments nécessaires à la détermination de la Redevance Variable, tels que définis ci-dessus et présentés selon un format agréé par la VILLE DE PARIS.

La SCI Tour Triangle est une personne morale de droit français ayant pour seule activité l'exploitation du Projet Triangle ; ceci afin que sa comptabilité générale soit le reflet exclusif des opérations effectuées dans le cadre du Projet Triangle.

Les comptes annuels de la SCI Tour Triangle seront certifiés par un Commissaire aux Comptes même si légalement la nomination de ce dernier n'est pas obligatoire, l'exercice comptable étant l'année civile. La SCI Tour Triangle communiquera copie du rapport du Commissaire aux Comptes dans les meilleurs délais suivant sa réception, selon un format défini au préalable entre les Parties, accompagné des comptes de la SCI Tour Triangle et de leurs annexes.

La VILLE DE PARIS aura la possibilité de diligenter, à ses frais, une contre expertise des comptes par un commissaire aux comptes, afin de vérifier le loyer économique global (assiette à la Redevance Variable) déclaré et plus généralement les éléments de la comptabilité de la SCI Tour Triangle afférents à ses activités avec la VILLE DE PARIS.

Pour ce faire, la SCI Tour Triangle s'engage à mettre à la disposition du commissaire aux comptes choisi par la VILLE DE PARIS tous documents notamment comptables, financiers et juridiques afférents à ses activités, nécessaires à la détermination de la Redevance Variable, et à fournir toutes explications de nature à faciliter leur compréhension. Ces documents seront notamment constitués de sa balance générale annuelle, de son grand livre et de sa comptabilité analytique.

Sur demande précise et justifiée du commissaire aux comptes de la VILLE DE PARIS, un accès aux documents sociaux de la SCI Tour Triangle (rapport du gérant, assemblées générales, rapports des commissaires aux comptes pour la seule partie relative aux comptes ou aux conventions réglementées relatives aux honoraires pris en compte dans le calcul de la Redevance Variable), un accès aux contrats liant la SCI Tour Triangle aux occupants de l'Immeuble et autres documents ciblés, significatifs et pertinents en relation avec ces relations contractuelles (notamment quittances, correspondances avec les locataires, pièces de procédure) et plus généralement un accès aux conventions liant la SCI Tour Triangle à tous cocontractants (prestataires, entreprises, clients et fournisseurs) et autres documents ciblés, significatifs et pertinents en relation avec ces conventions ou avec le calcul de la Redevance Variable, sera ménagé, audit commissaire aux comptes.

Dans l'hypothèse où les conclusions du commissaire aux comptes de la VILLE DE PARIS aboutiraient à contester les comptes présentés par le Commissaire aux Comptes de la SCI Tour Triangle, les deux commissaires aux comptes se concerteront, et à défaut d'accord à l'expiration d'un délai de quinze (15) Jours Ouvrés, désigneront, d'un commun accord, un troisième commissaire aux comptes, afin de les départager. A

défaut d'accord, le troisième commissaire aux comptes sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Paris saisi par la Partie la plus diligente et statuant en la forme des référés par ordonnance non susceptible de recours (cette procédure étant suivie en cas de démission ou d'empêchement pour quelque motif que ce soit). Les honoraires de ce troisième commissaire au compte seront partagés entre les Parties. Il aura accès aux mêmes informations et documents que ceux auxquels ont accès la VILLE DE PARIS et le commissaire aux comptes choisi par la VILLE DE PARIS.

Le troisième commissaire aux comptes devra respecter le contradictoire et rendre son rapport dans les quinze (15) Jours Ouvrés de sa désignation.

Les conclusions du troisième commissaire aux comptes s'imposeront aux Parties, sans recours possible, ce qui est d'ores et déjà accepté par elles, sauf erreur grossière.

1.7.1.4.Plafond des Redevances Fixes et Variables

Le total des Redevances Fixe et Variable est plafonné à la somme de six millions trois cent soixante cinq mille (6.365.000) euros hors taxes par an, qui fera l'objet d'une révision calculée annuellement de la même manière que la Révision des Redevances mais sur la base de la moitié de la variation de l'indice et uniquement à la hausse.

1.7.1.5.Evolution des surfaces

La redevance fixe et le seuil de déclenchement de la redevance variable ci-dessus ont été fixés sur la base de surfaces utiles prévisionnelles figurant dans le tableau ci-annexé.
(Annexe **Tableau des surfaces utiles previsionnelles**)

La définition de la surface utile retenue pour les besoins du présent Protocole est celle ci-annexée.
(Annexe **Definition de la surface utile**)

(i) Ajustement de la redevance en fonction des surfaces réelles

Si, au jour de l'Achèvement des travaux, les surfaces utiles effectivement construites conformément au permis de construire délivré à la SCI Tour Triangle (à l'exception de toute surface à usage d'emplacement de stationnement) sont supérieures à celles indiquées ci-dessus, la redevance fixe, le seuil de déclenchement et le plafond des redevances seront réajustés à due proportion, en retenant les mêmes bases unitaires de surfaces utiles que celles ayant servi à déterminer la redevance initiale, indexées comme indiqué ci-dessus.

Le complément de redevance fixe sera dû rétroactivement à compter de l'Achèvement.

En outre, la VILLE DE PARIS pourra procéder dans les trois (3) mois qui suivent la déclaration d'achèvement des travaux, à peine de forclusion, à une vérification par un géomètre-expert des surfaces effectivement construites (à l'exception de toute surface à usage d'emplacement de stationnement), lequel en dressera procès-verbal.

(ii) Ajustement de la redevance en cas de réalisation de surfaces additionnelles

Si pendant la durée du Bail à Construction, la SCI Tour Triangle est autorisée à construire une surface supérieure à celle autorisée dans le permis de construire initial du Projet Triangle (à l'exception de toute surface à usage d'emplacement de stationnement), la redevance fixe, le seuil de déclenchement et le plafond des redevances seront réajustés à due proportion.

Le calcul du supplément de redevance fixe s'effectuera en prenant les mêmes bases unitaires que celles ayant servi à déterminer la redevance initiale, indexées comme indiqué ci-dessus.

Il sera dû, majoré de la TVA applicable, à compter de l'achèvement de ces surfaces tel que défini ci-dessus des nouvelles surfaces réalisées.

1.7.1.6.Intérêts

Passée leur date d'échéance, les sommes dues à la VILLE DE PARIS, à quel que titre que ce soit, porteront intérêt au taux de l'intérêt légal, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure et sans que le paiement de ces intérêts dégage la SCI Tour Triangle de son obligation de payer à la date prévue, à la VILLE DE PARIS, laquelle conservera la faculté de l'y contraindre, et ce, sans préjudice pour la VILLE DE PARIS de son droit à résolution du contrat et à des dommages et intérêts.

1.7.2.Offre d'achat du Terrain et modalités de mise en œuvre

Entre la 3ème et la 12ème année à compter de la Livraison de l'Immeuble, la SCI Tour Triangle pourra faire une offre d'achat du Terrain à la VILLE DE PARIS.

Dans ce cas, à défaut d'accord amiable conclu, pour la VILLE DE PARIS au vu de l'avis de France Domaine, dans les quatre (4) mois de la demande faite, les Parties feront fixer la valeur par un expert judiciaire désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris, lequel devra avoir les compétences requises pour l'appréciation de la valeur hors taxe d'une assiette foncière d'un bail à construction en s'appuyant sur les méthodes de valorisation communément admises.

La SCI Tour Triangle disposera d'un délai de 30 jours calendaires à compter de la détermination de cette valeur pour confirmer à la VILLE DE PARIS que la valeur ainsi fixée constitue le prix HT de son offre d'achat.

Cette offre d'achat ainsi confirmée devra être soumise à l'accord de la VILLE DE PARIS qui disposera d'un délai de quatre (4) mois à compter de l'avis de l'expert judiciaire pour l'accepter ou non. Passé ce délai, cette offre d'acquisition sera réputée ne pas être acceptée.

Si la vente est acceptée, la SCI Tour Triangle pourra se substituer toute entité de son groupe dans le bénéfice de la vente à intervenir à condition de la désigner lors de la formulation de l'offre.

En toutes hypothèses, l'offre d'acquisition devra être faite pour une durée ferme d'au moins quatre (4) mois, la SCI Tour Triangle pouvant suite à ce délai la rétracter à tout moment.

Il est rappelé que le prix de vente du Terrain, en cas d'accord entre les Parties pour réaliser la vente, sera soumis à la TVA.

1.7.3.Pacte de préférence

Dans l'hypothèse où la VILLE DE PARIS serait amenée à prendre l'initiative d'une aliénation à titre onéreux du Terrain, un droit de préférence sera donné à la SCI Tour Triangle ou toute société sous le même contrôle qu'elle au sens du Code de Commerce.

A cet égard, la VILLE DE PARIS s'oblige, à chaque fois qu'elle envisagera de vendre le Terrain, et pendant toute la durée du Bail à Construction, à donner à la SCI Tour Triangle ou toute société sous le même contrôle qu'elle au sens du Code de Commerce la préférence sur tout autre acquéreur pour l'acquisition dudit Terrain et ce, à égalité de prix et conditions de vente.

A cet effet, la VILLE DE PARIS devra faire connaître à la SCI Tour Triangle, par lettre recommandée avec accusé de réception, quarante (40) jours ouvrés au moins avant de réaliser la vente qu'elle se proposera de faire, les qualités et domicile de l'acquéreur éventuel, le prix offert par celui-ci, ainsi que les modalités de paiement prévues et les conditions de la vente projetée.

La SCI Tour Triangle sera tenue de faire connaître son intention d'user de son droit de préférence, en indiquant le cas échéant que cet exercice est fait pour le compte d'une société sous le même contrôle qu'elle au sens du Code de Commerce, ce que la VILLE DE PARIS accepte, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée à la VILLE DE PARIS, dans un délai de trente (30) jours ouvrés à compter de la réception de la lettre recommandée sus-visée, faute de quoi il sera déchu de son droit.

En cas de non exercice de son droit de préférence par la SCI Tour Triangle, la VILLE DE PARIS pourra céder le Terrain, aux conditions figurant dans la notification, à l'acquéreur pressenti ou à un tiers acquéreur, et ce, dans un délai maximum de six mois à compter du non-exercice de son droit de préférence par la SCI Tour Triangle. Faute d'aliénation dans ce délai, la SCI Tour Triangle sera de nouveau titulaire d'un droit de préférence sur les tentatives d'aliénations successives du Terrain.

Si la VILLE DE PARIS décidait que l'aliénation du Terrain aurait lieu par adjudication volontaire et, à plus forte raison, en cas de vente judiciaire, la SCI Tour Triangle devra y être convoquée, par lettre recommandée avec accusé de réception, vingt (20) jours ouvrés au moins avant la date de l'adjudication.

Pour exercer son droit de préférence, la SCI Tour Triangle devra faire connaître dans les vingt (20) jours, en indiquant le cas échéant que cet exercice est fait pour le compte d'une société sous le même contrôle qu'elle au sens du Code de Commerce, ce que la VILLE DE PARIS accepte, sa décision d'user de son droit de préférence en se substituant purement et simplement à l'adjudicataire avant la clôture du procès-verbal d'adjudication.

Il est bien entendu que ce pacte de préférence ne fait pas obstacle à toute disposition à titre gratuit notamment entre personnes publiques que pourrait prendre la VILLE DE PARIS.

1.7.4.Quant à la durée

Le Bail à Construction prendra effet à compter de sa signature.

Le Bail à Construction sera consenti et accepté pour une durée de quatre-vingts (80) années à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

i) Soit la signature de la Promesse de BAC
ii) Soit la date du caractère définitif du permis de construire si elle est postérieure.

En aucun cas la durée du Bail à Construction ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

1.7.5.Quant à l'obligation de construire

La SCI Tour Triangle s'engagera à édifier ou à faire édifier, à ses frais, sur le Terrain loué le Projet Triangle conformément au permis de construire délivré à la SCI Tour Triangle et devenu définitif.

La SCI Tour Triangle prendra possession des constructions au fur et à mesure de leur édification et en conservera la propriété jusqu'à l'arrivée du terme du Bail à Construction.

Elle ne pourra apporter au projet de construction autorisé par le permis de construire délivré à la SCI Tour Triangle aucune modification significative d'exécution sans avoir obtenu par écrit l'accord de la VILLE DE PARIS à ce sujet et sans avoir, le cas échéant, obtenu les autorisations administratives requises.

La SCI Tour Triangle s'obligera à poursuivre l'édification desdites constructions jusqu'à leur complet Achèvement ainsi que des éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et, d'une manière générale, à l'exploitation du Projet Triangle.

L'Immeuble devra être édifié conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et aux obligations résultant du permis de construire délivré à la SCI Tour Triangle et aux prescriptions contenues dans le PLU révisé.

En cas de prise d'effet du Bail à Construction, la SCI Tour Triangle s'engagera à :

- entreprendre les travaux de construction (déposer la déclaration réglementaire d'ouverture du chantier) dans le mois à compter de la signature du BAC,
- avoir achevé l'Immeuble dans un délai maximum de soixante (60) mois à compter du dépôt de la déclaration réglementaire d'ouverture du chantier, sauf cas de force majeure ou causes légitimes de suspension du délai définies en annexe (Annexe **Causes légitimes de suspension du délai d'achevement**).

L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation d'une déclaration d'achèvement de travaux délivrée par les architectes des constructeurs.

La SCI Tour Triangle devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aux propriétés voisines aucun trouble excessif pour un chantier de cette nature, en ce qui concerne les travaux de terrassement et de fondations. Elle réalisera à ce titre un référé préventif.

La VILLE DE PARIS se réserve le droit de vérifier les surfaces hors œuvre nettes et les affectations sur les plans d'exécution ou par un relevé de géomètre à l'Achèvement de l'Immeuble.

Les Parties détermineront d'un commun accord les zones d'implantation des installations de chantier dépendant du domaine public que la SCI Tour Triangle sera autorisée à titre gracieux à utiliser et la VILLE DE PARIS consentira à la SCI Tour Triangle les autorisations d'occupation correspondantes.

Conformément à la demande de permis de construire déposée pour le Projet Tour Triangle, la SCI Tour Triangle s'engagera à mettre en œuvre les moyens permettant d'inscrire le Projet dans le cadre du Grenelle de l'Environnement et dans une démarche environnementale conforme au Plan Climat de la VILLE DE PARIS en vue de poursuivre les objectifs de ce dernier.

1.7.6.Quant aux sanctions de l'obligation de construire

En cas de non respect par la SCI Tour Triangle des délais stipulés ci-dessus, il sera convenu de ce qui suit :

1.7.6.1. Résiliation en cas de non respect du délai de construction de 60 mois

Si la SCI Tour Triangle n'a pas achevé le Projet Triangle dans le délai de 60 mois ci-dessus prévu, éventuellement prorogé des causes légitimes de suspension du délai, la VILLE DE PARIS pourra, trois (3) mois après mise en demeure restée infructueuse, résilier le Bail à Construction dans les conditions suivantes :

Cette résiliation sera acquise de plein droit à compter de la notification de la résiliation faite par la VILLE DE PARIS à la SCI Tour Triangle, et la VILLE DE PARIS conservera :

- Le droit à l'accession à la propriété des ouvrages réalisés, sans indemnité, l'Immeuble devant être libre de toute occupation si bon semble à la VILLE DE PARIS,
- L'ensemble des avances versées par la SCI Tour Triangle
- Le transfert des autorisations administratives et le bénéfice de l'ensemble des études et droits d'auteur liés au Projet Triangle, sans indemnité.

1.7.6.2. Précisions pour les cas de résiliation

La résiliation entraînera l'accession de l'Immeuble au profit de la VILLE DE PARIS sans indemnité au profit de la SCI Tour Triangle et la VILLE DE PARIS fera son affaire personnelle de la poursuite ou non des baux et conventions d'occupation qui auraient été signés par la SCI Tour Triangle.

En toute hypothèse, et dans le cas où la SCI Tour Triangle aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du Bail à Construction, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête de la VILLE DE PARIS avant l'expiration d'un délai de trois (3) mois de la date à laquelle la mise en demeure d'exécuter aura été dénoncée au titulaire de ces droits réels.

Si dans les trois (3) mois de cette dénonciation ces derniers n'ont pas signifié à la VILLE DE PARIS leur substitution pure et simple dans les obligations de la SCI Tour Triangle, la résiliation pourra intervenir.

1.8. Obligations et charges générales du Bail à Construction

Le Bail à Construction sera consenti et accepté sous les obligations et charges ordinaires et de droit en pareille matière, et sous celles suivantes, que chacune des Parties s'engagera, pour ce qui la concerne, à exécuter et accomplir :

1.8.1.Mise à disposition et état du Terrain

La VILLE DE PARIS mettra le Terrain à la disposition de la SCI Tour Triangle le jour de la signature du Bail à Construction, libre de toute occupation physique et libre de toute servitude, à l'exception des servitudes devant être conclues et consenties par la VILLE DE PARIS à l'exploitant du Parc des Expositions à l'effet d'exploiter :

- une passerelle devant être réalisée en parallèle du boulevard périphérique et en surplomb d'une partie du Terrain d'assiette du Bail à Construction,
- un passage carrossable intégré à la construction de la Tour destiné à être couvert par la tour Triangle et traversant la partie nord dudit Terrain d'assiette dans le prolongement du tunnel existant sous l'avenue Ernest Renan reliant le petit parc et le grand parc, étant précisé que l'usage, les dimensions et la portance de ce tunnel devront être similaires à celles du tunnel Renan existant aujourd'hui et que seule la coque de ce passage sera livrée,
- et un passage de la galerie technique Renan.

En outre la VILLE DE PARIS consentira sur les fonds voisins lui appartenant les servitudes nécessaires à la SCI Tour Triangle afin de lui permettre d'accomplir son obligation de construction de l'Immeuble et d'assurer son exploitation normale, tel que le principe de ces servitudes est indiqué sur les plans ci-annexés (Annexe **Plans de principe des servitudes**).

A ce jour et en l'état d'avancement du projet ont été répertoriées les servitudes suivantes figurées à titre indicatif sur les plans ci-dessus, savoir :

- Servitude de passage avec implantation d'une rampe d'accès en sous-sol
- Servitude de volume de protection
- Servitude de passage
- Servitude de passage et servitude non altius tolendi à partir d'une cote comprise entre 34,50 NGF et 35,00 NGF
- Servitude de passage et servitude non aedificandi
- Servitude de passage au niveau 35,00 NGF orthométrique environ
- Servitude de passage de réseaux et d'implantation d'une galerie technique
- Servitude de surplomb d'une passerelle et de passage sur cette passerelle
- Servitude d'appui d'une passerelle.

Toutes les servitudes nécessaires à la SCI Tour Triangle, telle que notamment la servitude de surplomb par les nacelles de nettoyage, ne sont pas indiquées sur les plans. Les servitudes énumérées sont celles identifiées à ce jour ; elles sont susceptibles d'évoluer, voire d'être complétées de servitudes supplémentaires, en fonction de l'avancée des études architecturales et technique du Projet. Les nouvelles servitudes à constituer le cas échéant seront définies en commun entre les trois personnes morales intéressées (VILLE DE PARIS, SCI Tour Triangle et la société exploitant le Parc des Expositions) et pourront compléter les actes ultérieurs (Promesse de BAC, BAC).

La livraison du Terrain libre de toute occupation et de toutes constructions implique la réalisation d'un programme de travaux préparatoires et de démolitions devant être achevés au plus tard au jour de la signature du Bail à Construction.

La SCI Tour Triangle prendra le Terrain dans son état au jour de la prise de possession, sans pouvoir exercer aucun recours contre la VILLE DE PARIS pour quelque cause que ce soit, pour raison soit de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées et de tous éboulements qui pourraient en résulter par la suite, soit de la nature du sol et du sous-sol, ou pour raison des vices même cachés, de la présence de réseaux, ou de toute autre cause, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance sus-indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins et fût-elle supérieure au vingtième.

La SCI Tour Triangle ne pourra prétendre à aucune diminution de la redevance, que ce soit du fait de fondations spéciales éventuelles rendues nécessaires par l'état du Terrain ou de travaux imprévisibles de toute autre nature.

1.8.2. Responsabilité au titre de l'Immeuble

Il est par ailleurs précisé que la SCI Tour Triangle demeurera seule responsable des troubles de toute nature causés aux tiers ou à la VILLE DE PARIS par l'Immeuble, ou par les moyens mis en œuvre pour le réaliser (grues…) notamment en ce qui concerne les troubles dans la réception des émissions de radio ou de télévision et ce, nonobstant le fait que le programme ou le plan des constructions ou des travaux résulte d'une obligation imposée par le Bail à Construction.

1.8.3. Environnement – Pollution

La VILLE DE PARIS déclarera être parfaitement informée des dispositions de l'article L514-20 du Code de l'Environnement, ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur, il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

« Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

« A défaut l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix, il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

La VILLE DE PARIS déclare qu'un diagnostic a été effectué sur le site par la société Soler Environnement 11 rue René Cassin ZA La Bonde - 91300 MASSY, en date du 3 février 2011, dont une copie du rapport est demeurée ci-annexée.

(Annexe **ETUDE DU SOL ET DU SOUS-SOL**)

Les conclusions de ce rapport ont été notamment les suivantes retranscrites par extrait :

«4. CONCLUSION

…

4.2 SYNTHESE

La zone d'étude est localisée au Sud de PARIS, entre le boulevard Victor et le boulevard Périphérique. Elle correspond à la moitié Sud-Est de la parcelle cadastrée n° 1 de la section BC du plan cadastral.

Elle est délimitée par :

- au Nord, le Palais des Sports de Paris puis le boulevard Victor ;
- à l'Ouest, la seconde moitié du pavillon 1.1 ;
- au Sud, le boulevard périphérique ;
- à l'Est, l'avenue Ernest Renan.

D'une superficie globale d'environ 13 000 m2, la zone d'étude est organisée comme suit :

- *Pavillon 1 : hall principal servant aux différentes expositions se déroulant au cours de l'année ;*
- *Rue des sciences ;*
- *Parking terrasses situés entre les guichets d'entrée et le pavillon 1.1.*

Lors de la visite du site réalisée le 6 août 2010, une cuve à fioul enterrée de contenance inconnue a été identifiée au Nord-Est du site, sur la rue des Sciences.

Le site est clôturé et gardienné en permanence. Il reste inaccessible au public.

Dans le cadre de cette étude, les investigations ont porté sur les milieux « sol » et « eaux souterraines ».

13 sondages descendus entre 2 et 12 mètres de profondeur maximum ont été répartis sur les parties accessibles du site.

Au droit de nos sondages, les formations lithologiques rencontrées ont été des remblais sableux sur des alluvions de la Seine, des argiles plastiques recouvrant des marnes.

Au total, 59 échantillons de sols ont été analysés, soit 2 à 5 échantillons par sondage.

Les résultats des analyses de sol ont mis en évidence :

la présence de teneurs en métaux globalement assimilables au fond géochimique de zone urbaine sauf pour le Plomb dont on retrouve de fortes teneurs sur une grande partie des échantillons analysés (42%) ;
la présence d'hydrocarbures totaux (HCT) sur les échantillons T1(2,8-5,6m), T2(3,4-8m), T3 (0- 2,9m), T5(0-1m), T7(0-1,5m), T8(3,8-10,4m) et T9(0-2,7m) à une concentration supérieure à des valeurs de sols ordinaires ;
la présence d'hydrocarbures aromatiques (HAP) sur les échantillons T1(2,8-5,6m), T2(5,2-8m), T3(1,5-2,3m), T8(3,8-10,4m) et T9(0-1,5m) à une concentration supérieure à des valeurs de sols ordinaires ;
la présence de traces de COHV en T5(0-1,m) ;
l'absence de BTEX et PCB à des teneurs supérieures aux valeurs de référence ;
des essais de lixiviation non conformes pour évacuation en ISDI pour 5 des 7 échantillons analysés.

Les résultats d'analyses menées sur les eaux souterraines montrent :

la présence de Nickel à une concentration supérieure à la valeur de référence au droit de FP1004 ;
l'absence de HCT, HAP, BTEX, PCB à des teneurs supérieures aux seuils de détection du laboratoire.

4.3 SCHEMA CONCEPTUEL

Le projet de réaménagement prévoit la réalisation de la Tour TRIANGLE, IGH sur 4 niveaux de sous-sols.

Les investigations montrent que les remblais du site peuvent présenter ponctuellement des impacts en métaux lourds et hydrocarbures.

Au regard des impacts mis en évidence et du projet, le risque sanitaire sera existant si les trois paramètres de l'équation suivante sont existants :

risque = source + transfert + cible

- *Cibles*

Les cibles sur le site seront les futurs habitants.

- *Sources retenues*

La source retenue correspond aux terres présentant des métaux lourds et hydrocarbures.

- *Voies de transfert*

Les voies de transfert retenues sont les suivantes :

- l'inhalation, des composés volatils ayant été détectés dans les sols ;
- l'ingestion ou contact direct, dans la mesure où les terres ne seraient pas recouvertes par du béton, de l'enrobé ou une couche de terre saine.

Le schéma conceptuel présenté ci-dessous permet d'illustrer les voies d'exposition possibles avant et après réalisation du projet. Il s'agit d'un schéma conceptuel établit selon l'état des connaissances actuelles du site. Ce schéma pourra être modifié en fonction de l'acquisition de nouvelles informations.

[les schémas figurent en pages 40 et 41 du rapport annexé]

4.4 DEVENIR DES TERRES DANS LE CADRE DES TERRASSEMENTS

Le projet prévoit la réalisation de 4 niveaux de sous-sol (terrassements prévus jusqu'à la cote 22,5 NGF environ). Une partie des terres sera donc évacuée dans le cadre des terrassements. On estime que la profondeur des terrassements sera comprise entre 10 et 15,5 mètres maximum.

L'arrêté du 28 octobre 2010 fixe la liste « des types de déchets inertes admissibles dans les installations de stockage de déchets inertes et les conditions d'exploitation de ces installations ». Suivant cet arrêté, les valeurs limites sur sol brut d'acceptation des terres en centre de classe 3 sont, pour les composés organiques :

HCT < 500 mg/kg BTEX < 6 mg/kg
HAP < 50 mg/kg PCB < 1 mg/kg

L'arrêté du 28 octobre 2010 se base sur des essais de lixiviation pour les métaux et les paramètres suivants : les fluorures, le COT, l'indice phénols et la fraction soluble.

Les essais de lixiviation effectués dans le cadre du diagnostic initial montrent une non-conformité des terres pour évacuation en ISDI[1] (sans surcoût) pour 5 des 7 échantillons analysés.

Une première estimation des quantités a été établie à partir des résultats de la présente campagne de sondages et d'après le dossier de plans fourni par le client du cabinet HERZOG & DE MEURON du 31 mars 2009. Il s'agit d'une estimation réalisée dans le cadre des terrassements pour la création du sous- sol. Elle est fournie dans le tableau ci-après :

ondage	Horizon	Concerné par les terrassements ?	Emprise (m2)	Volume (m3)	Polluant	Exutoire
T1	0 - 1,5 m	OUI	525	788	Plomb	ISDI+ ou ISDND
	1,5 - 2,8 m	OUI	525	683	Lixi non conforme extrapolée	ISDI +
	2,8 - 5,6 m	OUI	525	1470	Plomb, HAP	ISDND OU BIOCENTRE
	5,6 - 9,2 m	OUI	525	1470	Lixi non conforme extrapolée	ISDI +
T2	0 - 1,5 m	OUI	525	788	Plomb	ISDI+ ou ISDND
	1,5 - 3,4 m	OUI	525	998	Lixi non conforme	ISDI +
	3,4 - 8 m	OUI	525	2415	Plomb, HAP, lixiviation non conforme	ISDND OU BIOCENTRE
T3	0 - 1,5 m	OUI	525	788	Lixi non conforme extrapolée	ISDI +
	1,5 - 2,3 m	OUI	525	420	Plomb, HCT, HAP	ISDND OU BIOCENTRE
	2,3 - 2,9 m	OUI	525	315	Lixi non conforme	ISDI +
	2,9 - 8,6 m	OUI	525	2993	Plomb, Lixi non conforme extrapolée	ISDI+ ou ISDND
T7	0 - 3,9 m	OUI	525	2048	Lixi non conforme	ISDI +
T8	0 - 3,8 m	OUI	525	1995	Lixi non conforme extrapolée	ISDI +
	3,8 - 10,4 m	OUI	525	3465	Plomb, HAP	ISDND OU BIOCENTRE
T9	0 - 5,4 m	OUI	525	2835	Plomb, HAP, lixiviation non conforme extrapolée	ISDND OU BIOCENTRE
			TOTAL DES TERRES NON CONFORMES (M3) :	23468		

[1] *ISDI : Installation de Stockage de Déchets Inertes (anciennement classe 3)*

Au regard des résultats d'analyses et de nos observations, il existe un risque de surcoût pour mise en décharge spécifique en cas d'évacuation de déblais pour un volume d'environ 23500 m3 à évacuer en filière spécifique (ISDI+[2], biocentre ou ISDND[3]) répartis comme suit :

- *11400 m3 en ISDND ou BIOCENTRE ;*
- *12100 m3 en ISDI+.*

Le reste des terres restera en place ou pourra partir en ISDI d'après les esquisses fournies par le client.

Nous rappelons que les critères retenus pour l'acceptation des terres en décharge, toutes catégories confondues, sont différents d'un centre de stockage à l'autre et que, de ce fait, l'acceptation des terres reste spécifique à chaque décharge.

Il conviendra donc de consulter plusieurs décharges au moment des évacuations afin de valider le coût et le choix de la filière.

4.5 RECOMMANDATIONS

Le projet de réaménagement du site prévoit la construction d'un IGH sur quatre niveaux de sous-sol.

Les analyses ont montré la présence généralisée de Plomb dans les remblais au droit des futurs sous- sols. Il ne devrait pas subsister d'impact après terrassements.

Les analyses ont montré la présence d'un impact par les hydrocarbures dont il ne devrait pas subsister de reliquat après terrassement (impact retrouvé jusqu'à 10,4 mètres de profondeur maximum alors que les terrassements sont censés s'arrêter entre 11 et 15,5 mètres de profondeur).

Dans le cas où des expositions résiduelles subsisteraient en fond de fouille, l'acceptabilité des risques au plan de la santé humaine devra alors être démontrée par la réalisation d'une Analyse des Risques Résiduels (ARR).

Par ailleurs, étant donnée la superficie importante du site, le nombre de sondages et la différence entre la nature des terrains retrouvés en partie Sud du site et ceux retrouvés en partie Nord du terrain (beaucoup plus saines), nous vous recommandons de lancer une campagne de sondages complémentaires afin de resserrer le maillage actuel de 30 x 17,5 m. Cela permettra notamment d'optimiser les volumes de terres non conformes à évacuer en filière spécifique.

4.6 COMMENTAIRES

La présente étude a montré que les terres au droit du site sont compatibles avec le projet envisagé d'IGH sur quatre niveaux de sous-sol sous réserve de purger dans le cadre des terrassements les impacts en hydrocarbures retrouvés. »

La VILLE DE PARIS déclare ne pas avoir connaissance d'une quelconque autre pollution que ce qui résulte de ce rapport.

La SCI Tour Triangle déclare en tout état de cause faire son affaire personnelle de toute pollution, et notamment de celle révélée dans le rapport précité et de tout surcoût lié au terrassement et à la gestion des terres qui seront excavées, qui ne serait pas compatible avec l'usage envisagé du Projet Triangle et qui nécessiterait en conséquence un traitement ou un suivi des risques sanitaires.

1.8.4.DESTINATION DU BATIMENT

Afin de maintenir l'équilibre économique de l'opération, la SCI Tour Triangle s'engagera à maintenir la destination du bâtiment (telle que définie dans le permis de construire délivré à la SCI Tour Triangle) pendant la durée du Bail à Construction, sauf accord écrit de la VILLE DE PARIS et obtention le cas échéant des autorisations administratives requises.

1.8.5.DETERMINATION DE LA LIVRAISON

La SCI Tour Triangle proposera à la VILLE DE PARIS plusieurs dates de visites contradictoires, avec un préavis d'au moins quinze (15) jours afin d'effectuer la visite de constatation contradictoire de la Livraison de l'Immeuble.

Si la VILLE DE PARIS ne se présente pas à la date retenue pour une raison quelconque, une autre convocation lui sera adressée par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception, pour que la constatation de la Livraison puisse avoir lieu au plus tard quinze (15) jours calendaires après ladite date. Si, au jour et heure fixés, la VILLE DE PARIS est d'accord pour constater la réalité de l'Achèvement (avec ou sans réserves), cet accord vaudra Livraison à compter de la date de constatation de l'Achèvement figurant dans la première convocation qui lui aura été faite. Si la VILLE DE PARIS ne se présente pas, ou ne se fait pas valablement représenter à

[2] *ISDI + : filière spécifique type comblement de carrière*
[3] *ISDND : Installation de Stockage de Déchets non dangereux (anciennement classe 2)*

cette nouvelle convocation et à la date fixée, l'Immeuble sera réputé avoir été livré rétroactivement à la date de la première convocation, et ce sans réserve.

La SCI Tour Triangle devra effectuer les travaux nécessaires pour la levée des réserves émises lors de la Livraison dans un délai maximum de quatre-vingt-dix (90) jours à compter du procès-verbal de Livraison.

Passé ce délai et après mise en demeure adressée à la SCI Tour Triangle restée infructueuse pendant un délai de trente (30) jours, cette dernière sera redevable de plein droit envers la Ville de Paris d'une pénalité de retard forfaitaire de **[●]** par jour calendaire.

L'obligation d'achever et de livrer l'Immeuble qui incombera à la SCI Tour Triangle comportera, pour cette dernière, celle d'obtenir, le moment venu, le récépissé de la déclaration d'achèvement prévue par les articles R. 462-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

La constatation de la Livraison dans les conditions ci-dessus visées n'emportera par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation au droit de la VILLE DE PARIS d'exiger cette conformité contractuelle.

1.8.6.CONFORMITE REGLEMENTAIRE

La SCI Tour Triangle s'obligera à faire toute diligence pour obtenir dans les plus brefs délais l'attestation de non contestation de la conformité prévue par la réglementation relative au permis de construire.

1.8.7.DETERMINATION DE LA CONFORMITE CONTRACTUELLE

Pour vérifier la conformité contractuelle de l'Immeuble prévu au Bail à Construction avec les permis de construire définitif délivré à la SCI Tour Triangle, la VILLE DE PARIS disposera d'un délai de cinq (5) mois à compter de la constatation de la Livraison de l'Immeuble dans les conditions ci-dessus exposées.

Au cours de ce délai, la VILLE DE PARIS pourra notifier à la SCI Tour Triangle, par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'elle aura constatés. Cette notification conservera, au profit de la VILLE DE PARIS, tous recours et actions contre la SCI Tour Triangle. Mais, une fois expiré le délai ci-dessus prévu, la VILLE DE PARIS ne pourra plus élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

Il est expressément précisé par les Parties que le présent article s'applique à la conformité contractuelle et non pas à la conformité réglementaire pour laquelle la VILLE DE PARIS, en sa qualité d'autorité administrative ayant délivré le permis de construire, conserve ses prérogatives légales.

1.8.8.MISE EN JEU DE LA GARANTIE DES CONSTRUCTEURS

La SCI Tour Triangle, maître de l'ouvrage et propriétaire des constructions jusqu'à l'expiration du Bail à Construction devra, chaque fois que cela sera nécessaire et notamment lorsque les constructions feront apparaître des défauts de conception ou d'exécution compromettant leur valeur propre, mettre en œuvre la garantie des constructeurs due par tout locateur d'ouvrages dans les termes des articles 1792-1 et suivants du Code civil.

Elle devra, en particulier, dans le mois de la demande que lui en aura faite la VILLE DE PARIS par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, exiger une telle garantie de la part des locateurs d'ouvrages qui en sont tenus, et tenir informé la VILLE DE PARIS de la procédure amiable ou contentieuse qu'elle aura engagée.

A défaut par la SCI Tour Triangle d'avoir donné suite à cette demande dans le délai ci-dessus fixé, comme au cas où il estimerait ses intérêts insuffisamment défendus, la VILLE DE PARIS pourra, conformément aux dispositions de l'article 1166 du Code civil, se substituer à elle dans l'exercice de l'action à entreprendre, mais aux frais et risques de la SCI Tour Triangle elle-même.

1.8.9.ASSURANCES CONSTRUCTION

La SCI Tour Triangle s'obligera à souscrire une assurance dommages ouvrage et responsabilité décennale des constructeurs non réalisateurs conformément aux dispositions des articles L 242-1 et 241-2 du Code des assurances.

1.8.10.CONSTITUTION ET ACQUISITION DE DROITS REELS

La SCI Tour Triangle pourra grever de privilèges et d'hypothèques son droit au Bail à Construction et l'Immeuble.

Elle pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation de l'Immeuble ; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement de la VILLE DE PARIS.

De son coté, la VILLE DE PARIS (i) s'interdit de consentir à des tiers toute servitude qui pourrait contrevenir à la construction de l'Immeuble et (ii) s'oblige à consentir sur les terrains voisins lui appartenant les servitudes nécessaires à la réalisation du Projet Triangle, telles que visées ci-dessus.

La VILLE DE PARIS donnera également tous pouvoirs à la SCI Tour Triangle à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation de l'Immeuble. Ces pouvoirs seront conférés à la SCI Tour Triangle dans l'intérêt commun de la VILLE DE PARIS et de la SCI Tour Triangle et en contrepartie des engagements contractés par la SCI Tour Triangle envers la VILLE DE PARIS. En conséquence, ces pouvoirs seront stipulés irrévocables. Ils expireront à la date de délivrance de l'attestation de non contestation de la conformité des constructions autorisées par le permis de construire. La SCI Tour Triangle devra, dans le délai de six (6) mois à compter de la délivrance de cette attestation, rendre compte à la VILLE DE PARIS conformément à l'article 1993 du Code civil.

Il sera convenu au surplus :

- que les sommes qui pourraient être payées à des tiers au présent Protocole au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par la SCI Tour Triangle seront supportées exclusivement par cette dernière qui s'y obligera ;
- que les servitudes que devraient être consenties par la VILLE DE PARIS sur son domaine pour permettre la réalisation du Projet Triangle sont d'ores et déjà incluses dans les redevances et ne donneront donc lieu à aucune indemnité de la part de la SCI Tour Triangle au profit de la VILLE DE PARIS.

A l'expiration du Bail à Construction par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation de l'Immeuble et celles à la constitution desquelles la VILLE DE PARIS aurait consenti, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par la SCI Tour Triangle, s'éteindront de plein droit. Toutefois, si le Bail à Construction prend fin par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges ou hypothèques visés au premier alinéa et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

1.8.11.ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE

La SCI Tour Triangle devra, pendant tout le cours du Bail à Construction, conserver en bon état d'entretien l'Immeuble et tous les aménagements qu'elle y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

La SCI Tour Triangle devra notamment effectuer à ses frais et sous sa responsabilité tous travaux de ravalement et de mise en conformité prescrits de manière impérative par l'autorité publique, aux époques et dans le temps imparti à cet effet. En cas de retard dans l'exécution de ces travaux, elle supportera toutes amendes et pénalités de manière que la VILLE DE PARIS ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet.

La VILLE DE PARIS aura droit de faire visiter l'Immeuble par son architecte ou son mandataire une fois par an, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation et de ravalement, sous réserve d'en avoir averti par écrit la SCI Tour Triangle avec un préavis d'au moins trente (30) jours ouvrés.

La SCI Tour Triangle s'obligera par ailleurs à maintenir en bon état d'entretien les espaces plantés et les espaces libres aménagés sur les parties du Terrain occupées par l'Immeuble.

1.8.12.CESSION ET APPORT EN SOCIETE

La SCI Tour Triangle pourra céder librement tout ou partie de ses droits au Bail à Construction ou les apporter en société à des tiers de son choix.

Avant l'Achèvement, elle devra néanmoins en aviser au moins trois (3) mois à l'avancele représentant de la VILLE DE PARIS.

Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers la VILLE DE PARIS à l'exécution de toutes les conditions du Bail à Construction ; étant précisé que la SCI Tour Triangle sera garant des cessionnaires ou des sociétés bénéficiaires jusqu'à l'Achèvement de l'Immeuble qu'elle se sera engagée à édifier.

Toutefois, en cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du Bail à Construction. La VILLE DE PARIS, dans la mesure seulement où l'obligation de garantie visée au paragraphe précédant ne pourrait plus être assurée dans les termes de la convention, pourra demander au tribunal, conformément à l'article L. 145-15 du Code de commerce à y substituer éventuellement toutes les garanties que le tribunal jugera suffisantes.

Toute cession ou tout apport en société devra être établi par acte notarié et notifié par exploit d'huissier à la VILLE DE PARIS qui conservera tout droit vis-à-vis tant de la SCI Tour Triangle que de ceux que ce dernier se sera substitué, avec solidarité et sans division entre eux jusqu'à l'Achèvement de l'Immeuble.

Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, du Terrain sera interdit même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation expresse par la VILLE DE PARIS.

Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée à la VILLE DE PARIS aux frais du cessionnaire.

Les actes de cession ou de partage qui seraient consentis par la SCI Tour Triangle en méconnaissance des dispositions du présent article seront nuls et de nul effet.

1.8.13.LOCATIONS

La SCI Tour Triangle pourra louer librement l'Immeuble par elle pour une durée ne pouvant excéder celle du Bail à Construction.

1.8.14.CONTRIBUTIONS

A partir de la mise à disposition du terrain, la SCI Tour Triangle acquittera pendant toute la durée du Bail à Construction, les impôts y compris l'impôt foncier (qui sera réparti au *prorata temporis* en ce qui concerne l'année de la mise à disposition), contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le Terrain loué et l'Immeuble qui y sera édifié pourra être assujetti, même ceux qui sont normalement à la charge du propriétaire du sol.

De son côté, la VILLE DE PARIS fera son affaire de la résiliation à compter du jour de la remise du Terrain, de tous contrats, abonnements, traités et engagements y relatifs de manière que la SCI Tour Triangle ne puisse jamais être inquiétée ni recherchée.

1.8.15.ASSURANCES INCENDIE – RESPONSABILITE CIVILE

La SCI Tour Triangle sera tenue d'assurer, dès le début des travaux, et de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, l'Immeuble qu'elle se propose d'édifier. Elle devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre, à l'identique, la reconstruction de l'Immeuble ou sa remise en état, ou la reconstitution des parties détruites. La SCI Tour Triangle justifiera de ces assurances et de l'acquis exact des primes à toute demande de la VILLE DE PARIS.

La VILLE DE PARIS aura toujours le droit de se substituer à la SCI Tour Triangle pour payer les primes des assurances et de souscrire les polices d'assurances complémentaires si la SCI Tour Triangle ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, la SCI Tour Triangle devra rembourser à la VILLE DE PARIS le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu.

En cas de sinistre, l'indemnité versée sera employée à la reconstruction de l'Immeuble ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites.

1.8.16.DEMOLITION – RECONSTRUCTION

En aucun cas les bâtiments ne pourront être démolis en cours de bail sans l'autorisation écrite du propriétaire du Terrain.

Pour toute reconstruction en cours de bail, même par suite d'un sinistre, la SCI Tour Triangle devra obtenir l'accord du propriétaire du Terrain, sur la base d'un dossier complet qui devra recevoir son agrément délivré par écrit.

Si l'Immeuble est détruit par cas fortuit, ou force majeure, il sera fait application des articles L. 251-4 et L. 251-7 du Code de la Construction et de l'Habitation.

1.8.17.RESILIATION DU BAIL et EXPIRATION DU BAIL A CONSTRUCTION

1.8.17.1. Résiliation

Le Bail à Construction pourra être résilié par défaut d'exécution des obligations et charges qu'il contient, si bon semble à la VILLE DE PARIS, six (6) mois après une mise en demeure de payer ou d'exécuter notifiée à la SCI Tour Triangle ou, en cas de cession de bail, aux cessionnaires successifs, demeurée infructueuse.

Cette résiliation entraînera l'accession de l'Immeuble au profit du propriétaire du Terrain, la VILLE DE PARIS faisant son affaire de la poursuite ou non des baux et conventions d'occupation dont l'Immeuble serait l'objet.

La VILLE DE PARIS devra verser à la SCI Tour Triangle une indemnité égale à :
- la valeur vénale de l'Immeuble,
- diminuée des amortissements pratiqués par la SCI Tour Triangle,
- diminuée des dommages-intérêts alloués à la VILLE DE PARIS qui seront réputés ne pas être supérieurs à dix (10) % des redevances fixes annuelles restant dues pour la durée restant à courir du Bail à Construction.

En cas de contestation de la valeur vénale, celle-ci sera déterminée par expert désigné en dernier ressort à la requête de la partie la plus diligente par le Président du Tribunal de Grande Instance de PARIS. L'expert statuera lui-même en dernier ressort, son avis s'imposant aux parties.

En toute hypothèse, et dans le cas où la SCI Tour Triangle aura conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du Bail à Construction, tant amiable ou judiciaire, ne pourra sous peine d'inopposabilité à ces derniers intervenir à la requête de la VILLE DE PARIS avant l'expiration d'un délai de trois (3) mois de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter auront été dénoncés au titulaire de ces droits réels.

Si dans les trois (3) mois de cette dénonciation ces derniers n'ont pas signifié à la VILLE DE PARIS leur substitution pure et simple dans les obligations de la SCI Tour Triangle, la résiliation pourra intervenir.

1.8.17.2.Expiration du Bail à Construction

A l'expiration du Bail à Construction, par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par la SCI Tour Triangle, tous les aménagements ainsi que toutes les améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété de la VILLE DE PARIS sans que cette accession ait besoin d'être constatée par un acte.

L'accession de l'Immeuble au profit de la VILLE DE PARIS se fera sans aucune indemnité au profit de la SCI Tour Triangle. La VILLE DE PARIS pourra imposer que l'Immeuble objet de l'accession soit libre de toute occupation à l'expiration du Bail à Construction en notifiant une telle demande six (6) ans avant la date d'expiration. A défaut d'une telle notification, la VILLE DE PARIS fera son affaire de la poursuite ou non des baux et conventions d'occupation dont l'Immeuble serait l'objet.

Il est rappelé que conformément à l'article 266 du CGI et de l'instruction fiscale 3 A-9-10 du 30 décembre 2010, la TVA sur la valeur du droit de reprise sera due à la signature du BAC par la SCI Tour Triangle à la VILLE DE PARIS.

1.8.18.PROPRIETE DE L'IMMEUBLE

L'Immeuble édifié et tous travaux et aménagements effectués par la SCI Tour Triangle resteront sa propriété pendant toute la durée du Bail à Construction.

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, l'Immeuble et toutes les constructions édifiées par la SCI Tour Triangle sur le Terrain, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété de la VILLE DE PARIS, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

Le tout sans indemnité et sous réserve de la législation en vigueur.

1.8.19.RISQUES MAJEURS

Le Bail à Construction comprendra les déclarations de la VILLE DE PARIS requises par les articles L. 125-5 I et IV du Code de l'environnement en matière de risques majeurs et de sinistres.

6.CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE

Une garantie financière de l'exécution par le bénéficiaire du BAC des engagements résultant dudit BAC postérieurement à l'achèvement de l'Immeuble sera délivrée simultanément à la signature de la Promesse de BAC au profit de la VILLE DE PARIS sous forme d'un engagement de cautionnement solidaire émanant de la société UNIBAIL RODAMCO SE, RCS PARIS **[●]** dont le modèle est ci-annexé (Annexe **MODÈLE CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE UR**).

7.CALENDRIER PREVISIONNEL ET ENGAGEMENTS DES PARTIES

Les parties rappellent que le Projet Triangle s'inscrit dans un calendrier prévisionnel figurant en annexe.
(Annexe **CALENDRIER PRÉVISIONNEL**)

La SCI Tour Triangle aura la faculté de renoncer aux droits qui lui sont conférés par le Protocole pendant toute la durée de ce dernier à condition d'en avoir prévenu la VILLE DE PARIS au moins six (6) mois à l'avance.

8.CHANGEMENT DE CONTROLE

Outre la faculté de substitution intra-groupe (c'est-à-dire au profit d'une société placée sous le même contrôle au sens du Code de Commerce que la SCI Tour Triangle) qui bénéficie et bénéficiera à la SCI Tour Triangle aux termes tant du Protocole que de la Promesse de BAC et du Bail à Construction, il est entendu qu'en cas de changement d'associés de la SCI Tour Triangle pouvant conduire à un changement du contrôle de celle-ci, la Promesse de BAC et le Bail à Construction exclusivement se poursuivront sans novation ni possibilité pour la VILLE DE PARIS de les remettre en cause. En revanche, pendant la durée du Protocole, la SCI Tour Triangle devra rester contrôlée directement ou indirectement au sens du Code de commerce par Unibail-Rodamco et/ou la Chambre de commerce et d'industrie de Paris.

9.TERME DU PRESENT PROTOCOLE

Le Protocole est valable jusqu'à la signature de la Promesse de BAC et au plus tard le 31 décembre 2014. A défaut d'une telle signature à telle date, le Protocole n'aura plus d'objet et s'éteindra, sauf nouvel accord des Parties.

10.ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :
La VILLE DE PARIS :
A PARIS (4ème) 17, Boulevard Morland
A l'attention de Monsieur le Sous-Directeur de l'Action Foncière
Tél. :
Fax :
Email :

La SCI Tour Triangle :
A PARIS (16ème) 7, Place du Chancelier Adenauer
A l'attention de
Tél. :
Fax :
Email :

Fait à **[•]**
Le **[•]**

Liste des annexes
- Annexe Pouvoirs Ville de PARIS
- Annexe Pouvoirs SCI Tour Triangle
- Annexe Schéma général du Projet Triangle
- Annexe délibération du Conseil de PARIS du 16 decembre 2009
- Annexe Courrier VIPARIS Porte de Versailles
- Annexe Tableau des surfaces utiles previsionnelles
- Annexe Définition de la surface utile
- Annexe Causes légitimes de suspension du délai d'achevement
- Annexe Plans de principe des servitudes
- Annexe Etude du sol et du sous-sol
- Annexe Modèle cautionnement solidaire UR
- Annexe Calendrier prévisionnel