

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

<u>LES SOUSSIGNEES.....</u>	<u>3</u>
<u>1. DEFINITIONS.....</u>	<u>3</u>
<u>2. EXPOSE</u>	<u>4</u>
<u>3. OBJET DU PROTOCOLE.....</u>	<u>5</u>
<u>4. CONDITIONS PREALABLES.....</u>	<u>5</u>
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
<u>5. MODALITES JURIDIQUES ET FINANCIERES DE LA REALISATION DU PROJET TRIANGLE</u>	
<u>– PROMESSE DE BAIL A CONSTRUCTION.....</u>	<u>7</u>
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
<u>6. CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE.....</u>	<u>24</u>
<u>7. CALENDRIER PREVISIONNEL ET ENGAGEMENTS DES PARTIES.....</u>	<u>24</u>
<u>8. CHANGEMENT DE CONTROLE.....</u>	<u>24</u>
<u>9. TERME DU PRESENT PROTOCOLE.....</u>	<u>24</u>
<u>10. ELECTION DE DOMICILE.....</u>	<u>24</u>

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 [●], figure en annexe (Annexe SCHEMA GÉNÉRAL DU PROJET TRIANGLE).

Sa localisation à la Porte de Versailles, au Sud du 15^e 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 15^{ème} 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 permettre 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 2^{ème} 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 4^{ème} trimestre 2012 et au plus tard au cours du 4^{ème} 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 2^{ème} 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 transfèrera 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 transfèrera 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 *pro rata 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 3^{ème} et la 12^{ème} 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'accèsion 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'accèsion 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 **E**TUDE DU SOL ET DU SOUS-SOL)